

次に、議席10番、齊藤政一君。

〔10番 齊藤政一君登壇〕

○10番（齊藤政一君） 大変昼飯を食べた後ですから、眠くなる時間だとは思いますが、ひとつご協力をお願いしたいと思います。さきに議長に通告しておきました内容で、10番、齊藤政一ですが、質問させていただきたいと思います。

私も2月で64歳になりまして、自分の人生もラストかなという感じで、たまたま昨年から自分史を編集している中で、私の今までおつき合いました関東運輸局OBの方々が、せっかく東武鉄道をやめてからの公共交通の茨城県についてはこういう方法もあるよというアドバイスをもらいました関係で、そういったものを私も今までの東武鉄道をやめてから、最後にはやはり境町にバスが残っていたと、そういうようなものはないかという一つの国直轄の事業を何とか町にご理解いただきたいと思いますということで、まず最初に公共交通についての質問をさせていただきたいと思います。（1）の本町における通勤、通学者、高齢者、障害者等の交通体系の整備について、（2）、広域の地域公共交通活性化・再生総合事業の検討についてを質問いたします。

バスは、本町における唯一の公共交通で、通勤、通学者や高齢者にとっては欠くことのできない交通手段であることから、交通弱者からは地域に密着した運行体制が求められております。しかし、20年度予算の中でも境、古河駅間の路線バス、福祉タクシー等補助金が340万円計上されております。それだけに、将来における公共交通の確立に不安が残ってまいります。そこで、先ごろ古河、坂東、五霞、境、2市2町の有志議員が発起人となり、広域公共バス路線の確立に向けて1月22日、第1回発起人会、1月24日に茨城県バス協会、2月8日に茨城県企画部企画課交通対策室、2月19日に横浜市にありますが、関東運輸局自動車交通部旅客一課、交通企画課各担当者から地域公共交通活性化・再生事業について説明を受け、研究をしてまいりました。この事業は、地域公共交通活性化・再生法の目的を達成するため同法を活用し、地域の多様なニーズにこたえるために、コミュニティーバス、乗り合いタクシー、あるいは現在走っている路線バス、スクールバス等多様な事業に取り組む地域の協議会に対しパッケージで一括支援する柔軟な制度を新たに設けることにより、地域の創意工夫がある自主的な取り組みを促進する事業であります。ちなみに、平成20年度は全国で30億の予算を国交省が計上してあります。補助率は、地域公共交通総合連携計画策定経費として定額の1,000万円の補助、その後総合事業に定める事業に要する経費として実証運行、いわゆるバスの車両代、タクシーの車両代等々も含めた中での2分の1が3年間補助される国の直轄事業であります。結論的に、国交省関東運輸局が広域において地域公共交通活性化・再生総合事業を採択する場合、関係自治体からの手続が必須要件であることから、町長にはぜひとも新規事業の趣旨をご理解の上、事業推進に向けてご検討いただくことを質問させていただきます。

次に、JT跡地の問題について質問いたします。今定例会初日開会前、私は議長に対し執行部が議会で議決した事業、または答弁した事項と異なる執行をしているのでは議会の意味がない、昨年9月、決算特別委員会で決議したところまでタイムスリップすべきだと申しましたが、議長職権で開会されてしまいました。幸い予算特別委員会の冒頭、稲葉議員さんから町長に対し議決及び答弁議事録の重みを確認していただき、JT跡地を購入したウエルシア関東（株）に対してはプロポーザルどおり、いわゆる土地売買契約書に基づいて開発を進めるという町長の答弁をいただくことができましたので、私はそれから発生してくる、あるいは発生しつつあった問題点を中心に質問をしていきたいと思っております。誤解

があると困りますから、私は昨年2月9日、第3回プロポーザル審査会において町長を代表として行った応募者4社とのヒアリングの中から2社に絞った審査方法と私の審査分析とは温度差があるので、採用を決定する意思表示は辞退すると申し上げておきました。しかし、全体で決定したことは尊重するということが現在に至っておりますので、プロポーザルどおり、議決どおり跡地の開発が契約内容を完全に履行させるべく早急かつ適正に行えるよう、町に申し上げたいのは同議員の皆さんと同じであることを申し上げて質問に入らせてもらいます。

