

## 議案第77号（駅西市有地の株式会社マツキ（以下、「相手方」という。）への無償貸付の件）についての質疑応答総括

### 質問の経緯

実際に本質問に及ぶ前に、改選前から在職にある複数の議員に聴取をしたが詳細までは理解されておらず、非常に財産的価値の高い市有地の処分だけに、事後的に問題が発生しないように、議会及び市民への周知が不可欠であると考えた（この点、市長はすでに何度か議会に説明していると答弁された内容には疑義が残る）。

### 質疑内容1

そもそもどういう交渉経緯であったのか。10年無償はどの時点でどちらから出たのか。「10年」「無償」「貸付」の合理的理由は何なのか？

### ⇒質問趣旨

新幹線開通から約15年が経過して、所謂、駅前の遊休地を何とか利活用できないものか、というのが我が村山市にとって悲願であった、そういった観点からの事業という風に理解をしておるが正直分からないことも多い。

我々議会に最初に話があがってきたのは改選前の7月の全員協議会（議員全員で構成される連絡会のようなもの）で、市長からそのような話があった模様。

そして、図面が用意され、具体的に話があがってきたのが改選後の11月12日の全員協議会。

その際に、私の方からもいわゆる繁忙期における教習所を利用する生徒達そして一般に利用する市外からの誘致客が同時期に重なることが大いに予想され、効果的に利用できるための顧客の分散化はきちんと考えておるのか、また経済効果とは一言で言うのは簡単だが具体的にどの程度の試算をして臨んでおるのかを質問させていただいた経緯があった。

その際は、特段、明確なご回答がなかったため、そういった視点をもっていたくようお願いした次第。

その後、いよいよ、山形新聞の11月25日の記事で一般市民にもある程度は周知させられた訳だが、以降、私にも市民の方々からご意見があった。その大多数が「10年?」「無償?」というところだった。

10年、無償でいけるのであれば、そもそもビジネスホテルありきでなくても異なる土地利用の可能性も出てきたのではないかと（最初から、右条件で大々的に公募でもしたらよかったのではないかと）。

また、かつて当該土地にかかる地権者から市が譲り受けた際に将来的に分譲して有効利用していくとの説明があったことから趣旨が異なる事態となっていくことや現に他の会社でレンタル料を払って市有地を利用している方々との均衡や今後の開発の基準としてのものさしになってしまう可能性も否定できない点も考慮する必要がある。

### ⇒市長答弁

- ・ビジネスホテルに限定した誘致が前提であった。
- ・地盤軟弱の弊害もあり、大手は交渉から撤退。
- ・相手方に今年になってから頼んだ。
- ・最初は、相手方は乗り気ではなかった。
- ・無償どころか何億か提供してでも誘致したいような案件。
- ・「10年」「無償」「貸付」というキーワードは市側から出した。
- ・相手方もホテル経営に関しての危惧はあり、黒字への見込みを非常に懸念している。
- ・市の試算ではレンタルした場合の収入は年間200万円程度にしかない。
- ・建物の固定資産税は年間で500万円～1000万円程度見込める。
- ・20人前後のホテルでの雇用創出が見込める。
- ・夜（飲食店と思われるが）の経済効果も高くなるだろう。
- ・10年という数字は貸借関連の法律を参考とした。

### 質疑内容 2

経済効果とはいっても未だ漠然としている。ビジネスマンが利用して交流人口の拠点になるという青写真は分かるが、どういったマーケティングをして効果があると試算しているのかが分からない。

### ⇒質問趣旨

現在のビジネスマンの利用客数（宿泊数）や村山駅の乗降者数、今後の見通しをある程度予測しながら（期待値でもよい）、当該構想をねる必要がそもそもある。

学生などの利用による効果とビジネスマンが往来する際の経済効果は別で考える必要がある（確かにコンビニなどは利用するだろうが、生徒達の経済効果をあてにするのはいかがなものか）。

刻々と時代は変容する。年間3000人の教習所の利用も減ることはあっても爆発的に増えることは想定しがたいと思う。

### ⇒市長答弁

- ・20年間、何も利用してこられなかった背景がある。その点、起爆剤としての期待がある。
- ・詳細までは試算ができていない。
- ・村山駅の乗り降りは楯岡高校が無くなることからいっても減る一方。
- ・相手方の将来的な見込みとしては「8000人規模」の自動車教習所、また「別館」も可能なら造りたいとの希望があるようだ。

### 提案

将来的な事情もきちんと考慮して、例えば、5年後に市の財政や相手方の経営状況なども踏まえて一度、柔軟な対応ができるような条項（段階的な基準）を設けることも有効性があるのではないか（ある議員からは10年後の基準、ビジョンについてもきちんと法的な事項として盛り込み、後にトラブルが起こらないようにしてほしい、というご意見もあり、この点同感である）。

### ⇒市長答弁

- ・10年に変更はない。
- ・違反条項も置いている。
- ・経営がうまくいかなかった場合なども想定し、現在分かっている範囲での条項は全て網羅している。

---

### ⇒感想

今回の質疑は、相手方と当市の契約を阻害する趣旨のものでは決してございません。重要な市有地である点、今後の開発基準にもなり得る点、また過去及び現在の当該土地を含む近隣地域の利用関係の点から状況を整理するために行ったものです。話が出てきた当時に議員でなかったとはいえ、議案が係属した議会の一員である以上、全く分からないでは将来に対しての責任を果たしたとは言えないため質疑にのぞんだ次第です。

とりわけ、山形県は特に都心部の学生が普通自動車免許を取得する際の合宿地域として名高い地域でもありますので、同議案の成立をきっかけに、市長のいわれる起爆剤としての効果が現実的に達成されるよう微力ながら応援して参りたいと存じます。

以上