

この議事録は、第1回目の懇談会議事録であり、今後、行政からの調査結果や意見聴取結果を踏まえ、各委員の意見の整理を行うことを前提とした途中段階のものであることに十分ご留意ください。

飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会座長

飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会 議事録

期 日 令和5年3月10日（金） 午前10時50分

場 所 飯山市役所 31会議室

出席者 委員4名、市長、事務局4名（総務部長・庶務課長・庶務係長・庶務係員）

◆庶務課長

ただいまから、飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会を開催させていただきます。

私は、庶務課長の岩崎と申します。本日は第1回の懇談会でございますので、会議の座長が選出されるまでの間、事務局による進行とさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは進めさせていただきます。

後ほどご説明をさせていただきますが、この懇談会の実施要項では、会議は原則として公開とする。ただし、座長が必要と認めるときは、懇談会に諮って会議を公開しないことができることとされています。座長が選出されるまでの間は、この原則に基づいて公開で進めさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。また、傍聴の皆さんにおかれましては、撮影、録音はご遠慮いただきますようお願いしたいと思います。

なお、事務局は、議事録作成のため録音させていただきますのでお願いします。この点についてもよろしいでしょうか。

また、本日、報道機関から会議を撮影したい旨の申出がありました。事務局としましては、落ち着いた状況で意見交換をしていただきたいとの思いから、撮影は冒頭部分のみ、意見交換に入る前までにさせていただきたい旨をお願いしております。この点についても、座長が選出されるまでの間、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、初めに、飯山市を代表して江沢市長からご挨拶申し上げます

◆江沢市長

皆さん、こんにちは。市長の江沢岸生でございます。これからのご挨拶の中で、本懇談会を設けるに至りました経緯と検証いただきたい点も含めて発言をさせていただきます。

昨年秋の10月23日の市長選に際しまして飯山駅前のホテルの建設について、様々な方からたくさんのご意見をいただきました。

その中で、補助金の額やあるいは経営の赤字懸念といったものも相当あったわけですが、今回検証の直接の対象とは考えておりません。

飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する事務執行が、法令等に則って適正に行わ

れていたかを客観的かつ公正に検証いただきたいということでございます。

市長選の直前、10月の初旬になりまして、それまで7階建てとされていたホテルが、8階建てになるとの報道がありましてから、かなり市民の皆様から強い反発の声がございました。そもそも市の景観条例に反するのではないかとということをも丹念に調べられた結果として、ある方が資料とともに直接私に面会を求めてこられ、私は、7階が8階になってもいいのか、あるいは何も問題ないのかということをごきちんと言明することはできませんでした。

また、募集要項自体に補助金について何も書かれていないのではないかとという疑問、あるいはグループ数社で応募する場合には、その中に宿泊事業の運営に当たることになる者がいなければならないとあるのに、そういう会社はないのではないかとといった意見もいただいておりますが、それらについては法令の見地からはどうなのだろうかという疑問が私の中でもそのままになっていたこともありました。そこで、選挙後に速やかに外部の専門家の方に入ってください、しっかり検証しますということを選挙の告示日前日の集会で発言をし、市民に約束をしたところでございます。その後、10月28日の市長への就任後、担当部署から公表されている関係資料の提出を求め、他の公務の合間をぬって一人で勉強しながら、法曹界の知人や地方行政にも詳しい友人などにも聞いてみたところ、色々な観点から視点から問題なしとはいえないとのことであったので、自分なりに検証課題を整理いたしました。

今、お手元にお配りをさせていただいておりますが、検証いただきたい論点ということで読み上げさせていただきます。

(1)行政の予測可能性、飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業プロポーザル募集要項、令和3年4月、以下募集要項といたします。第6参加に関する手続、6-5企画提案書(第1次)の提出(受付)、(3)提出書類では、③支援要望書(飯山市に対する支援要望:任意様式)、ア、本プロポーザルにより応募した事業を実施するにあたり、飯山市からの支援を希望する場合は下記イの内容を別途記載のうえ、企画提案書に添付してください。イ、飯山市からの支援希望内容を具体的に記載してください。費用負担が発生する場合は希望金額も明示してください。という記述がある。

しかし、費用負担というのは誰が費用負担するのかが不明確であり、補助金支出の用意があるとの記述はない。補助金支出には議会の承認が必要である旨の記述もない。

また、仮に応募しようとする者が、補助金支出の用意があるのだと予測したとしても、その額が全く不明である。

なお、募集要項第4宿泊施設等立地に対する優遇制度、4-1優遇制度には、税と土地賃料の優遇しか記述がない。

したがって、行政は、各般の応募を求める事項については、可能な限り応募者において予測可能な情報を行政側が提供すべきという行政の基本に反するという問題はないか。

また、補助金が受けられるとは全く予想だにできず、あるいは予想した場合であっても5億円という額を全く予想だにできず、応募を断念した者がいたことは当然に想定されることであり、それは行政の平等原則に反するとの問題はないか。

(2)応募者の要件、募集要項は、複数の法人で構成するグループが応募することも可能としている。その場合、宿泊施設等の運営者となる者が含まれていることも応募資格とされている。その趣旨はどういうことか。実際には、本件応募者（1件のみ）は、複数の法人がグループとして応募しているが、その中には宿泊施設等の運営者となり得ると判断される者は含まれていなかったのではないか。応募書類が提出された際にその点を見落としのまま、それ以降の手続が進められたという問題はないか。

(3)景観計画等への適合、飯山市景観条例、以下景観条例といいます。に基づく飯山市景観計画、以下景観計画といいます。では駅前ホテル用地とされる部分に建設が可能な建物の規模、階数は、低層、1階から3階程度、又はいわゆるセットバックをしても中層、壁面後退で4階から5階程度とされております。本件ホテルは7階建て、先ほども申し上げましたが昨年10月になり8階建てに変更との報道がありました。その規模、階数は、景観計画に適合していないのではないか。