(1)として、検討委員会の町資料の中に、これは検討委員会のときに検討委員の中から要求がありまして、町から出してもらったものでありますが、日本たばこ産業跡地取得の根拠について述べられています。市街地の一等地で地形のよい広大な土地であり、JTから不動産の所在市町村に優先して譲りたいとの話をされた。また、一般への売却ともなれば、無秩序な開発及び大型スーパー等の進出が懸念されることや、区長会及び商工会より要望を踏まえるとともに、合併後の新市計画に組み入れ、町の活性化が図れることで購入されたと説明されています。合併が破綻となり、新市計画は消滅しましたが、一般への売却した場合の懸念や要望書の趣旨については提案書の中でどのように尊重されているかお伺いいたします。

次に、日本たばこ産業跡地利用検討委員会の答申は、町の将来像として町の総合計画を初め、各種プランと連動させた中で売却による民間誘致を町主導による共同提案型で実施することが最もよいと判断し、売却に当たっては町の活性化、雇用の促進、税収の確保等を念頭に地域事業者との競合が避けられる開発業者が望ましい、いわゆる大型店舗は要らないと答申しましたが、採用された提案書の中では間違いなく尊重されているのかお伺いしたいと思います。

(3)としまして、境町とウエルシア関東(株)との土地売買契約書第7条には、用途指定等について定められております。それによると、ウエルシア関東(株)は本件土地を日本たばこ産業跡地有効利用プロポーザル事業者募集要項に基づき提案した事業計画書及び施設契約書等に記した用途に供しなければならないと定められています。この中では、ドラッグストア等1,650平米、カーショールーム等1,320平米、産直、医療モール等テナントとして2,310平米、産直レストラン等330平米等が記載されていますが、微調整はやむを得ないとして、記載された事業計画書が用途指定と判断して間違いのないのでしょうか。

(4)、4社の提案した事業計画書の中では、カスミは大型専門店3,393平米、食品スーパー3,300平米、地元テナント646平米、地域センター協同組合はテナント名を具体的な業種で明記してあります。ウエルスマネジメント(株)は、食品スーパーを核店舗とした地域密着型店舗として食品スーパー3,000平米、書籍、CDショップ1,500平米、日用雑貨店1,200平米、ドラッグストア1,000平米、医療、ファッション1,000平米、フットサルコート800平米、以上の3社の事業計画書の業種と地域事業者との競合生をかんがみたまとき、採用したウエルシア関東(株)のテナントとしての出店業種をどのように確認していたのかお伺いいたします。

最後に、19年2月2日、第2回審査会のとき、町長初め代表者による応募者とのヒアリングの結果が報告されました。地域振興センター協同組合は、資金計画の実績が乏しいこと、ウエルスマネジメント(株)は大型ショッピングセンターであるがゆえに不採用になったと記憶しておりますが、改めてヒアリングの中でウエルシア関東とカスミ2社に絞った理由と、ほか2社を不採用にした理由をお聞きいた

します。

以上が私の第1回目の質問でございますので、答弁のほうをよろしく願いいたしまして、私の質問を終わらせていただきます。

○議長（田山文雄君） ただいまの質問の1項目めに対する答弁を求めます。

町長，野村康雄君。

〔町長 野村康雄君登壇〕

○町長（野村康雄君） 齊藤議員さんのご質問にお答えをさせていただきます。

初めに、公共交通についてのご質問でございますけれども、通勤者、これらにつきましては現在は圧倒的にマイカーが多くなっております。したがって、境，古河線の朝日バスの運行につきましても採算がとれないということで、町で補助金を出している現状であります。その点については、十分ご理解をいただけるのではないかと思います。バスにつきましては今境，東武動物公園間と今言った境，古河間の2路線のみが朝日バスさんのほうで運行をされているところでございます。また、以前町では福祉循環バスを町内全域に回しておりました。これらも行政改革答申委員会の諮問がございまして、実際乗っている人数が最高でも1日回して15人ぐらいということ踏まえまして、廃止に至った経緯がございまして。

