

平成 12 年第 2 回定例会-1(第 6 日 6/14)

- 議長(田中恒春) 日程に入ります。

日程第 1、一般質問を行います。

昨日の会議に引き続き、順次質問を許します。

長谷川大議員。(拍手)

[長谷川大議員登壇]

- 長谷川大議員 通告に従いまして、順次質問をさせていただきます。

まず、都市計画についてでございます。

私が前、勤めておりましたららぽーとという会社があるのですけれども、その向かい側に旧社名で言いますと山一証券の土地がございまして、いろいろいろいろなお話があったんですけれども、最終的には民間企業に売却をされて何か計画があるという話を聞きました。ここにはいわゆる住宅、マンションが建つそうでありまして、このことについて 1 つは伺いたいと思います。

あそこはいわゆる商業地——都市計画上、商業地ということになっているのですけれども、今までは工業地域にマンションを建てるのがいかなものかというお話がよく出ておりましたけれども、今度はいよいよ商業地にもマンションがという話になってきているようです。都市計画の細かいことに関しましては先番議員がご質問したということでございますので、私は余りお伺いしないようにはしますけれども、商業地にマンションが建つということが都市計画の観点からいかなものかと思っておりますので、そのことについて、都市計画の観点からお答えをいただきたいと思います。

それから、都市計画の道路について幾つか伺いたいと思います。

都市計画道路というのがたくさんありますけれども、今実際には 8 本しか建設が進んでいないということでありまして。残りの 20 数本に関しまして、都市計画上どうなっているのかということをお伺いしたいと思います。

また、これにつきまして、本来は都市計画の観点からはどのようにすべきと考えていらっしゃるのか伺いたいと思います。

それから、都市計画マスタープランがあるわけですが、都市計画に道路整備は欠かせないファクターと考えておりますけれども、都市計画マスタープランにおいてどのように位置づけていくつもりなのかを伺いたと思います。

それから、都市計画道路にかかってしまった市民の方々は建築をするに当たったりいろんなことで制限を受けておりますけれども、このような方たちは先が見えない都市計画道路の犠牲になっているといいますか、そういう意味では非常に厳しいものがあると思いますけれども、この辺について一体どういうふうを考えているのかを伺いたしたいと思います。

これらはどう考えても市民本位の行政の行うこととは思えないのですけれども、その辺の見解を求めたいと思います。

都市計画は以上についてであります。

それから、観光行政について伺いたしたいと思います。

この間、私のサラリーマン時代の同期のやつから話がありまして、彼は関西の方にずっと赴任していたんですけれども、船橋に戻ってきたから、今度、長谷川、一緒に仕事をしようよという話がありました。観光協会とかさ、いろんな話を聞いてみたいという話がありまして、何を言い出すのかと思いましたが、彼はららぽーとが管理するショッピングセンターの管理に関西の方に行っていたわけですが、彼が1人で——1人でいいいますか、集客をどうするかということでいろいろと仕事をしておりまして、行政と一体になって東南アジアの方にセールスプロモーションを行ったということになります。それによって、その関西の花博の跡地だったと思いますけれども、ショッピングセンターに毎日毎日観光バス何台かの観光客がアジアから来るようになったということでありまして、そういうことを行政と一緒にやるのが当たり前だと思っているのが彼の考え方でありましたから、そういうことを船橋でもやろうよというのが彼の提案でありました。

そこで、船橋の観光行政というのはどういうものがあるかといろいろと調べたりはしたのですけれども、まず最初に国内の観光といいますか、他市から船橋市に来る人たちのことを幾つか伺ってみたいと思います。

まず、他市からの観光客、買い物客も含んでもいいんだと思うんですけれども、年間どのぐらいの方々が船橋市へ来ているかをまず伺いたしたいと思います。

それから、市が考えている観光ポイントというのはどんなところがあるか。それから、それを民間とどのように売り込んだりすることを考えているか。それから、その取り組んでいることが効果を上げていると思っているのかどうか。それから、観光開発などという言葉があるんですけども、どのように考えていらっしゃるのか、伺いたいと思います。

