

平成31年第1回定例会(3月6日)
予算等審査特別委員会で旧さくら野百貨店
跡地に係る区分地上権について質問しました。

【質問1】おのぞら健
はじめに、区分地上権の設定について伺います。
そもそも区分地上権とはどのようなものか、
その効力はどの程度のものなのか、お示しいた
だきたい。

【答弁1】交通局営業課長
区分地上権とは、土地を買い取りするものでは
なく、地下や土地の空間に立体的に範囲を定め、
その範囲において土地を利用する権利のこと
です。交通局では、区分地上権を設定し、トン
ネルや出入口など、地下鉄事業に要する施設を
設置しています。区分地上権設定により、土地
所有者との間で地下鉄事業の障害となるよう
な行為が行われずという効力があります。

【質問2】おのぞら健
仙台市において、地上権設定の効果をどのよ
うにとらえているのか、また、地上権設定の課
題をどのようにとらえているのか。

【答弁2】交通局営業課長
これまで区分地上権の権利設定により地下鉄
施設が保全されており、特段の支障は生じてい
ません。

【質問3】おのぞら健
ところで確認をいたしますが、例えば、ある土
地に対して地上権を持っていたとします。この
場合、土地の所有者が代わっても、地上権者
は土地の新しい所有者に対しても自分の地上
権を主張することができます。また、自分の
土地に誰かのための地上権を設定した場合、
土地の所有者は、地上権者のために登記を
する義務を負います。これでよろしいです
か。

【答弁3】交通局営業課長
通常の場合の登記につきましては、委員ご指
摘のとおりですが、地方公共団体が権利の
登記を行う場合は、土地所有者の承諾を得
て、区分地上権設定の登記を地方公共団
体単独で行うことがほとんどとなっています。

【質問4】おのぞら健
交通局において、仙台市を区分地上権者とし
て区分地上権を設定している箇所数はどれ
くらいあるのか、また、保証金はどれくら
い払っているのか。地下鉄南北線、東西線、
その他の分類ということでお示しをいた
だきたい。

【答弁4】交通局営業課長
交通局が設定しています。区分地上権の箇
所数及び固定資産台帳に基づく設定時の金
額は、南北線が200箇所約37億円、東
西線が97箇所約38億円となっており、
その他はございません。



仙台市が
持っている
区分地上権
(旧さくら野
百貨店)

【質問5】おのぞら健
時期についても伺います。南北線、東西線は
それぞれいつ頃地上権を設定しているのだ
でしょうか。また、この地上権を設定した部
署はどの部署なのでしょう。現状、どこの
が管理しているのかも伺いたい。

【答弁5】交通局営業課長
区分地上権につきましては、主には南北線、
東西線それぞれの建設事業期間中に設定し
ており、南北線は昭和57年度から平成4
年度の間、東西線は平成18年度から27
年度の間、それぞれ当時の建設担当部署
が設定し、現在は営業課が所管しています。

【質問6】おのぞら健
具体的に伺ってまいりたいと思いますが、先
日地元紙で報道されました旧さくら野百
貨店の地上権の件です。旧さくら野の問題
は、幾度となく議会で取り上げられてい
る問題でして、この地上権が設定されて
いることはその中では報告がありません
でした。実際、さくら野さんのどの部分に
設定されているのか、誰と契約したのか、
締結日、それから地上権設定日、存続期
間、補償金の額など、当該地について
お示しをいただきたい。

【答弁6】交通局営業課長
設定している区分地上権につきましては、
東五番丁に面した北5番出入口南側の換
気塔部分で、約52㎡を対象としています。
契約は個人の地権者お一人と株式会社ダ
ックシティを相手方として、昭和60年12
月24日に締結しており、昭和61年1月
10日に登記されています。存続期間は「
設定の日から高速鉄道事業施設存続中」
としており、補償金総額は約6,200万
円です。

【質問7】おのぞら健
当然のことながら、交通局と都市整備、
建設、経済、青葉区など、さくら野関
係の部局では情報は共有されていたん
ですよ。

【答弁7】交通局営業課長
区分地上権は、地下鉄施設の機能を担保
するために設定していますので、通常、
交通局以外の部署との情報共有は行
っていないところですが、当該換気塔
につきましては、都市整備局と情報共
有がなされておりました。

おのぞら健

【質問8】おのぞ健
郡市長、藤本副市長、高橋副市長に伺いたいの
ですが、ご認識はありましたか。

【答弁8】高橋副市長
今交通局から説明がありました。都市整備局の
方では情報共有をしていたということで、これまで、
旧さくら野百貨店に関する権利関係を含めた情報は、
逐次、都市整備局、担当部局から報告を受けて
います。その中で、敷地内に交通局が換気塔施設
として区分地上権を設定していることについては、
認識していました。