それらにかわる手段といたしましては福祉タクシー、高齢者とか立場の身障であるとかという方には福祉タクシーの利用、あるいはタクシーの利用券を発行させていただいております。高齢者や障害者の今言った福祉タクシーの利用助成制度でございますけれども、医療機関への通院、もしくは機能回復訓練機関への通所のため利用したタクシー料金の一部を助成しているところでございます。対象者におきましては、境町に住所を有する70歳以上の方で自動車税等が免除されている方は、これは除かれております。助成金の算定といたしましては1カ月単位といたしまして、医療機関等へのタクシー代、1回につき600円を上限といたしまして3,000円とするものでございます。人工透析者、これはまめに病院に行くこととなりますので、これらの方につきましては最高1万2,000円まで助成をさせていただいております。また、障害者につきましては地域生活支援事業、こちらのほうで対応させていただいております。官公庁あるいは金融機関あるいは公的行事、生活必需品の買い物、冠婚葬祭等に利用する場合に移動支援、これを行っているところであります。事業者については、町より委託を受けたところとこれは限定をされております。利用者の負担、これは原則利用料の1割を負担していただいて、そのほうの移動方法や利用時間等により料金が設定をされていると、こういう状況の中で現在運営をさせていただいております。

次に、地方公共交通活性化・再生総合整備事業の検討ということでございますけれども、このご質問につきましては去る2月28日には（仮称）広域公共バス路線の確立に向けた懇話会、発起人、会長、坂東市議会議員の林順藏さんから地域公共交通活性化・再生総合整備事業取り組みについて検討のお願いという、こういうものが私、境町長あてに提出をされたところでございます。これは古河市、坂東市、五霞町の首長さん、さらにはさしま環境センター管理者にも提出されております。

ご質問の新しい事業、地域公共交通活性化・再生総合事業ということで平成20年度、これは3億円で、新規で国土交通省のあれでは出ているわけでありましてけれども、ある程度これはダイヤモンドタクシーなどをやる場合には、非常に補助事業としてはいい事業ではないかと思っております。これらにつきま

しては、ご質問の新しい事業ということで、地域公共交通活性化・再生総合整備事業につきましてはまず制度の内容、これらを分析いたしまして、あわせて広域的な取り組みということになりますと、周辺市町村とともにやっていかなければなりませんので、こうあるべきだという公共交通体系の実現、そういうものを検討しながらこれから関係市町村と検討してまいりたいと、このように考えております。ただ、これは町独自ということになりますと、独自でなくても相当の、最初は補助金をもらえていいのですけれども、バス買うときとか、あるいは計画には補助金が来ますけれども、何年かたつと全部地元負担ということになってまいります。それらの利用度とかそういうものもきちっと本当に精査をしない限りなかなか、せっかくバスを回しても乗る人がいないということになってまいりますと、これはみんな税金で、最終的には全部町税でやらなければならないと、こういうこともありますので、じっくりと検討させていただいて、広域につきましてはほかの首長さんとも、あるいは担当者、まず会議から始まって検討させていただきたいと、こう思っておりますので、よろしくご理解をお願いしたいと存じます。

○議長（田山文雄君） ただいまの答弁に対し質問ありますか。

齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 一応検討していただくという、広域ですから、そういった形で2市2町の各首長さんも境の首長さんを当初窓口としてという話がありましたので、ひとつぜひともよろしくお願いしたいと思います。先ほどちょっと数字のあれなのですが、やはり3億ではなくて30億の、ですから大分まだ……

〔「30億なの」と言う者あり〕

○10番（齊藤政一君） ええ、まだ20年度の予算は第1回までやっている。9月のほうも、もしそれから立ち上げたときにはやりますということであると同時に、この地域の実情に応じた支援の実現というのは国が2分の1と、これは地元の自治体でなくて、市町村、交通事業者、地元企業、NPO等住民団体、商店街、また学校関係という、そうした協議会をつくって、その地域の関係者が2分の1を負担していくと、そういう利用者として、そして事業者として、そこに市町村がうまくかじ取りに入ってもらような仕組みでありますので、そういったことで実際の調査というものは定額という1,000万円が4月であれ、あるいは9月であれ、国交省のほうはまだ枠があるということを知っておりますので、そうしたものが広域として境町に実際ふさわしいかどうかというものも含めて、特に環境センターのあそこの長井戸があいてしまうところなんか考えた場合には、昔この境周辺のバスというのは、この2市2町のバスというのは境町が中心としてありましたので、2市2町をやった場合にやはり境が中心となる可能性も十分ありますので、その点も地元として考えていただきまして、そうした調査、必要性があるかどうかという調査まではぜひとも町長に頑張ってくださいたいということをまずお願いしておきたいと思っております。ひとつそういうことで、この点は答弁は結構でございます。よろしく申し上げます。