私もホテルの営業を一時やっております、私の友人が言ったようなこともやったことがあります。一例として挙げさせていただきますけれども、香港でインターツアーエキスポ香港というのがございまして、いわゆる旅行の博覧会みたいなもので、1小間3メートル掛ける3メートルのブースを何日間か買い取ると大体30万なんですけれども、それを買い取って、そこでホテルの営業をするわけなんですけれども、基本的には東南アジア各国と中国、それから香港の観光業者さんがそこに来るわけでありまして、自分たちが観光客をどこへどうやって送ろうかという参考の情報をとるために来るわけがあります。

私は中国のホテルの営業だったわけですから、中国のホテルへお客さんを呼ぶためにそこでは営業をしていたわけなんですけれども、2日間ぐらいで何十人、何百人という方と名刺交換をして、その展覧会が終わると、その会社を営業で回りますと、大体その年の何カ月か後から1年間近くは大体どこの会社もお客さんを送ってくれるわけがあります。

私どもは中国のホテルとしてそこに出席していたのですけれども、日本からも九州の各観光協会ですとか行政と一緒にブースを幾つも買い取ってプロモーションをしておりました。九州は韓国や東南アジアのお客さんが非常に多く訪れているようでもありますけれども、この船橋という場所を考えたときに、成田空港と東京のちょうど中間地点であって、隣にメッセがあって、反対側にはディズニーランドがあってということで、東南アジアのお客さんなんかを呼ぶには本当は非常に立地的には恵まれているのではないかと考えております。先ほどの私の友人が関西でやったようなことをやってみるのも1つの方法かなというふうに思っております。

これから、本来はもう既に行われていてもしかるべきでありますけれども、中華人民共和国の人たちの国外旅行が解禁になりまして、日本にもかなりの中国人が来るんじゃないかという話があります。ただ今、ビザの問題か何かでまだ具体的に進んでいないようですけれども、そういう人たちを成田から東京に行く間に1泊でもさせて、どこか船橋の主要なところを観光地として訪れさせる、あるいは視察をさせる。食品コンビナートでもどこでもいいと思うんですけれども、させるというようなコースを考えたり売り込みをしたりということをする、幾らか違ってきて、それが地元の経済ですとかいろ

んなところに効果をもたらすのではないかと考えております。そういうことを含めて観光というものを考えていくべきではないかと思っておりますけれども、その辺についてはどうお考えになっているのかなということも伺いたいと思っております。

特に雑誌で、今「千葉ウォーカー」とか、何か千葉だけを取り上げている雑誌が随分出てきて、その部数も大分伸びているということでありまして、そういうところにも船橋という町を売り込んでいくということをしてみたいかがかと思っております。観光協会というのがあってないような気がしないでもないのですけれども、そういうことを少しでも考えていただければと思っておりますので、全体的にお考えをお聞かせいただければと思っております。

それから、行政改革についてでございます。

3月の予算特別委員会である会派の委員から、医療センターのオープンベッドの稼働率——1型が18%、3型が1%だと思っておりますけれども——に関しまして次のような発言がございました。行政の重大な財産である医療センターのオープンベッドの利用率が1%でいいのか。オープンベッドは機能をしていない。一般会計から行っているオープンベッドの空床補償、こんなものをずっと続けていいと思っているのか。補償を続けることに合理性があるのかというようなご発言がございました。まさに企業の経営論理、不採算部門は切れ、むだなコストは切れということであると思っております。オープンベッドの利用率の是非はともかくとして、このようなすぐれた経営者感覚の発想、考え方には私は以前から大賛成でございまして、それらについて私も予算委員会でいろんなことを発言させていただいております。

本市ではいわゆる不採算部門、あるいは民間と比較してコスト高なものとして、保育園を初めいろんな部分がありますけれども、その3月の予算委員会で発言をなさった委員さんの会派がこのような考えを持つに至った今、これら不採算部門を見直す絶好の機会であると思っておりますので、その意気込みをご担当の部長さんから伺いたいと思っております。

続きまして、南口の再開発について伺います。

ちょっとおさらいのような形になりますけれども、今までの考え方をちょっとおさらいをする形で述べさせていただいて、質問をさせていただきたいと思っております。

南口再開発事業に必要な費用421億6500万円は次の収入により賅う予定だったと思っております。1つが国庫補助金、もう1つが県費の補助金、それから市の負担金、それから保留床処分金とその他ということになると思っております。ところが、このうち保留床処

