

グリーンベル21の取得状況は？

GB21の約85%の土地・建物の所有権を約4億5千5百万円で購入
 H26年10月15日 第4回臨時会 議案第71号
 平成26年度沼田市一般会計補正予算（第6号）
 グリーンベル21の大口所有者である合同会社メドテック・インベストメントⅡ及びⅢとの間で、それぞれが保有する資産の取得について基本的な合意が整い、グリーンベル21を**市民共有の資産**として有効に活用するため、当該者の保有する土地及び建物の取得費並びに取得後の維持管理に係る経費等を計上するもので、4億8,014万3,000円を追加。

まちづくり支援事業	480,143,000円
火災保険料	545,000円
公有財産購入費	(455,386,000)円
施設管理費負担金	24,212,000円

笹屋ホテル本体の土地・建物を7千万円で購入
 H26年9月24日 第4回定例会 議案第68号
 平成26年度沼田市一般会計補正予算（第5号）
 中心市街地土地区画整理事業の円滑かつ速やかな進捗を図るため、事業区域内の土地及び建物の取得に係る経費として、7千万円を追加。

GB21の7階笹屋ホテル宴会場を約4千3百万円で購入
 H26年11月20日 第6回臨時会 議案第76号
 平成26年度沼田市一般会計補正予算（第7号）
 グリーンベル21の7階部分の取得に伴う経費及び人事院勧告に基づく措置をを計上するもので、7,836万2,000円を追加。

GB21の15%の土地・建物の所有権を約6千9百万円予算計上
 H26年12月12日 第7回定例会 議案第88号
 平成26年度沼田市一般会計補正予算（第9号）
 緊急に措置しなければならないものなどに限定し、1億4,858万5,000円を追加。

まちづくり支援事業	79,265,000円
普通旅費	17,000円
清掃業務委託料	(6,9307,000)円
公有財産購入費	
施設管理費負担金	9,941,000円



H26年10月16日付け
朝日新聞朝刊より

商業ビル「グリーンベル」の大半 沼田市の所有に 市役所移転など検討

沼田市中心街の大型商業ビル「グリーンベル21」の社「MED TECH I」が27日、東京の投資会社「NVESTMENT 2&3」から、市の所有に移った。市議会で同日、売買契約書が全会一致で可決され、代金4億5,386万円、余の支払いと所有権移転登記の手続きが進められた。横山公一市長は記者会見で、現在残る沼田エフエム放送とジェルスポックスクラブ沼田は引き続き営業を認め、老朽化した市役所の移転や1階などへのスーパースタoresの誘致を検討して再活性化を図る考えを強調した。市有になったのは、7階建て商業棟1と6階の85・53%と7階建て駐車棟の99・55%と、それぞれの土地

の大半、滞納されていた不動産取得税（県税）1億7,950万円余と固定資産税・都市計画税（市税）1億9,582万円余（いずれも延滞金を含む）を売買代金から差し引いた1億5,160万円余が、投資会社の口座に振り込まれた。残る地元地権者分と旧結婚式場跡の7階の取得については、

三セクと共有権移転
 補正予算計上額 約4億5538万円
 (県・不動産取得税) - 1億795万円
 (市・固定資産税等) - 1億9582万円

メドテックへ支払は=約1億5160万円
 また、裁判の解決金として沼田市からメドテックへ3200万円を11月末日までに支払う事に…。

一方、沼田都市開発株が、メドテックへ請求していた管理費等の総額は、約3年前の時点で数億円と記憶しています。

ここからは個人的な推測ですが、この辺を軸にして、おそらく年度末決算を向かえる中で双方が「大人の調整」をしていくものと考えています。

商業棟7F	3355.19㎡	元は笹屋ホテル所有
商業棟6F	3699.37㎡	
商業棟5F	4180.94㎡	
商業棟4F	4180.94㎡	メドテック+27名共有者 (約85%+約15%)
商業棟3F	4295.85㎡	
商業棟2F	4138.07㎡	
商業棟1F	4245.03㎡	
商業棟床合計	28095.39㎡	※駐車場棟の1階出店部分の割合は約89%をメドテックが所有していた
商業棟土地	5544.44㎡	
駐車場棟建物	11439.38㎡	
駐車場棟土地	2071.32㎡	