また、当該用地は、都市計画法に基づく飯山都市計画の地区計画により、駅から三国山脈系への山岳眺望確保、北信州の玄関口として、周辺の手山岳眺望の阻害にならぬよう建物配置・形態意匠・素材等の工夫により高質的空間の形成に努めることとされている。したがって、本件ホテルの規模は、都市計画の地区計画にも適合していないのではないか。

以上検証していただきたい論点でございます。そして、また、経緯に戻らせていただきますが、できれば条例設置の、地方自治法に基づく附属機関として検証委員会を立ち上げたかったのでございますけれども、諸般の事情で検証委員会設置条例案は委員会で審議されましたものの、今月20日にならないと採決がされない見込みでございますことから、まずはこのような形で懇談会という形で開かせていただきまして、20日に可決いただくことができれば、自治法に基づく委員会としてこの懇談会をつなげていきたいとにふうに考えております。以上のようなことから、本日懇談会として意見交換を始めていただければと思います、大変お忙しい方々にご参集をいただきました。お時間を割いていただき、誠にありがとうございます。どうぞよろしくいたします。

◆庶務課長

それでは、市長から委嘱書を交付させていただきます。

委嘱書の交付

◆庶務課長

それでは、よろしくお願いいいたします。

ここで、大変恐れ入りますが、市長はここで退席とさせていただきますが、お願いいいたします。

◆江沢市長

どうぞよろしくお願いいいたします。

◆庶務課長

それでは、名簿をご用意しておりますけれども、五十音順に順次お名前をお呼びいたしますので、委員の皆様におかれては、一言ごあいさつをいただければと存じます。

尾谷恒治様よろしく申し上げます。

◆尾谷委員

ただいまご紹介にあずかりました弁護士の尾谷と申します。私は長年まちづくりに関わっておりまして、建築基準法、都市計画法、そういった行政法規、あるいは自治体の皆様からのご相談を承ってきたところがございます、そういった知見を踏まえて今回こちらを検証していきたいと思っております。どうぞよろしく申し上げます。

◆庶務課長

ありがとうございました。続きまして、清水秀幸様よろしく申し上げます。

◆清水委員

今ほどご紹介をいただきました長野県庁前にあります。さくら都市総合研究所の主席を務めております清水でございます。業務の得意分野と申しますか、専攻しておりますのは都市計画。そして地区計画、まちづくりの環境計画というものを専攻して、うちの場合には理論だけではなくて、県内外を通じて色々な基本的なまちづくりの構想の提案とか、具体的な建物等々につきましても、全部会社の業務として取扱いをさせていただいております。とりわけ今回の飯山につきましても、公平公正な形で議論を重ねて、少しでもお役に立てれば、こういうつもりで席に座らせていただきました。何卒よろしく申し上げます。

◆庶務課長

ありがとうございました。続きまして、中島恵理様よろしく申し上げます。

◆中島委員

中島恵理と申します。現在は、信州大学の経法学部の特任教授をしております。私はこれまでは環境行政や長野県庁で様々な行政に関わっておりました。行政分野の専門家また環境政策の専門家という立場から今回貢献できればと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

◆庶務課長

ありがとうございました。続きまして、人見剛様、よろしく申し上げます。

◆人見委員

人見剛と申します。所属は早稲田大学の法科大学院で、専門は行政法及び地方自治法で

あります。どうぞよろしくお願いいたします。

◆庶務課長

ありがとうございました。続きまして、本日出席している職員について、座席順にそれぞれ自己紹介させていただきます。

◆総務部長

こんにちは、私、飯山市の総務部長の鈴木靖史といます。今回、事務局ということになります。よろしくお願いいたします。

◆庶務係長

庶務係長の萩原直基でございます。よろしくお願いいたします。

◆倉科主査

庶務係の倉科貴由といます。よろしくお願いいたします。

◆庶務課長

以上懇談会の事務局を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。次に、資料の確認をさせていただきますと思います。

次に、資料の確認をお願いいたします。事前に事務局からお渡しさせていただいた資料は、本日お手元でございますでしょうか。

ありがとうございます。それでは、本日配布いたしました資料の確認をお願いいたします。まず、本日の会議次第、委員名簿、懇談会実施要項、先ほど市長のあいさつにありました検証の論点、そのほか飯山市の都市計画、飯山市景観計画、飯山市風景づくりガイドラインの資料があるかと思いますが、不足などはございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

続きまして、懇談会の座長の選出をお願いしたいと存じます。

選出の方法は、飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会実施要項第4条第1項の規定により、委員の皆様の互選によりお願いをすることとなりますが、いかがでしょうか。それでは互選ということでございますので、委員の皆様で座長の選出をお願いしたいと思います。

◆尾谷委員

人見先生にお願いされるのがいいかと思いますが、いかがでしょうか。

◆庶務課長

尾谷委員さんから、人見委員さんというご提案もございましたが、委員の皆様よろしいでしょうか。

◆人見委員

座長を務めさせていただきます。

◆庶務課長

それでは、人見委員さんに座長をお願いするということで、座長席へお移りいただきますようお願いいたします。それでは、改めて座長としてご挨拶いただければと思いますが、よろしくお願いいたします。

◆座長

3月中には市として何らかの方針を出したいというようなご希望もあるようですので、極めてタイトなスケジュールではありますが、皆様のご協力と専門的な見地からのご検討をもとに進めていきたいと思っておりますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いいたします。

◆庶務課長

それでは座長を選出していただきましたので、実施要項第4条第2項におきまして、座長は懇談会の議事を進行すると定めてございますので、以後につきましては座長さんの進行でお願いしたいと思います。