分金は、バブル崩壊等により地価が大幅に下がったので、事業原価での処分はできなくなったということでもあります。つまり、市はビル完成時に保留床を処分して、それで事業費を清算する予定でありましたが、それができなくなったわけでもあります。その総償還額は 223 億 5900 万、元金が 168 億 7200 万、利息が 54 億 8700 万、期間が平成 14 年から平成 44 年までの 30 年間、財源が南口ビルの賃貸収入と保留床分譲金であります。

そこで、当面の間、保留床の売却は行わず、事業原価で保留床が処分できるまでの間、保留床を賃貸するということにいたしました。しかしながら、賃貸収入だけでは保留床処分金を埋めることができないということで、その埋まらない部分は一般会計から 114 億 2300 万円を無利息で借り入れることとし、その償還期間は平成 37 年開始の 15 年としたということでもあります。

そこで、バブル崩壊による保留床価値の下落分については、船橋市以外の大口地権者 5 法人が多少の協力を申し出ているということでもあります。協力の具体的内容は、本来この 5 法人が確保するはずだった権利床面積の縮小ということでもあります。2 法人が合計 462 平米、3 法人が合計 486 平米を縮小し、市に譲るということでもあります。この面積は市の保留床となり、結果としてこの賃貸料、処分金は市の収入となるということでもあります。

そこで、質問に入る前に、前回の定例会で私が予算の修正に関しましていろいろとご質問をさせていただきました。そのときに、一般会計から南口特別会計に貸し出すお金は無利子である、しかし起債を償還するために 54 億 8700 万円の利息が必要、この 54 億 8700 万円が税金投入である、市からの借入金に対する南口特別会計の償還方法は 37 年開始、51 年終了、このように償還される保証はなく、またこのように先延ばしするのは子孫へのツケ回しだ、それから 5 法人の協力申し出はその度合いがはるかに小さいというような発言がありました。

この 54 億の利息についてでございますけれども、市の方としては、このビルの公共性を勘案すれば投入が許される額である。それから、借入金の償還方法 37 年開始ということに関しましては、この事業を今後も維持、推進していくためにはこの資金計画以外に選択肢はないということでありました。

私が修正案に対して質問をした質問の内容ですけれども、事業を中止しろと再三おっしゃっております、これは 2 定の 77 ページのほかいろんなところでおっしゃっていると思います、この言っている事業中止に関しては、中止することによって市民の税金を 1 銭も使わないのでいいのかという質問をさせていただいたところ、

だからその道理の中で、お互いにできれば全く対等の負担をしてもらうということになれば、これは市民もある意味では納得するだろうというお話でありました。

これが私の質問に対する答弁ならば、これは全く対等の負担なら市税投入も市民もある意味では納得としか読めません。仮に全く対等の負担なら、この事業を継続することも市民はある意味では納得という意味で、その方が言っているとしたら、それは市民の税金を1銭も使わないでできるんでしょうかとの質問に対する答弁にはならず、また南口事業費を削減した同会派の修正案とも矛盾してくるのではないかと思います。

私の方がもう1つ、既に2法人から多少の協力を申し出ているが、これらはすべてその程度の協力では不十分だとして突っぱねると考えてよろしいのでしょうか、この辺をお答えいただきたいと思いますという質問に関しまして、まだ協力の度合いがはるかに小さいと判断せざるを得ないということが考え方でありますというお答えでありました。

そこで、現状のお話としてお答えをいただきたいのですけれども、市は現在5法人から出ているこの協力の申し出につきまして、現在どの程度まで具体的に合意をなしているか。契約といった段階まで来ているのであれば、その辺についても伺いたいと思います。

それから、今さら協力の度合いが小さいからということを経由に突っぱねてしまうことができるのかどうかを伺いたいと思います。

また、仮に市がこの申し出を突っぱねた場合、さらに5法人から協力の上乗せが得られる見通しがあるのかどうかを伺いたいと思います。

それから、5法人の協力を突っぱねて、今から本事業撤退に向けて要する費用は概算どのくらいと試算されるのか、それも伺いたいと思います。

それから、事業撤退のために投入する税金と継続のために投入する税金とを比較した場合、どちらが多額になるのかということも伺いたいと思います。

また、この再開発事業の重要な目的である駅前広場の整備計画というのはどのようなになっているのかを伺っておきたいと思います。

以上で1問目の質問を終わります。

[都市計画部長登壇]