○議長（田山文雄君） これで齊藤政一君の1項目目の質問を終わります。

続いて、質問の2項目に対する答弁を求めます。

副町長。

〔副町長 古谷 功君登壇〕

○副町長（古谷 功君） それでは、齊藤政一議員さんのJ T跡地の問題点についてというようなご質問につきましてお答えを申し上げたいと思っております。

まず、最初でございますけれども、境町区長会、商工会の要望書は提案書の中で尊重されているかというようなご質問でございますけれども、それぞれの区長会、さらには商工会から出されました要望書、これは平成15年の5月、6月に出されておると思います。その当時町といたしましては、JT跡地の取得というようなことでJT不動産部と協議を進めていたところでございます。そういう中におきまして、それぞれから要望書が提出されたわけでございます。特に民間業者の無秩序な開発というようなものが両者からの一番懸念される材料であったと思います。そういう中で、町のほうで取得して町のほうで活性化につながるような事業展開をしていただきたいというような要望であったと思います。

そういう中で、当時1市2町ですか、合併協議会の話が大分進んでおったところでございます。そういう中におきまして、町といたしましても合併後の境町の大きな事業の一つの位置づけというようなことで、新市計画の中にも児童館、図書館、それらを含めた複合施設を計画ということで、これらの目的でまず土地を取得した経過があるわけでございます。そういう中におきまして、合併の話も進んでまいったところでございますけれども、皆様方ご承知のように16年の9月ですが、合併に関する住民投票というものが実施されてきたところでございます。そういう中で、合併はできなくなったというような状況で、皆様方もご承知のことと思っております。そういう中で、いかにしてこの取得したJT跡地を有効利用するかというようなことで、町といたしましては大きな課題であったわけでございます。

これらに基づきまして、町といたしましてはJT跡地の有効利用検討委員会、これらを立ち上げさせていただきまして、それらに諮問してきたというような経過でございます。当然諮問委員の中には商工会の代表さん、区長会の代表さんというような方がそれぞれ会員として入っておりまして、それぞれの立場の中からそれぞれ意見がなされ、検討委員会での答申書が提出されたというような経過がございます。特にこの検討委員会の中の答申書によりまして、町での開発は非常に厳しいというようなことで、一般企業、これは町との共同提案型、いわゆるプロポーザルではないかと思っておりますけれども、プロポーザルによって開発すべきであるというような答申をいただいております。そういう中でプロポーザルの要望書も作成しておりますので、当然区長さん、さらには商工会、これらの意見も十分に尊重されてきておるといように考えております。

さらに、2番目のご質問でございますけれども、跡地検討委員会の答申は提案書の中で尊重されているのかというようなご質問でございます。これらにつきましては、特に答申書の内容、先ほど申しましたように、町の主導による共同提案型の民間の開発というようなことがうたわれておりました。目的といたしましては町の活性化、雇用の創出、さらには税収の確保、さらには地域事業者との競合をできるだけ避けられるというようなものが答申書に入っておったわけでございます。これらに基づきまして、プロポーザルの応募要項ですか、あくまで検討委員会の答申書に基づきましてというようなことで最初からこの要望書の目的の中に入っておりますので、十分にこれらの意見も尊重してきておるといようなことでございます。特に税収の確保、さらには雇用の確保、これらにつきましては提案をいただいたどの業者につきましてもこれらの目的は達成されると思っておりますけれども、特にこの4番目の地域事業者との競合というようなところが一番の今回の選定された理由になっていくのではないかなというように思っております。そういう中におきまして、できるだけ地元の事業者との競合が避けられるというようなことで、茨城トヨタ、さらには関東ウエルシア、これらの共同提案型のものが採用されてきたというように考えておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

次に、3番目のご質問でございますけれども、用途指定の制約についてのご質問でありますけれども、これらにつきましてはプロポーザルに基づきました要綱に基づいて提案されております提案課題とか提案条件に沿ったものが事業計画という形で提案されております。これらが提案された事業そのものが用途指定の制約を受けるといように解釈をしておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

次の4点目でございますけれども、提案書の中で地域事業者との競合をかんがみ、テナントの出店業種をどのように確認していたかというようなご質問でございますけれども、ご承知のようにウエルシア関東につきましては調剤型のドラッグストア、さらには地域密着型の医療機関、医療モールですか、これらを誘致したいと、さらにはテナント等の中に産直を含めたテナント等というようなものが提案されておたわけでございます。特にご質問の中ではテナント等への出店業種の確認というようなことがあろうかと思っておりますけれども、特にこの時点での具体的なテナント等へのどのようなものが搬入されるというような計画まではまだなされていなかったというような状況ではないかと思っております。先日の29日の説明会の中で初めて食料品、日用雑貨、さらには軽食ですか、軽食喫茶、そのようなものが4つほど、あと地場産業ですか、こういうものが提案されましたけれども、当時においては具体的なテナント等へどのようなものとどのようなものが入るのだというものまでの提案はされておりましたので、ご理解をいただきたいと思っております。