私が勝手に考えるグリーンベル21の活用プラン・レベル①

右側の図は栃木市役所の2階の配置図です。石巻市、筑西市などホームページで庁舎案内図を公開している自治体も多く、様々検討するには良い資料となりました。

これら他市のものを参考に私の希望や市長や当局のこれまでの考え方を想像して自分なりの活用プランを考えてみました。

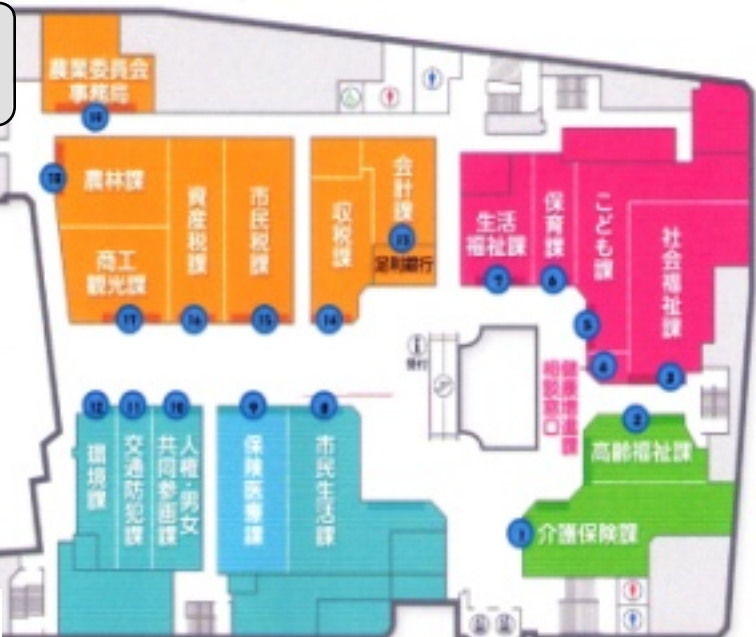
あくまでも私が、「こんなのもあったらいいなあ」と今のところ根拠なく考えた案です。

出店して欲しい民間フロアコーナー 1階は土日が閉まらない店がベター？		
生活雑貨 ギフト	生鮮食料品 惣菜	フードコート
A T M 放送スタジオ	沼田の特産 物産土産物	専門店

福祉関連をまとめたコーナー フロア全てかどうかは考えていません		
障がい福祉 関連施策	福祉カフェ 福祉ショップ	高齢者福祉関 連施策
子育て支援 関連施策	共有広場 パティオと呼ばれる「中庭」はフリースペースで、垣根を越えた連携が…？	生活支援 若者就労
子ども広場		市民活動 団体支援

若者・趣味・遊びスペース		
チャレンジ ショップ	貸事務所	スタジオ
イベント広場 ゲームセンター	期日指定 上映映画館 ステージ	ファースト フード店

歴史や芸術、社会教育スペース		
常設展示	活動発表	音楽室
研究・研修	歴史資料館	個展会場



複合施設では各テナント間や官業とのセキュリティも重要です。

左の写真は栃木市の1階百貨店には格子状のシャッターを使用していました。



←前橋総合福祉会館では福祉カフェと福祉ショップを併設して、その効率と効果を高めています。床清掃も障がい者が担当しています。

現在の各庁舎の総床面積は？ 合計7581.6㎡

本庁舎+北庁舎床面積=4869.81㎡
 東庁舎床面積=233.56㎡
 東原庁舎床面積=1343.07㎡
 街なか対策課床面積=188.37㎡
 勤労青少年ホーム床面積=946.79㎡
総合計=7581.60㎡
 では維持管理費はどうでしょう？(H25年度)
 本庁舎+北庁舎維持管理費=39,696,895円
 東庁舎維持管理費=854,170円
 東原庁舎維持管理費=7,827,542円
 街なか対策課維持管理費=1,038,298円
 勤労青少年ホーム維持管理費=2,021,726円
総合計=51,438,631円
 無償譲渡の際の維持費経費計算では、年間約1億2千万円とされていました。



9月定例議会 私の一般質問①積極姿勢、未来志向で重要課題へ立ち向かうための市長の基本姿勢=街なか再生事業、庁舎老朽化への課題解決に直結するグリーンベル21への対応についてと題して、これまでも再三再四繰り返し述べ続けてきた主張を「新市長」に再度投げかけることにしました。

高柳Q：新聞等によりますと市長は、グリーンベル21の所有権の大半を持つメドテックインベストメントの職務執行者である斎藤工氏と去る8月8日に会い、ビルの処理などを話し会ったと報道されています。

内容は非公開とされていますが、本市にとって非常に重要な案件ですので、この会談に至った経過等を市長の決意を中心に、お聞かせください。

市長A：昨年11月19日に、合同会社メドテックインベストメントから、いわゆる「公払法」による買取り希望の申出がなされ、これに対しては、「買取りを希望する地方公共団体等がない」旨の通知をしたところでした。

しかし、メドテック側から譲渡の意向が示されたことにより、**課題解決に向けた話し合いの素地**ができたと考えられますので、担当者を通じて協議を続けるとともに、庁内プロジェクトにおいて、取得と再生に向けた課題の整理と対応方法について、検討を行っています。

H18年の「無償譲渡」からすれば、4億8千万円という「有償」での購入条件は、後退の感は否めません。

しかし、現時点でなお無償とは考えにくく收拾の目途も立たなければ、街なか再生も庁舎の老朽化への対応も遅延と深刻度が増すばかりと私も考えます。

むしろ「**金額という条件**」を好機と捉えて閉塞状況を突破しようという姿勢は評価できると判断しました。



高柳Q：新聞報道等を勘案すると、この間に約15%の所有権を持つ地権者の方々も問題解決への協力を申し出ていて、7階の旧笹屋ホテルの権利も協議していく動きが報じられています。