●都市計画部長(太田雅雄) それでは、私からまちづくり、道づくりについてご答弁申し上げます。

商業地区に住居系であるマンションが建つことについて、都市計画の観点から問題はないのかというお尋ねであります。都市計画の用途地域制度は都市全体の広域的な、あるいは長期的な観点から、都市の土地利用について規制、誘導を行う制度であります。ちなみに商業地域は主として商業その他の業務の利便と増進を図る地域と位置づけられております。また、それとともに住宅や小規模の工場も建てられることにもなっております。そのため商業地域における中高層マンションにつきましては、都市計画法を初め各種の法令等に適合している場合、基本的には認めざるを得ないものと考えております。しかしながら、既存の土地利用がマンション建設によりその影響を受けることによるトラブルなども多く発生しており、その対策が求められているのも事実でございます。

それらの都市計画的対策といたしましては、地域の皆様方が策定するきめ細かなまちづくりが効果的であるというふうに考えているところでございます。住民の方々が主体となってその地域の将来像を明らかにし、地区の特性に合った建物用途や容積率、建ぺい率等を定めた地区計画や建築協定を策定し、それらの計画を都市計画決定するなど、担保性を持った計画とすることが有効かつ重要であると認識しております。今後、現在策定中の都市計画マスタープランを踏まえ、必要な都市計画の見直しを検討してまいりたいと考えております。

次に、道づくりについてでございますが、まず都市計画道路につきましては、現在 52 路線の計画決定がされております。その重要度、必要度に応じて整備に取り組んでいるところでございます。現在、整備済みが 11 路線ありまして、一部整備している路線を除き、未整備路線は 20 路線を数えるところでございます。

また、この 20 路線について、都市計画の観点からどのようにすべきかとのことですが、いわゆる未整備の都市計画道路の取り扱いでございますが、都市計画的には早急に事業決定をし、整備をお願いしたいと考えております。その重要度、必要度を勘案し、順次行っているところであります。この点につきましては、地権者の方々に大変なご迷惑をおかけしているところでございます。このことについては、ぜひともご理解をいただきたいと思っております。

次に、都市計画道路を都市計画マスタープランにどのように位置づけていくかとのことですが、現在策定中の都市計画マスタープランの中では、総合的かつ体系的な道路交通網を推進することが重要なことから、市民の方々がわかりやすいように地域ごとに図面等で明示しているものでございます。それと同時に、都市計画道路の整備方針等も取りまとめているところでございます。

次に、計画道路にかかった市民についてどのように考えているかということですが、都市計画道路の整備は用地の買収等に時間がかかり、順調に進んでも大変な時間がかかるものでございます。その間、計画地に建物が建ち、計画に支障が出ないよう、土地利用上の制限を多くしているところであります。しかしながら、都市計画決定から30年も経ている路線もあることなど、余り長い間犠牲を強いられる方々がおられるのも事実でございます。私どもも大変苦慮しているところでございます。現在のところ、買い取りの申し出があった場合、その路線の優先順位を勘案するなどして、一定の条件が整った場合には買い取りに応じるなどを行っているところであります。今後も必要に応じそのような方策をとってまいりたいと考えております。

最後に、市民本位はどのように考えているかということですが、都市計画行政、とりわけ都市計画道路については、先ほど申しましたように計画線は引いたが、整備するまで大変長い期間を要します。この間、土地の所有者に対しましては相当な制限を課しているのも事実でございます。このことについては、先ほど申しましたように大変ご迷惑をおかけしているところでございますが、ぜひともご理解をいただきたいと思っております。

以上です。

[経済部長登壇]