最後になりますけれども、ヒアリングの中でウエルシア関東とカスミ2社に絞った理由というようなことでございますけれども、先ほど政一議員さんのほうからお話がありましたように、特にこの地域事業者との競合というものが一番のポイントであろうかと思っております。そういうような中で、4社の中からというようなことで、それぞれ30分ずつだったと思っておりますけれども、ヒアリングを実施させていただきました。そういう中におきまして、地域振興センター協同組合さんにおきましては定められました2月までの契約の締結、さらには代金の支払い、これらに関しましてめどが立たないというようなことで、みずから辞退をしたいというようなお話でございます。さらに、マネジメント株式会社、北野建設ですか、これらによる提案につきましては非常に大型店舗というようなことで、当時とすれば境町の大型店との競合生が非常に高いというようなことで、これらは応募要項からは大きく外れるであろうというようなことでこれらを外した経過がございます。残りましたカスミ、さらには関東ウエルシア、さらにはトヨタと、これらにつきましては引き詰めますとどの提案でも地域事業者との競合はございませんけれども、比較的地元の大型店とかそういうものとの競合が避けられるというようなことで、2つのトヨタ自動車とウエルシア、さらにカスミストアの2社を採用し、審査委員会の皆様方の意見を聞きながら1社に絞ってきたというようなことでございますので、ご理解をいただければというように考えております。

以上でございますか。

○議長（田山文雄君） ただいまの答弁に対し質問ありますか。

齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 今副町長から詳細なる答弁をありがとうございました。

顧みますと、本当に昨年の2月9日、このときに、第1回が1月に審査会をつくってからであります

けれども、そうしたものが町のほうにそうしたヒアリングを任せてということで2社に絞られたわけですが、私はあのときに議会のほうで学識経験ということで5人選んだ中での構成をされたと思います。そのときに、県のほうに出ている商業コンサルの方を私は推薦したのですが、町に住所がないということでそれは却下されたのですが、その方にいろいろこれを分析してもらいました。そういった中で、それが温度差があるということで申し上げたのですが、最終的に私は2月9日に決定して、中でトヨタあるいはドラッグストア、医療モール、産直レストラン、そして故郷に錦を飾るというその4社からした場合には、本当にだれが見てもこれはウエルシア関東でよかったという形で、そこまで持ってきてもらった、そうした審査のご苦労も評価しております。ただ、そういった中でどうしてもプロポーザルというのは提案では競合の少ない業種を記載して、完成後に別の業種が入店するケースが多々あると。それから、今回賃貸型の近隣型商業施設というそうなのですが、そういったものはやはり今サカイモール、境ファミリープラザ、クラモチドラッグとなった場合には顧客の買い回り現象に拍車がかかり、結果的には価格引き下げ競争、これは消費者にとってはいいのですが、その結果として競合施設がどこかで倒れるということがあっては困るので、競合しないようにということで答申したつもりで、私は検討委員会の委員長としてそう思っておりました。

ここで確認させてもらいたいのですが、私どもがこれは昨年に全員協議会を1月10日にやったときに日本たばこ産業跡地有効利用事業プロポーザル、これを説明を財務課からさせてもらった中での3ページに、事業者は町との協議において最終確認された提案内容に基づき事業に着手しますと。なぜ私がこれを聞きたいと申しますのは、9月の決算委員会のときにこれは稲葉議員さんのほうからもこの契約7条の用途指定というのが非常にいろんなところでとらえられるところがあるということの中で、その契約をもう一度読ませていただきますと、乙ウエルシア関東は本件土地を日本たばこ産業跡地有効利用プロポーザル事業者募集要項に基づき提案した事業計画書及び施設計画書等に記した用途に供しなければならないと記されてありますから、このヒアリングのときに事業者、いわゆるウエルシア関東と町との協議において最終確認された提案内容というのは、私たちがこのときに見せてもらった図面と一覧表があったと思うのですが、これでよろしいのでしょうか。その辺を、これはこういった形のもの、それと一覧表が出されて説明を受けたわけです。この日本たばこ産業跡地有効利用事業プロポーザル事業者一覧表というこういうA3の用紙、これが最終確認された提案内容ということで理解してよろしいのでしょうか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） ただいま齊藤議員さんからのプロポーザル要綱の3ページですか、事業者は町との協議において最終確認された提案内容に基づき事業に着手するというようなことでございますけれども、提案されましたのはあくまで選定されるための提案だと思えます。これらに基づきまして、最終的にはどういう配置でやるかということで協議をされた中での最終確認というようなことになろうかと思えますので、ご理解をいただきたいと思えます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 私は、あくまでもこのプロポーザルに出されたもの、いわゆる町との協議について最終確認されたということをやってもらえれば、やっぱり検討委員会なり審査会でやった成果は上