◆座長

早速ではありますが、座長として会議の進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。冒頭で事務局からご説明がありましたが、会議の公開につきましては、事務局の説明のとおり原則公開ということで進めさせていただきますと思います。よろしいですか。それから報道の皆様の撮影については先ほどもありましたが、落ち着いた雰囲気

で議論したいということで、撮影はここまでということにさせていただきますと思います。では、各委員におかれましては公開で議論を進めてまいりますので、発言の際、公にできないような内容であるとか、あるいは飯山市情報公開条例、個人情報保護条例に照らして公開すべきでないというような内容につきましては、発言の前にお知らせをいただきたいと思っております。事務局の皆さんもそのつもりでお願いいたします。

なお、会議が進む中で、発言の内容や取り扱う資料によっては公開すべきでない部分もあるかと思っておりますので、その場合にはその都度お諮りしたいと思います。それでは、次第に沿って懇談会を進めてまいります。

最初に飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会について、事務局から御説明をお願いいたします。

◆事務局

私からは、懇談会についてご説明をさせていただきます。資料2の「飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する有識者懇談会実施要項」をお願いいたします。

まず要項についてご説明をさせていただきます。

要項第1条ですが、本懇談会は、飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業に関する事務執行が、法令等に則って適正に行われていたかどうかについて、皆様からご意見を伺うために開催をさせていただいたものでございます。

第3条ですが、任期は、皆様からいただいた意見をもとに市が取りまとめを行う日までとさせていただきます。

第4条から第6条は、会議に関して必要な事項を定めております。第5条第2項では、会議の公開についての定めがございます。

最後に第7条ですが、謝金と旅費に関する規定でございます。

要項については以上でございますが、本懇談会は、地方自治法の規定による附属機関ではございません。ですので、要項には定足数ですとか議決といった事項を含んでおりません。また、一般的に附属機関ですと諮問から答申という流れであります。この懇談会は附属機関ではないことから、合議制ではございませんので、合議体としての結論、会としての一つの結論を出すものではございません。皆様それぞれから個別に意見をいただくというのがこの懇談会でございます。

また、本日の進め方でございますが、我々事務局は、対象の事案に関係のない部署という意味もあって任に当たっております。ですので、大変恐縮でございますが、委員さんから質問をいただいた場合にお答えができない場面が多々あるかと思いますが、何卒ご理解をいただければと思います。

必要がありましたら、関係職員からのヒアリングができるようにしてございますので、お願いをいたします。

最後に、本日委員の皆様には、飯山市が提供する情報の取扱いに関する確認書の提出をお願いさせていただいております。今回懇談会でご意見をいただくに当たり、皆様には、市が公表しているもの以外にも様々な情報や資料をご確認いただく場合もあろうかと思っております。これら情報の秘密保持に関するものでございますので、ご理解をいただきますようお願いを申し上げます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいいたします。

◆座長

ただいま事務局から説明がありましたが、委員の皆様から質問等がありましたらお願いいたします。

よろしいですね。

それでは早速意見交換に入りたいと思います。お手元に市長さんが先ほど読み上げていただいた検証の論点が3点ありますが、これについてこの順番で、最初ですのでフリーに皆様からご意見をいただければと思います。この問題点についての議論が、これ以外のところに波及することも当然あろうかと思いますが、その点についてもご遠慮なくご発言いただければというふうに思います。

では、資料では、最初に行政の予測可能性と書かれている。この点ですね。最終的には

平等原則に抵触するのではないか、あるいはそれに反する疑いがあるのではないかということではないかと思いますが、いかがでしょうか。

◆尾谷委員

行政の予測可能性に関する議論の前提として、このプロポーザル方式というものが地方自治法上、どういう形で位置づけられているのかというところをまず確認させていただき、その上でこの平等原則違反というものがどう問題になってくるのか確認をさせていただきたいと思っております。

今後、このプロポーザルの募集要項や関係書類を頂戴して精査する必要がありますけれども、このプロポーザル方式というのは、地方自治法上、原則として一般競争入札によらなければならないところを例外的に随意契約とするための一つの仕組みだというふうに、私の方では理解しているところでございます。

具体的には、地方自治法上、随意契約が認められる場合というのが例示されていますが、その中で地方自治法施行令の167条の2第1項第2号は、不動産の買入れ又は借入れ普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払い、ここからですけれども、「その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないもの」をするときは随意契約にすることができると定めており、プロポーザル方式によった場合にはこれに該当すると理解されています。ただ、この条文に該当させる前提として、やはり公正性を確保しなければならない。競争入札というのは、金額以外の点については条件を明示して、金額について競っていただくということで、その公正性が担保しやすい。それに対してどうしても随意契約というのはそういう担保がないというところで、条件を公開して、参加していただいて、その中から選定するというで公正性を担保しようとするのがプロポーザル方式の趣旨だと理解しています。

だからこそ、このプロポーザル方式の手続というものが、今検証しようとする行政の予測可能性、応募要件、景観計画等への適合性、そういった点で問題がなかったというところを検証する必要がある。過去の裁判例で申し上げますと、公正を妨げる事情というものがあられる場合には、当該随意契約自体が違法になるというケースが認められているところでございまして、この公正を妨げる事情としてこの検証事項が該当しないかどうかというのが今回意見を述べていく中で重要な議題になってくるのかなというふうに考えています。

行政が当事者になるという契約である以上は、この公正を妨げる事情がある場合には、その契約を続けることが違法または不当の問題が生じないかというところがございまして、その点を中心に検討していくということをまず確認させていただけたらと思っております。

◆座長

尾谷委員からもありましたように、今回の問題のプロポーザルは、随意契約の相手方を選定するための手続で、いわゆる一般競争入札のそれとは違うということで、尾谷委員からは、だからこそ、より公正さを疑われないようなきちんとした手続が求められるはずというご発言だったと思いますが、事務局の方から何かございまして。