●経済部長(福岡清治) 観光行政についてご答弁申し上げます。

初めに、船橋市へ他市からの観光客は年間どのくらいあるかとのことですが、平成11年の市内主要施設の入り込み観光客数、これは市内の観光客も含みますが、304万人でございます。その主な内訳といたしまして、船橋大神宮28万人、船橋海浜公園17万人、サッポロビール工場見学8万人、スキードームザウス94万人、アンデルセン公園37万人、産業まつり84万人などでございます。このうち他市からの観光客が何人とはっきりしているものは、団体客のみでございますが、アンデルセン公園の8万4370人でございます。また、市内外からの買い物客の人数の主なものといたしましては、JR船橋駅周辺の百貨店の来客数が年間約3030万人、そのうち市

外からの来客数が1300万人、ららぽーとへの来客数が年間約2200万人で、そのうち市外からの来客数が1670万人でございます。

次に、船橋市の観光ポイントですが、名所旧跡といたしましては、船橋大神宮、二宮神社などがございます。産業観光スポットとしては、ららぽーと、京葉食品コンビナートなどの工場見学、船橋漁港、ナシ・イチゴなどの農産物の直売がございます。スポーツ観光のスポットといたしましては、スキードームザウス、船橋海浜公園のプールなどがございます。一般的な観光スポットといたしましては、船橋海浜公園、アンデルセン公園、船橋県民の森などがございます。

次に、船橋の観光を民間とどのように取り組んでいるか、またその効果はというご質問でございますが、商工会議所など民間5団体との共催により、毎年、船橋市産業まつりを開催しております。これは市民と産業の融和をテーマとし、市民に地域の産業を理解していただくとともに、ふるさと船橋という郷土意識の高揚を図るものであり、市内外からも多くの見物客が訪れております。また、観光協会が優良物産推奨品として指定した物産を年2回、4日間ですが、JR船橋駅コンコースで宣伝、販売し、その普及と販路の拡大を行い、あわせて船橋の観光のPRに効果を上げております。

次に、観光開発でございますが、新たな観光を開発するということは大変重要なことだと認識しております。市としてもいろいろ研究しているところでございますが、一例として、ららぽーとショッピングセンターが大きな集客能力を持つ施設であることから、観光客等をJR船橋駅から商店街、寺町、船橋漁港、あるいはこの夏完成する船橋港親水公園などを利用して、ららぽーと方面に誘導することが町の活性化や地元経済への効果も期待されますので、民間の知恵をおかりしながら、観光コースの1つとして取り入れることも研究していきたいと考えています。また、各地域の文化財や産業などを紹介した各種観光コースの充実と新たなコースの創出を図りたい、このように考えております。

なお、外国人観光客に対する取り組みについては、現在、特に行ってはおりませんが、ご質問者のご提案も参考にさせていただき、今後研究してまいりたい、このように考えております。

以上でございます。

[企画部長登壇。「オープンベッドは違う形でも使っていますってはっきり言った方がいいよ。行政のスタッフはよくわかっているよね」「何、1人で言っているんだよ」と呼ぶ者あり]

●企画部長(菅谷和夫) それでは、私の方から行政改革についてのご質問にお答えしたいと思います。

厳しい財政状況の中、平成11年2月に策定いたしました第3次行政改革大綱に基づきまして、市を挙げて行政改革に取り組んでいるところでございます。ご承知かと思えますけれども、主な取り組みといたしましては、事務改善の推進、業務委託の推進、定員管理の適正化、給与の適正化、経費の節減合理化、それから公共工事コスト縮減等でございます。なお、行政改革におけます効果見込み額でございますが、平成11年度では約12億4000万円、それから平成12年度で約12億2000万円に上るものと私ども推計いたしております。

ご承知のとおり、第3次行政改革大綱は市民有識者から成ります船橋市行政改革推進委員会より提出されました意見書を踏まえまして定められたものでございます。多方面にわたってのご意見がございましたので、大綱も多くの事項から成り立っております。このことから、大綱をベースといたしまして、ご指摘の民間との比較も含めまして、随時見直し、チェックをしながら進めているところでございます。こういったことでございますので、今後も簡素で効率的な行政運営を目指しまして、全力で取り組んで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。

以上です。

[都市整備部長登壇]

●都市整備部長(阿部幸雄) 南口再開発につきましての関連するご質問にお答え申し上げます。

まず、5法人の協力申し出についてでございますけれども、現在まで3つの法人から回答を得まして、残り2つの法人につきましても協力する旨、口頭で回答を得るところでございます。この残る2つにつきましても社内で稟議中であるとのことでございます。