がってくると見ている中で、今副町長から町との協議においてということは、このプロポーザルへの応募方法でありますから、いわゆる2月9日までに応募した提案書類が最終確認されていると私は理解していたのですが、その辺はどうなのでしょう。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） 審査委員会等に提案されました提案内容、これらにつきましては審査委員の皆様方にもすべて配付いたしまして、参考資料ということでそれらに基づきまして決定していただいたというようなことでございまして、その決定されたウエルシア、最終的に決定された、それらと決定された後協議をし、さらに内容的に詰めたものが最終確認の事業内容というようになるかと思っておりますので、プロポーザルで提案された内容とは若干変更がある内容になると思っております。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それでは、いまだまだ最終確認はされていないということになるのかと。それと、私がそれをなぜ心配しているかということは、副町長、町長の方たちは今までの答弁の中でも大型ショッピングセンターは入れない、あるいはそうしたカスミは入れないよという、固有名詞を使って申しわけないのですけれども、そういう答弁ありました。私は、これは情報公開でこれらの提案書を見させていただきましたが、見たところこのウエルシア以外の3社は恐らく商業施設の設計者が組んだ設計でありますので、きちっと面積からそうしたものが出ております。ウエルシア関東さんのほうは、これは恐らく建設関係の設計の中で非常にラフな形で出ていると。ラフな形で出ている中でもその方向性というのは、私たちは賛同した形だと思っておりますので、そういった中で、ではしからば一番問題になる医療モール等テナントというものは、10月末に全協でウエルシアのほうから説明があったときに、先輩議員の方から普通はテナントというのは自分の持っている店より小さいものをテナントと感じるよと。そういうこととあわせて、当然これがラフなものであれ、これが核店舗という形になった場合には、やっぱりそのときにはっきりこれは確認すべきであったと思えますし、その辺が逆にそれはそういったもともとそういう計画はなかったという形で私たちのところにこれは一覧表が回ってきたのか。ほかのものは、先ほど私1回目の質問で申しましたように、全部商業施設名も食品スーパー、日用雑貨何平米という、あるいはドラッグストア等もほかの北野建設もそれ出ているのです。ここだけがラフな中で医療モールとドラッグストア、私たちが一番感銘したものの、これなのです。そうしたものを含めた上でのテナントという形で私は理解していたと思えますし、ほかの方もそれはそうではないかと思えますけれども、町としては我々審査会にはどういうふうに出していただいたのでしょうか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） お答えをさせていただきます。

まず、先ほどの説明でちょっと誤解があったかと思うのですけれども、カスミと関東ウエルシアに絞った理由、これにはいわゆる自前でちゃんと土地を買っていただけるということが前提にありました。組合については、先ほど言ったとおり辞退をされた。もう一社については、これは北野建設さんということで、いわゆるファンドを組んでお金を集めてやって、一時立てかえて買うのだよというところでありましたので、やっぱり事業主体がしっかりと地についたものということを含めて2社に選んだとい