◆庶務課長

必要な資料がありましたら用意させていただきたいと思います。

◆尾谷委員

前提を確認させていただいたので、今後検討させていただく資料等について意見を引き続き申し上げたいと思います。検証の論点に記載されているところによりますと、現在補助金として5億円の交付というものが想定されているということでございます。これが事前に情報としてあったのか、それともなかったのかというところが問題になっているところでございますので、このプロポーザル全体の時系列というものを整理いただけないかと思っております。具体的には、今回このプロポーザルの募集要項がいつ定まって、公表されて、応募期間が終了して、内部で応募資料を検討して、どの手続をもって決定に至ったのか、それを時系列で整理いただいたうえで、この5億円の補助金が決定したのがいつなのかということを入れ込んでいただくことによって、検証できるのかなと考えているところでございます。まずはそういった検証をするための前提となる事実関係を資料とともにご提供いただけないかと思っております。

◆座長

基本協定が締結され、定期借地権の契約に至るまでの重要なトピックスについていただいた資料はあるのですが、それを時系列的に整理したものをいただきたいということだと思います。私からもお願いしたいと存じます。

ほかに行政の予測可能性という項目について質問がございますか。私の方からよろしいでしょうか。今回、プロポーザルに対して唯一の応募者が出してきた提案というのは、宿泊施設だけではなくて、健康増進施設を併設する。こういう提案だったんですね。それはこのプロポーザル募集要項4ページになりますが、基本条件3-1、建物の用途等の③任意提案に当たるという理解でよろしいですか。

主としては専ら宿泊施設を駅前に置きたいと。その際、事業者には宿泊施設だけではなく、こういう施設も一緒だったらやってもいいよとか、そんなことがあり得るかもしれません。そういう任意提案として、より集客力を上げるためにこういう施設もあった方がいいとか、色々ビジネスの見地からいろいろあり得る。そういう提案があれば、そういうのは任意提案として受けとめる。募集要項では、任意提案の設置費用等は事業者負担による。優遇対象外というふうになっているわけですが、先にいただいた資料では、上限5億円のうち上限3億円までが宿泊施設で、上限2億円までが健康増進施設というお話であったので、優遇対象外と言っていたけれど、やっぱり優遇しますということになっているという理解でよろしいですかね。

◆庶務課長

要項の中に疑義があるというところがございますが、事務局としてはお答えできません

ので、担当課に確認をさせていただければというふうに考えております。

◆座長

任意提案として、市民のための健康増進というまさに公益にかなうような施設もあわせてやりますよと。これは公益に資するものだから別途支援もしてほしいということで、支援することになったということではないかと思うわけです。

そうであれば、募集の段階で応募しようとした事業者が、宿泊施設以外にこういう施設を作っても補助の対象外だと考えるのは当然なわけで、後から公益上支援することにしたのであれば、行政の予測可能性という面ではどうですかという疑問は出てくるのかなと思いました。

◆中島委員

支援要望ができるということになっていたということですが、今回5億円という非常に大きな要望が出されています。支援要望が通るかどうかによって、恐らくこのホテルが採算をとれるのか、事業として実施できるのかというような、事業の実施可能性に大きくかかわるレベルの支援要請がされているということになっております。

一方で、企画提案の評価項目の中に支援要望が適切なのか、支援要望に関する部分については、この評価事項に入っていないです。事業実施に係る損益計画が適切だということがあるんですけれども、恐らくこの支援が実際認められるかどうかによってこの事業が実施可能かどうかという非常に大きな部分であるにもかかわらず、評価項目の中に入っていないというのは、どういう背景だったのか。

それから、上越妙高駅でも同じようなホテルの建設計画があって、上越市も補助金を出しているというような前例があるようです。上越市が同じようなプロポーザルを行った場合には、こういった形で募集がされたのかということも参考として、似たような事例がどうかというのを検証されてはどうかと思います。

◆座長

上越市の支援を参考にしたというようなことが資料の中ではあったかと思いますが、同じようなプロポーザルによるものだったのか、補助金を出すというのも、どういう内容になっているのかということなんですが、何か事務局でお答えできる点がありますか。

◆事務局

上越の場合にはプロポーザルで募集するというよりは、補助金の要綱を作って、それに基づいて事業者が進出をされたのではないかなとは思いますが、不正確なお話はできませんので調べてみたいと思います。

◆座長

ちなみに、いただいた資料では、上越市は客室などの部分は補助金の対象ではなくて、

飯山市では客室の部分も補助金の対象になっているというのはいかがなものかといった議論もあったように記憶しております。

あと、中島委員がおっしゃった最初の1点目ですが、確かこのプロポーザルは2段階の審査が行われ、1段階目では中島委員の指摘があったような事業収支計画の適切さとか、あるいは施設整備や施設の配置とかそういった項目で採点するということですが、要望に対してそれをどうするかというのは、委員が点数をつける対象ではなかったですね。

◆中島委員

そもそも損益計画を作る際に、支援要望額が通るかどうかにによって損益もかなり変わってくると思うんですね。そこが明らかになっていない段階で、損益計画を出してしっかりやれるかという判断はできたのだろうかという率直な感想です。支援要望額が認められるかどうかによって、事業できるかというところが非常に曖昧です。そういった曖昧な評価項目で審査するのが本当に適切だったのかということです。支援要望額が認められなければできませんということになるかもしれないという中で、非常に重要な論点のところがこの1回目の評価項目に入っていなかったというところが曖昧だと感じました。