次に、協力の度合いが小さいことを理由に、これを拒否できるか、また協力の上乗せを要請することができるかということでございますけれども、5法人への協力依頼につきましては、既に決定されております権利床の一部を減少させ保留床とするものでございまして、この5法人の社内で十分検討した上、協力可能な範囲での回答であると思料されますので、今以上に私どもが協力を得ることは困難であると思料するところでございます。

次に、事業撤退の費用及び事業を継続した場合の費用の負担額の比較等についてでございますけれども、まず事業を撤退した場合の問題点といたしましては、経済的な問題のほかに、都市再開発法と法律上の問題、行政に対する不信感の問題、投資はいたしましたけれども、その効果としては何も残らないという、その影響ははかり知れないものがございますが、ご質問の費用等の問題につきましては、まず平成 11 年度末までの国・県補助金約 24 億 3000 万円の返還、それから今まで起債を借りておりますけれども、152 億 8000 万円の償還、権利者の既存建物の買い取り費用約 15 億 7000 万円、合計約 192 億 8000 万円の費用が必要となるほか、市の負担金としまして約 45 億円を投資しておるところでございます。

また一方、事業を継続した場合、12 年度以降の市の負担金は約 87 億 4000 万円を見込んでおりますので、事業を撤退した場合の費用の方が約 105 億 4000 万円、市の支出済み額を入れますと約 150 億 4000 万円多額になるということで試算してございます。

次に、撤退した場合の駅前広場の整備についてでございますけれども、駅前広場の整備の手法といたしましては、再開発事業のほかに街路事業や区画整理事業がございまして、再開発事業を撤退した場合の整備手法といたしまして街路事業が考えられますが、駅前広場区域の地権者の大多数の方は当地区で営業継続を希望いたしておりますことから、この地区と同等以上のかなりの面積の代替地が必要となります。これらのことから、合意を得るにはかなりの長期間を要するものと思料されるところでございます。

以上でございます。

[長谷川大議員登壇]

●長谷川大議員 都市計画なんですけれども、法的にはしようがないというようなニュアンスのご答弁だったような気がするのですけれども、一方で規制、誘導をしていくようなお話と、それから住民が主体で将来像を考えていくみたいなご答弁があったのですけれども、住民が主体なのはわかるのですけれども、ある程度こちらでというか、市の方で都市計画というものは市全体を見て考えていかなければいけないんじゃないかと思うんですけれども、こういう場でこういう話になると、あちこちに話を振ってってしまうような主体性のない都市計画といいますか、市がしっかりと都市計画をやらなければいけないのだという意気込みみたいなものが全然伝わってこないのですけれども、どうもこのところずっと都市計画というものを考えさせていただいているのですけれども、どうもおかしいのですね。もっともっとガンガンガン都市計画部が主

体になってやっていかないと、今工場がどんどんマンションに追い出されていって、次はどんどん商業地の商業施設が追い出されるとは言わないまでも、何が商業地域で何が工業地域で何が住宅地であるところが、それは法で認められているから仕方がありませんという一言で片づけるのだったら、都市計画部なんてなくてもいいんじゃないかという気がしないでもないわけでありまして、もっともっとリーダーシップを発揮していただくようなご発言がデベロッパーさんたちに対してあってもいいのではないかと思います。今回の開発業者と私も話をしましたけど、非常になめてかかってきておりますので、そういうことを許すようでは都市計画なんかできるわけがないわけですから、毅然とした態度で、ここは商業地域ですよということをはっきり言えるような都市計画部になっていただきたいなと――。

それから、商業地にマンションはしようがないんですよと言って、建った結果があの本町通りだと思えるのですけれども、本町通りのあのまちづくりがあれでいいのかどうかというのを、もっともっとよく考えてみていただきたいと思います。

ちょっと話がばらばらばらばらしているのですけれども、どうにも私自身は納得がいていない話でありますので、今後もよくいろいろと考えていただきたいということだけ要望をさせていただいて、終わりにしたいと思います。（「終わりなの」「やっぱり大もとが悪いんだよね、自民党の政府がね」と呼ぶ者あり。）