う経緯がございますので、先ほど書いてあったのですけれども、副町長読み損なったようでありまして、そういうことであります。

それと、この最終決定かということでもありますけれども、これは私どもあくまでもプロポーザルでありますから、提案をされたということと解釈しています。これがすべてではないと、当然変更になることだって、これは時代の流れによっても違います、その時期によっても違ってきます。あらゆることを考えてくれば、今は一日三転と言われるぐらい世の中が変わるそうでもありますけれども、これはもう半年前と現状では若干違ってくる、1年たてばさらに違ってくるであろうと思います。そういう中でこれ出てきた提案書でありますけれども、面積もありますけれども、基本的には茨城トヨタ、これはやっぱり境町の中心地に看板が立つということが一つ私の選んだ理由です。さらには、ドラッグストアだけだったら要らないです。そこへ医療モールを併設すると。医療モールは、私どもの希望では耳鼻科とか眼科とか非常に、境町には皮膚科とかそういうものを本当に呼んでいただけるのだろうかとか、これ不安もありました。しかし、やっぱりそういうものを積極的に取り入れてくれるということの話、これらに賛同したところであります。テナント等につきましては、これはテナントもどういうものが入るか、正確には聞いておりませんでしたけれども、いずれにしても700坪のテナント等ということになっておりましたので、これらは私はどういうものが入るかといったら、できれば地元と競合しないということをお願いしてあったところであります。すべてがただ競合しないということ、これは全部競合しますから、何をやってもこの世の中で競合しない商売なんていうのはほとんどありませんので、たしかあの要綱にも極力競合しないように書いてあったように記憶をしておりますけれども、その辺を踏まえて選定をさせていただいたという経緯がございますので、ご理解をいただきたいと存じます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） すべてが競合しないということは、もうドラッグストアそのものが競合しているわけですから、それはだれも認める場所であると思いますが、やっぱり地元の商業と競合しないということと、それから非常にこの図面が本当にラフなのです。ということは、結局は心配するのは核テナントが決まらなないと、ほかの北野さんとかカスミさんと同じような商業施設の設計がつかれないので、ここまでしか出てこなかったのかなという考えも持ってしまうのですけれども、だからそういった形で審査しなくてはならないというのは非常に残念ですけれども、やはり医療モールだとかそういったものには我々は非常に期待していた。ただ、これは今後町のほうも注意してもらいたいと思うのですが、先般医療モールは当分眼科だけで、あとは1年ちょっと埋まらない予定だと。それと、眼鏡屋さんを入れるのだということをおの間29日に聞いて、この間聞き放しの話なのですけれども、そういった中では逆にドラッグストアの上に眼鏡屋さんが出て、眼鏡さんの提携する、法で決められた眼鏡屋さんの委託した医者という形でも、これは眼科になってしまうような気がしますので、この辺は十分にこれから協議の中でやっていってもらいたいと思います。

まだ時間14分ありますから、あれですが、29日の話はこれ聞き放しということで、あした町長から改めてこれは聞かせてもらうということになっていると思います。その中でちょっと心配だったのは、医療モールあるいは子育て支援センターを町のほうからつくってもらいたいというものがあったので、私はつくったのですよという先般鈴木社長から話がありましたけれども、これは事実そういうことがあったのでしょうか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長，野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 事実として要請したということはございません。ただ，町としては子育て支援センターとか医療モール，いわゆる眼科とか耳鼻科があつたらいいのですけれどもという話はしたことがあります。それだけのことでございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） これ入札と違いますから，そんな厳しいところはないかと思えますけれども，そうするといろいろ先般の9月も話がありましたが，なるべく私はスムーズに進んでもらうために確認させてもらうのですが，そうするとこの公募する前に既にそういった要望もいろんな問い合わせの中で，町のほうも医療モールだとか子育て支援センターを町はつくってほしいのだというのをウエルシア関東さんのほうには伝えておいたということに理解してよろしいのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長，野村康雄君。

○町長（野村康雄君） ウエルシア関東さんと私は直接面識ありません，その当時。ただ，町へ来ている設計業者，そちらと雑談の中で話したことがあるということでございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） では，あとこれ契約書というのが売買契約書を結ばれていた中で，境町の財務規則にのっとってこの契約書は町のほうがまず提案して，それをつくっていったということは9月の決算委員会で副町長から答弁もらっていますが，今までこの答弁の中でどうしても契約するときは信頼関係でやっているということを町長のほうから答弁もらっています。ただ，私は昨年2月にどうしてもウエルシア関東とトヨタの区画の分筆ができなかったときに，やっぱり覚書と同時に売買契約の中には普通は買い戻し条項だとか，あるいはそうした違約金だとか，そういうものを入れるべきなのかなということを副町長にも，当時の助役に申し上げた記憶が残っています。そのときに，そうすると買ってもらえなくなってしまうのだよと。いや，そういうことはおかしいと，普通はお互いに信頼関係があるときに万が一のことを考えてそうしたものの契約書をつくるものが契約書だと思うのだけれどもと，こう私は言った記憶もあります。そういった中で，このプロポーザルの中では6ページに事業決定者は町との協議において計画された提案内容の変更はできないものとします，④で契約を解除する場合がありますとありますが，こういった買い戻しだとか契約を解除だとか，こういったものと現在の売買契約書と，それから境町の財務規則をさっき見させてもらって，この辺の整合性はつくった立場でどう考えておられたのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） それでは，お答え申し上げます。