◆座長

重要なお指摘だと思います。確か私の記憶では第1次審査で収支計画項目は委員の中でD評価が多かったという項目であると思います。

ほかに行政の予測可能性の点について。では、清水委員。

◆清水委員

プロポーザルの審査委員会をはじめ、議会や予算決算委員会とか各分科会で、5億円の補助ということに対して取り扱いする時間が長かった。これはお示しをいただいている資料から読み取れると思うんですね。そのような中で心配しますのは、応募レベルにおける優遇制度と支援要望書との齟齬。あえて支援要望書を別枠で用意した理由というのは、どうしても不明瞭で理解できない部分がある。

それと、上越市の事例に倣ったという記述があるんですが、上越市の場合にはいわゆる助成の一つの根拠として、市街地の環境整備促進や土地の高度利用に資する事業計画は国並びに地方自治体の補助対象としますよという中で、具体的には2つあるんです。優良建築物等整備事業と市街地再開発事業、法定再開発事業、上越市はこれとかみ合わせながら融資枠を決めてきているということになるんです。優良建築物等整備事業これは何かというと土地の面積、その対象面積が1000平米以上であること、これが一つ要件の対象なんです。さらに規模が大きくなって、法定再開発事業というのは敷地面積が5000平米以上、これの計画事業については補助対象とすると同時に、いわゆる公益性の高い、市民に資する福祉であったり、行政サービスであったりの対象とする部分に対して、それに対して助成をしますというのが一つの対象になっているんです。

今回、飯山市の場合にはプライベート空間である客室まで補助金の対象にしている理由

がどうもよくわからない。公共空間である廊下であるとか、エレベーターホールであるとか、1階のレストランであるとか、そういうものに対しては、優良建築物等整備事業だけの話をしますと対象になり得るもの。また、座長さんからお話があったように、健康増進施設これに対しての公共性の大変高い福祉事業であることから対象にはなるんですが、優良建築物等整備事業に照らし合わせたときに、ホテルの客室まで対象にすることは、この事例としてはいかなものかと。飯山市の場合には、優良建築物等整備事業に伴う助成を適用しますという記載はどこにもないので何とも言えないのですが、上越市さんに倣ったということだけを考えると、この優良建築物等整備事業に即した内容になってくる可能性はあるのかなと。そうした場合には対象から除外されるべき場所まで対象になっていることに対しても、どうも説明が付きそうもないなというのは一つ懸念材料としてうかがわれます。

それともう一つは、プロポーザルの内容の審査に当たって、損益計画と資金計画という内容があり、これに対しては要項の中にもありますように、長期的安定的に事業運営が見込める財務基盤を有していることという評価基準とともに、100点満点に対して15点の加点がここに充てられている。当然そうだと思うんですね。長期にわたって事業用定期借地権の設定契約をするに当たって、途中で頓挫した場合には、飯山市の方でペナルティはある程度用意はしてあるものの、途中で頓挫することがないように、十分な損益計画と資金計画を練った上で、プロポーザルの要項に添えてくださいという要求事項がある。当初から5億円ありきという損益計画や資金計画も練り込んだ上で計画している計画であれば、この計画は多分なかなか実効性に乏しい、または極めてリスクな計画だというふうなことも読み取れる。私も実際に色々な民間の施設を手がける中で必ず話題になるのは、行政は、行政が用意する補助金を当てにした計画であるのであれば、計画はやめてくださいとおっしゃるんです。最初から自力で走行ができる計画書を私どもの方にご提示いただきたい。その上で私どもは公益性の高いスペースであれば、それは補助金も用意しますよということなんですね。ですから、中島委員の方からもお話が出たように、5億円ありきというところから話が始まった損益計画や事業計画であれば、本件計画は極めて危険だなというような気はします。

もう一つだけですが、この50室以上という客室の基準がどこから出てきているのか、しっかりと市場調査をされた上での飯山市からの要求事項、今回の事業に対して参加する皆さんは必ず客室を50以上設定してくださいという要求事項が明示されているんです。私のが考える飯山市のキャパシティとしての50室以上というのは大変にハードルが高いと思っています。私どもの会社も独自で調査をいたしましたけれども、新幹線からの乗降客や町中の観光の回遊性の人数を考えると、50室が果たして適正かどうか、これはどのような飯山市さんの思いの中で50室という基準を設けられたのか。この辺が不明瞭なところがある。

◆座長

清水委員からのご発言について、事務局から説明できることはありますでしょうか。

◆事務局

今の段階で事務局としてお答えできるものではないので、それについては調べまして、資料がある場合には用意するか、担当職員から聞き取りという形でお願いできればと思います。

◆座長

いずれにせよ補助金を出す場合には、公共の利益に適合してはいけなくてはいけないので、公益上の必要性がなければいけない。おそらく飯山市としては、プライベートな空間であっても、旅行客が大勢来てくれればそこでにぎわいが生じて、商店で物を買ったりしていただいで経済的な活性効果がある。それは広い意味での公益であるという判断かと。上越市は狭い公益性の判断だったんですが、飯山市は広い公益性の判断から客室まで含めて建設費用に支援するという判断になっていたのではないかと、私の推測ですけれども思います。

それでは、次の応募者の要件に進みたいと思います。グループで応募する場合でも、ホテル運営に携わる者が法人の中に含まれていないといけないというふうに募集要項はなっていたはずで、本件プロポーザルを通過したグループについては、そもそもこれを満たしていなかったのではないかという指摘ではないかと思うんですが、この点については委員の皆様いかがでしょうか。