以上のことから、前回の無償譲渡との状況で大きく異なるのは、部分譲渡によるある種の煩わしさや過度の収益性にとられる比重がかなり下がり、**商業施設の中に庁舎を含めた行政施設を入居させるのではなく、市の所有する行政施設の中に商業施設**や福祉を中心とした拠点等を設置する状態と理解できます。

しかし、遅々として進まない現在の「**膠着状況**」下ではテナント出店が望めるわけもなく、停滞したままとなるのは必然です。

また、固定資産税などの税金、沼田都市開発(株)では、基本的収入である賃料が、ここ複数年に渡り実質確保できていないと推察されます。

現状打開ができない限り、収束に至るまではこうしたリスクは蓄積される一方です。今ここで、「**実質を取った引き分け**」への決断も必要な時期と考えますが、市長の見解を伺います。

市長A：整備された当初から民間サービスと公共サービスが一体的に提供されてきましたので、時代の要請に応える新たな利活用方法を検討し、一日も早く賑わいを取り戻せるよう、速やかに対応していきたいと考えています。

現在の社会・経済環境においては、グリーンベルがこれまでの手法で再生を目指すには限界があり、**現状を放置することは、何ら問題解決にならないことは明らか**となっています。

様々なご意見があることも承知していますが、**早期の解決に向かうことが何よりのメリット**であると考えています。

←グリーンベル21の1階のATMコーナーと旧フードコートだった場所が広く空いていて、普段は、あまり人気がありません。預金を引き出しに来る利用者からは「怖い場所」との声も聞かれるほどです。

12月定例議会 私の一般質問④ 地方の特徴を創る「資源」とは？

マスコミ等でも大きく取り上げられた「消滅の可能性のある自治体が896」という報道が、日本創成会議の報告書として発表されました。それを受けたかのように、国会では、急激な高齢化と人口減少対策として「**まち・ひと・しごと創生法案**」が成立しました。

以前からずっと存在していた「**水・空気・森林・農地**」こそがそうであったはずで

私たち自身が、この大切な地方特有の資源を活かすことを疎かにし、都市と同じ利便性を求めて「**森林に遊園地**」を作るような政策に惑わされ続けてきていたのではなかろうか？

そこでこの際、もう一度この地域の資源にしっかり向き合った計画を練り直していくべきではないかという危機感からの質問させていただきました。

高柳Q：平川地域の小水力発電事業について伺います。有効落差約20mで、最大出力198kw。事業費は最大で5億4千万円余りで、確かに高額な事業費です。

私は、本市における戦略的ともいえる地域資源は、水や空気、豊かな森林と田畑が生み出す木材と食料であると捉えています。

自然の恵みである川の水を活用し、エネルギーの地産地消や地域の自立に役立てることは非常に重要でむしろモデル地域化して、市内全体へ広げていくべき事業になり得ると考えるのです。



市長A：本市の地球温暖化防止対策の取り組みのひとつとして、再生可能エネルギーの導入検討を行う中で、利根町平川地内の砂防堰堤の高低差を利用し、小水力発電事業を行うものです。

国の電力固定価格買取制度を利用し、20年間の売電収入を得ることで、市の財源確保と地域振興などを目的として事業計画を進めてきましたが、経済性の再評価を行った結果、莫大な費用負担を必要とするため、事業採算性は厳しく、国において固定価格買取制度の見直しも議論されており、このまま事業を継続していくことは慎重にならざるを得ないと考えています。

高柳Q：こうした「使命」の強い事業に対する資金調達に際しての市民ファンドや市民債の活用をすることへの考え方や、管理運営を地域に任せて、地域の活性化や自立の促進にも資する方法についてのお考えをお聞かせください。

市長A：資金調達の方法としては、地方債や銀行融資、民間資金の活用、市民ファンドなどのいくつかの方法が考えられます。

市民ファンド、市民債などの市民出資金を活用する方法は、地域住民の公共事業への参画意識の高揚という意味においては、有効な手段のひとつであると認識しています。しかし、事業採算性が厳しく、今後の重要な課題となると考えています。

平川地区の場合、発電設備の出力規模により、専門技術者の選任や保安規程の届出等、法に基づく手続きが必要となるために、管理運営を地域で行うことは難しいものと考えてます。ただし、事業者が保守の一部を地域に委託し、日常管理という部分を地域住民の方に担っていただくことは可能と考えています。

山梨県都留市「つるの恩返し」債

市役所真前の水車発電機の建設にあたり、市民との協働で事業を進めるため、事業費4,300万円の内、1,700万円を「**市民参加型ミニ公募債**」を発行して資金調達したと聞いています。

5年利付国債の利率に0.1%上乗せした0.9%「**5年満期一括償還**」で、34000人の小さなまちで、結果として予想をはるかに上回る応募があり、「**環境への使命**」に対する市民の関心の高さを物語るものとなったと聞きました。

私は、本事業を次ページに掲載の次期「**過疎地域自立促進計画**」に小水力発電をしっかり位置付けておくことが、後の財源確保になると考えます。