先ほど齊藤議員のほうから，そういう買い戻し条項とか違約条項を入れると契約できないのだというようなお答えはした覚えはございません。そういうものも当然必要ですけれども，買い戻し条項とか，そういうものは必要ですけれども，基本的な契約書というのが県のほうにもございます。それらをもとに契約書を作成したわけですけれども，その中の何条かはこれはいいだろうというような中で，協議の

中で何条かは削除し、町独自の契約書を作成してきたというような状況でございます。その中には、当然買い戻し条項を入れればというような話もございますけれども、この要綱の中には解約することもございますというようなことでございますけれども、買い戻しとなると非常にまた町といたしましても大変な問題になってくるだろうというようなことが想定されます。そういう中で、関東ウエルシアの社長さん、錦を飾りたいというような大きな目的の中で境町に出店したいというようなことでございまして、それらの信頼関係の中である程度守っていただけるものを契約書の中に入れようというようなことで、何条かは削除し、新たな境町独自の契約書を作成してきたというような経過でございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 私は、26日の全員協議会的时候にも町長に境町を守らなくてはと言うと、町長は理解なかったみたいなのですが、私はこういった何か問題が起きたときにきちっと町のほうがこれはプロポーザルでやってもらえなかったから、だめなのだと言えるような、やっぱりそういったものが必要なと、そしてまた議会としてもそういったものをチェックしておくことが町そのものが損失をこうむらなくて済むということで、この契約書というものを非常に慎重にしなくてはならないかなと思っていました。ただ、あくまでも故郷に錦を飾る、信頼に基づいてこれからまた期待していかなくてはならないのですが、その中で子育て支援センター、これらについても建物はウエルシア関東さんのほうが建ててくれるよという、これも非常にありがたい話だということになってきたわけですが、これらについてはまだ最終確認もしていない、それからどうも29日ときのうの予算委員会の町長答弁の中では相手の方との温度差がある中で、これらは新たに起草する契約書等はずっと大丈夫なのではないでしょうか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

野村町長。

○町長（野村康雄君） これは、お互いの協議の中でスムーズに進んでいけば、これは必ず問題なくできると思っています。そう確信しています。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） なかなか先が見えない、これはやはりこういったプロポーザルそのものが町の期待と事業者のほうの方針とがかみ合わない点も多分にあったのかなと、そういうことであした全員協議会で町長のほうからそうした今後の考え方も聞くことができますと思います。ただ、私たちはここへ来て雨降って地固まるではないのですが、そういった形でやはり土地を購入して、そして今度は検討委員会、審査会、契約を議決しました、9月には早く進めてくれよという形で決議も出させてもらいました。そういった中では、議会としてはそれは住民が理解できる、そういったこのJ T跡地をきちっとしてもらいたいという思いでこれは言っておりますので、これが何やっているのだとかそういうことではなくて、やっぱりそういった中で町もはっきり言ってこの審査、あるいはそういった中でのヒアリングの甘さがあったのではないかと思います。我々もそうしたものをチェックできなかった、そういったものもあるかなと。そういう中では、きちっと町と議会がテーブルでそうしたものを協議できるような、オープンとかそういうのではなくて、やっぱり我々も住民の代表の一人としてそれを聞いてもらうような形で進めてもらいたい。やっぱりあそこに決めたから、こうだったのだという、後でそうした反省をしないような形であした町長の話聞かせてもらうということで、私はこの質問を、まだ4分ありますから、

もし町長，何かお言葉がありましたら。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

野村町長。

○町長（野村康雄君） 協議というのは大切でありますから，やっぱり本当に話し合いの中で解決できるよう努力をしてみたいと思います。ただ，基本的には私は茨城トヨタ，ドラッグストア，医療モール，いわゆるテナント等ですか，これを選んだということは決して間違いだと思っていないし，これからやっぱりそれが町の活性化とか，あるいは町の振興，勢いというものにつながっていくであろうということだけは確信をしております。

以上でございます。

○議長（田山文雄君） よろしいですか。

これで齊藤政一君の質問を終わります。