◆尾谷委員

応募者の要件に関しても、まずその前提を確認したいのですけれども、宿泊施設等の運営経験という要件が、このプロポーザルの募集要項上、とても重要なものであるというふうに私としては認識してございます。それはなぜかといいますと、プロポーザルの結果として、優遇措置をとったうえで普通財産である駅前の土地を貸し付けることになっているということと、結果的にはということですが、補助金を支出するというようなところで、やはり計画がきちんと実現可能性があって、かつ、建物ができた場合にはそれが継続的安定的に運営されることというのが重要視されていたはずかなというふうに考えております。その上でということになります。今回、このプロポーザルで選ばれたグループの謄本、全部事項証明書を確認させていただきましたところ、少なくとも私の方ではこの宿泊施設等の運営というところをその目的とする方というのが見受けられなかったということになります。この点に関して、市の方々がどういう審査をされたのか、また、その審査をされたときに、どういう情報に触れて審査をされたのかに関しては、検証させていただく必要があるのかなと考えているところでございます。

◆座長

尾谷委員からのご発言の点について、事務局から何か情報提供できる点はございますか。

◆事務局

特にありませんので、資料がある場合には用意するか、担当職員から聞き取りという形でお願いできればと思います。

◆座長

ご指摘の点で、新たに飯山ホテルという新しい法人を立ち上げて、それが運営者になるということだと思いますが、その法人について、プロポーザルが予定していた専門的な知識と豊富な経験を有し、かつ最も優れた事業者というふうになるのかどうかについてもあわせて情報の提供を求めたいと思います。

いただいた資料では飯山ホテル自らが運営するのではなくて、別の専門のホテル会社に委託するとか、そのようなことも言われていると仄聞しますが、それがプロポーザルの性質に照らして、果たして適格的なものかどうかということかなというところではあります。

◆清水委員

この応募者の要件に伴う件で、そもそも論でお話をしますと、いわゆる応募者の応募ができる可能要件ということの中で、募集要項の中の第5-1、応募者の資格で②ウのところに宿泊施設等の運営者となるもの、この条件を満たすことで応募ができますという条件が付されている。お示しをいただいている資料の質疑応答書の3ページの10の項目をご覧いただければわかるのですが、共同事業者による応募の場合は、構成員の中から代表法人を定めてくださいとは、本事業の応募においては8月31日の審査結果を受けた上で、ホテル等の運営を行う法人を新たに設立するとあるんです。これに対する回答が、参加申込書等の提出段階において、複数法人の中から代表法人が申請者となる形でよい。ただし、基本協定以降の契約は新会社と締結する必要がありますと。これだけを読み解くと、後付申請の足跡がちょっと見え隠れすることで、応募可能要件を満たす透明性の高い要件であったのかということに対しては、多少の疑問は持たざるを得ないと思います。

◆座長

質疑応答でそのような記載があるようですので、この点についても担当部署の皆さんの考え方を後でお聞かせ願えればと思います。

◆中島委員

皆さんがおっしゃったことと重なるんですけども、通常こういったプロポーザルの場合には、参加資格等の基本的な条件は、行政側で参加資格を満たしているかというのを最低限チェックした上で、その上で審査会にかけるというふうに認識をしておりますので、今回、その応募者の資格であるとか応募者の制限だとか、今回論点になっているところも含め、それ以外の部分も行政側で事前に資格に則っているのかどうかというのをチェックされたのかということを確認いただければというふうに思います。

また、応募者の資格が宿泊施設等の運営者となるものとなっていて、必ずしも宿泊施設の運営の経験がある者とはなっていないというところではあるんですけども、評価項目の実施能力の審査項目の中では、収支計画と経営状況、信用力が良好でというのはあるんですが、一番重要な運営能力といえますか、採算性がとれる形で実際に事業ができる宿泊施設の運営者として適切な能力があるのかということが評価項目になっていないということも、審査項目として十分であったのかということも論点としてあると思います。そこも市側で継続的な持続可能なホテルを経営する観点からの評価項目が十分であったのか。どういった議論を受け、この評価項目が整理されたのかと思います。

◆座長

それでは、次の景観計画等への適合ですね。飯山市景観計画では、低層又は中層、5階程度という基準になっているので、それを越えた7階や8階では景観計画の基準に適合していないのではないかとこの疑問がある。それから、地区計画ではここまで具体的ではないですけども、山岳眺望確保という見地から7階、8階というのは必ずしも地区計画に適合しないのではないかとこの問題点があるんですが、この点については専門の委員もいらっしゃいますのでいかがでしょうか。

◆尾谷委員

景観計画の位置づけをまず確認したいのですが、景観計画による高さ制限というのは通常、届出とそれに違反した場合は勧告という形である程度緩やかな制限になっています。形態意匠制限の場合は、違反に対してもう少し強い行政上の行為はし得るところでございますが、高さ制限に関しては景観計画に違反をしたとしてもある程度緩やかな対応になる。ただ、あくまでこれは事業者に対するものであって、自ら景観計画の策定をしている市においては、当然この景観計画の遵守というのが求められるのかなというふうにございます。その観点から申し上げますと、景観計画上は、駅前ホテル用地とされている部分で可能な階層は、低層が1階から3階、中層が4階から5階というふうにされているというところがございます。一つの階層がざっくり言うと3メートルぐらいなので、低層の場合で9メートル以下とか、中層の場合にはそれでも15メートル程度というところがございます。9メートルとか15メートルがどういう位置づけになるのかというと、例えば、1種低層住居専用地域とかで絶対高さ制限を定めようとする場合に、10メートルとか12メートルというところがございますので、やはりその前後の高さできちんとコントロールしましょうというのがこの景観計画もその定めから言えるのかなというふうにございます。そのため、これが7階建て、あるいは8階建てというふうになってきますと、その趣旨を大きく阻害していく形になってくると言えるかなと考えているところです。景観計画を遵守するのは、行政として重要なこととございますし、それが大きく阻害されたような内容を許容してプロポーザルを実施したということであれば、やはり問題があるというふうにございます。

以上を前提に、この景観計画への適合性に関して、その審査の際にどのような審査

をされたのか、どういう資料に触れて審査されたのか。この2点について確認をいただいた上で検証を進めていきたいというふうに思っております。

◆座長

事務局から何かこの点については。

◆事務局

計画を作ったのは市でありますし、市としてこの部分をどういう形で検討したのかというところは、担当職員から聞き取りという形でお願いできればと思います。

◆座長

ちなみに、いただいた資料の中に景観法の条文がありまして、私の理解が間違っているかもしれませんが、第16条第7項第10号というのがあります。景観計画について行為制限ですね。景観計画の基準に適合しない行為を制限する規定の適用除外というのが第16条第7項にあって、その10号で地区計画等、都市計画法に規定する地区計画等の区域内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為というのは、景観法の行為制限の適用除外になっているんじゃないかと。駅前場所はこの地区整備計画が定められている場所だとすると、景観法による行為制限には適用除外になるのかもしれないなと思ったのですが。

◆尾谷委員

地区計画をまず確認する必要がありますが、それによって届出・勧告に関しては、適用除外になる可能性はございます。しかしながら、あくまで、その届出・勧告というその一定の行政手続が不要となるだけなので、景観計画自体がここに適用されなくなるという趣旨のものではないというのが私の理解でございます。地区計画の手続の中で一定の担保がされるから届出を不要とするというのがその趣旨だと考えます。

◆座長

おっしゃるとおり、第16条第7項で適用しないというのは、前各項の規定ということで、届出義務とか、届出された場合で制限に適合していないという場合に勧告できるという規定。これの適用除外に過ぎないので、実体法上のこういう高さはだめですよという基準まで適用除外にしているわけではないだろうというご指摘。なるほどそうなのではないかという気がしました。ありがとうございます。

ほかに、景観計画等への適合の問題について、委員の皆様からございますでしょうか。

◆清水委員

お示しいただいている資料を一読しますと、募集要項であったり、審査委員会であったり、議会であったり、分科会であったりということで、あまり景観計画とか、7階という

ことに対しての議論がされてないんですね。景観計画、地区計画の中で、高さに対する環境保全は定められているにもかかわらず、あまりこれが議論になっていないことは不思議だと思っています。景観計画の中でも、さらにそれを絞り上げて一定の地区に対して当該対象としながら地区計画でかなりさらに厳しい網掛けがされて、最終的には通常の場合であれば、景観協定を地元の皆さんと組むんですね。ですから、その辺が手順よくいけばいいんですけども、せいぜい高さで言ったら低層から中高層。だいたい5階ぐらいまでがこの地区、にぎわい交流街区と言われる場所では適正のものであろうと。三国山脈への山岳眺望の確保と駅前広場を囲む重要な街区であって高質的空間の創出と賑わいの交流を求める拠点なんですよ。それでいきますと、やはり中高層が妥当なんだろうと思うんですが。ではなぜ7階という提案をしているかということ、客室50室の要求というのがかなり厳しい条件としてお示しされている。この8階建てかどうかは別にして、客室の50室を設けるとなると、この場所は、いわゆる近隣商業地域建ぺい率80、容積200という場所なんですよ。ですから50室を満たし、なおかつ公益性の高い健康増進施設を組み込んで採算事業ベースを確保していくなると、敷地の中にベタに低層の5階建てのものをつくって計画するか、これを立ち上げて上に7階に延ばすかということしかないんです。これは建設コストでいきますと敷地に沿ってベタな建物をつくると、工事費は間違いなく上がるんです。何で上がるかということ、基礎工事にかかる値段がすごくかかるんです。もう一つは、ホテルを実際に運用していくとなると、サービス導線が横に広いよりも高さのあるサービス導線の方が、はるかに従業員数が少なく済みます。そういう理論からして、当然高いものを建てたいという気持ちは計画者の中にはおありだと思えます。ではこの7階建てというのはどうかということ、北側に都市公園がある。いわゆる日影規制、それと道路斜線、隣地斜線がかかわってくるぎりぎりの部分で7階が成立するかどうかという計画だと思います。ただ、その前には網掛けされているのは中高層階が限度として周辺の空間をしっかりと活用して、観光地にふさわしい町並みを整備しようということになっていますから、基本的にはまず景観計画は最優先事項であって、なおかつそこで地区計画でかなり厳しい制限が重ねて加えられながら、最終的な落としどころとしては景観協定を組んで成立をさせていくという手順なんです。ただ、事業者の立場でものを申せば、高くしたいんです。投資コストの面と回収効率それと従業員の固定費を削減するという前提に立てば、高いものを建てた方がお金かからない。それと駐車場の確保。これをベタに横に長くした場合には駐車場が確保できない事情がある。そういうことから7階建て、ひいては8階建て、8階は成立するのかなというのが正直疑問です。間違いなく道路斜線もかかるし、北側斜線の規制はないんですけども、隣地斜線や間違いなく日影規制、日影規制は冬至の日に最低限近隣の住民が3時間以上の日照を浴びる権利を有するという憲法の世界ですけども、それをいわゆる平等に光を浴びる権利を有するかどうかというのが日影規制なものですから、8階建てになると間違いなくかかってくる。さりとて7階がまたふさわしい計画建物であるのかどうか。こういうことが50室によってどうしてもそうせざるを得ない事情があるのかなというのは私も推測です。

◆中島委員

今回プロポーザルをしている担当部署は経済部商工観光課ということなんですね。評価基準の中にこの外観等ということで景観的な部分は入っているのですが、ただそういったものが審査会で評価をするときには、この評価基準に沿って適切な判断ができるための補足的な情報は出すべきだというふうに思っております、この担当課だけではなくて、行政内であれば担当部局に照会をして、条例や法律等の観点からも適切な判断ができる情報を出した上で、評価項目もそういった評価なり審議がされていると思います。審査会の開催に当たって適切な判断をいただけるような情報をもらったのか、関係部局に調整されたのか、担当部局に対して事前に情報共有され、判断のために必要とされる前提条件的な情報がこの審査会に出されたのかということも確認しなければと思います。

◆座長

もしも法令に違反していた建物で、とはいっても違反しているかはすぐにはわからないので、審査会でゴーサインが出たけれども、結局それが景観法、あるいは建築基準法や都市計画に適合しないということだったら、全部ダメになってしまう。その辺の審査は。

◆事務局

あくまでもこれはプロポーザルでの提案の状況でありまして、実際にそこからホテルを建設するに当たっては、詳細実施設計なりをする中で計画などあると思うんですが、7階という計画をつくる段階では、ある程度想定はされているはずであります。

それから7階から8階というお話もあったと記憶はしていますが、ただ単に階を上乗せするのではなく、全体の高さの中で階数を増やすというような話だったとは思いますが、その辺も担当の部署から説明をさせていただければと思います。

◆清水委員

こういうプロポーザルのときのいわゆる建物計画書のプレゼンの場合には、設計者がついていらっしゃるって、今回でしたら7階はあらゆる法令に対して基準を満たすものであるかを事前に通常は検討しています。ですから、多分プレゼンの内容で、設計者もしくは事業者自身が7階を想定してプレゼンをしているとしたら、自分たち御自身は、7階はいけるだろう。あらゆる規制の中でも7階まではいけるだろうという判断をされた上でプレゼンをされていると思います。

ただ、後々に必ず景観審議会を通さなければいけないというのは事情としてあります。景観審議会の機能が従前果たされているのかどうか。景観審議会で、景観計画に則って適正であるかどうかというのは必ず揉まなければいけない。その辺も今後は注目なのかなというような気がします。

◆尾谷委員

清水委員のご発言を踏まえて私の方でも思ったところがございますが、50室要件という

ところを課す上で、やはり立地特性をきちんと踏まえた上で50室要件を課すべきだったんだらうなというのが率直に思ったところでございます。

検証したい3点を中心に行っているところでございますが、その点についてきちんと検討をした上で、このプロポーザルの全体の中に色々と無理があるかどうかというところもきちんと検討した方がいいのかなというふうに、お話を伺いまして思ったところでございます。

◆座長

なぜ50室にしたのかというあたりも確認をお願いしたいと思います。

◆尾谷委員

都市計画法に基づく地区計画との適合性に関して、最後に申し上げたいのですけれども、眺望といった場合は通常、その視点場がどこなのかというのがとても重要になります。この地区計画では、明確に駅からという形で、駅に視点場が設けられているところございまして、その駅を視点場とした場合に、この7階建て、あるいは8階建ての建物がこれを阻害しないかということについてきちんと検討がなされたのかどうかお考えいただく必要があるのかなと思います。

なぜそういうことを言うかということ、私も駅を見ましたけれども、一定の高さがございますが、恐らく7階建て8階建てとなると、その駅よりも高い建物となってくるかなというふうに思っております。この駅にも、例えば地上1階もあれば、ホームとかもございまして、それぞれがその視点場において、眺望阻害というものがあるのかということは本来だったら検討されるべきですし、恐らく駅を超える高さの建物ということになると、どういふふうに見えるかということについては、やはり検討しないと結論は出せなかった事項なのかなというふうにも思います。

◆座長

委員の皆様から極めて活発なご意見、ご質問、ご議論をいただくことができました。事務局には多岐にわたって恐縮ですが、整理していただけて、関係部署からそれに関わる説明の資料等をぜひ用意していただければと思います。意見交換はここまでとさせていただきます。最後に今後の日程について事務局からお願いいたします。

◆事務局

今回の日程に関しては、委員の日程を調整させていただきまして、3月22日の水曜日、午前10時から本日と同じ会場ということでお願いをさせていただきたいと思います。

中島委員さんは欠席ということで、また、連絡をさせていただきます。

今回は皆さんにまたお集まりをいただければ一番うれしいのですが、オンライン出席にも対応できるように準備を進めてまいりたいと思いますので、通知を出す際に、その中でお知らせをさせていただきたいと思います。

懇談会につきましては、少なくとも3月中は今日と22日の2回になろうかと思っておりますので、今日の意見交換の内容を踏まえ、また、今日ご意見を頂戴した資料等も皆様にお示しをしたうえで、皆様から任意の様式でご意見を頂戴したものをまとめて、22日はお示しをできればいいかなというふうに考えております。

◆座長

ただいまの事務局の説明について何かご質問はありでしょうか。大切なことは、3月21日までに各委員が事務局の方に意見を提出するということですかね。

よろしいですか。お忙しい委員の皆さん恐縮ですけれどもよろしくお願いします。

ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。

◆事務局

ありがとうございました。本日の内容につきましては直ちに議事録を作成させていただきます。市長からも、市民の関心が高いのでできるだけ早く内容をお知らせしたいと話がありましたので、できれば月曜日にはメールで委員の皆様へ議事録をお送りさせていただいて確認をいただければと思います。できれば月曜日中に確認をいただいて修正がありましたらお知らせいただければ、反映させ、そのうえでホームページに公開をさせていただきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

もう1点であります。今回は有識者懇談会という形で開催をさせていただいておりますが、当初は、条例で設置した第三者検証委員会という形で計画をしております。現在その条例案、予算案を議会で審査いただいている最中でございます。議会の最終日が3月20日でございます。議会で条例案、予算案をお認めいただいた場合には、この会議をその時点から第三者検証委員会に移行させていただきたいというふうに考えております。その場合には、市長から正式に諮問をさせていただきまして、答申をいただくということになるかと思っております。3月中の会議はあと1回が限度だと思うのですが、そうなった場合には、状況を見ながらご連絡をさせていただければというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

では、以上で第1回の委員会を終了させていただきます。本日は大変ありがとうございました。