【質問9】おのぞ健
区分地上権者である本市ですが、旧さくら野対応
においては、地権者と並び当事者なんですね。
旧さくら野百貨店の突然の閉鎖から、今回の平成
31年度第1回定例会まで、再開発に向けて仙台市
が積極的に関わっていくべき、という質疑があり
ました。

高橋卓誠委員は、平成30年第4回定例会、平成31年
第1回定例会、今回の定例会、で質問されていて、
また、安孫子雅浩委員も、平成30年第4回定例会
で質問されており、そのときの答弁を見ると、一歩
引いた感じの答弁で、例えば、高橋委員の質問に
対して、都市整備局長は「本市では、これまで地権
者の代理人などから逐次、権利関係の調整などの
状況などについて、情報集を行ってきたところです。
しかしながら、この権利者間の調整は、権利関係が
複雑なこともありまして、時間を要していると同っ
てです」。そして、安孫子委員の質問には、「再整備
に向けましては、権利者間の調整がなされること
が前提となりますことから、引き続き地権者代理人
などから情報収集を努めてまいりたい」といった
感じに、ちょっと引いた感じ、ひとごとといった感じ
にとられかねない答弁をされています。

仙台市は地上権を持っている当事者なんですね。
権利がないわけではありません。
高橋副市長も答弁をされていますが、「この地区に
関しては、仙台市民の皆様が馴染みのある場所で、
あの状態が決して良いとは誰も思っていない」と
いう答弁もされていますけれども、私もそう思っ
ています。

この件については、スピード感を持って取り組ん
でいただきたい。

また、地上権を持っている当事者なのですから、
傍観者、調整者の立場ではない、当事者意識で、
その立場から議論をリードしていく気概を持って
取り組んでいただきたいと思っておりますけれども、高橋
副市長から答弁をいただきたい。

【答弁9】高橋副市長
まず、区分地上権は、地下鉄の換気塔の機能を将来に
わたり担保するために設定しているものであります。
開発の主体となる所有権などとは性格が異なるもの
と承知しています。

しかし一方で、先ほど委員からもありましたが、さくら野
を含めたこの地区に関しましては、仙台駅前というに
ぎわい形成を図る重要な場所であるということで、
開発を実現するための様々な事業の活用、あるいは
新たな土地利用を可能とする規制緩和といった、
まちづくりの観点等での本市の関わりが不可欠な
ものと考えています。

今後、魅力ある都市空間の実現に向けまして、本市と
しても積極的に関わり、仙台駅前にふさわしい開発
事業が事業者とともに実現できるよう、スピード感
を持って取り組んでまいりたい。

【質問10】おのぞ健
ぜひお願いしたいと思います。あの場所をなんとか
しないといけないというのは議会の総意でもありま
すし、また、市役所の皆さんも、たぶん同じ思いだ
と思います。

最後は郡市長のリーダーシップが必要だと考えます。
関係部局にぜひ、はっぱをかけていただきたいと思います
けれども、郡市長に責任ある答弁をいただきたい。

【答弁10】市長
仙台市が東北の中核都市として持続的に発展して
いくためには、商業、業務などにおける民間投資を
これまで以上に呼び込んでいかなければいけない、
促進する必要がある、こう考えまして、経済活性化と
連動させた、老朽建築物の建て替えなどによって
都心機能を強化するという(仮称)都心再構築プロ
ジェクトを推進することとしているところです。とりわけ、
旧さくら野百貨店の地区につきましては、仙台を印象
づける大変重要な場所です。

本市の経済活性化を牽引し、都心再構築を進めて
いくうえで、重点的に取り組むべきエリアであると認識
しています。この度、地権者間の権利関係の調整と
いう、開発に向けた一つの課題が解決されたことから、
新たな土地利用に向けて話し合いが進むものと考え
ていまして、本市といたしましても、積極的に関わり、
駅前にふさわしい賑わいや交流の拠点となる開発が
早期に実現できるように、全庁をあげて対応してまい
りたい。

仙台市議会議員 おのぞ健 プロフィール

昭和47年3月29日 仙台市に生まれる。AB型。

■学歴

■泉市立加茂小学校(5期生)卒業
■泉市立加茂中学校(6期生)卒業
■仙台高等学校(42期生)卒業
■大阪芸術大学芸術学部(学士)卒業
■宮城大学大学院事業構想学研究所(修士)修了
■東北大学大学院工学研究科博士後期課程退学

愛する仙台のため
日々頑張ります。
これからもよろしく
お願いします。

■職歴

株式会社藤崎に入社し社会人生活をスタート。
会社役員、NPO法人理事を経て
仙台市議会議員(平成19年初当選、平成23年・平成27年再選)。
議会においては現在、健康福祉委員会委員長、
子育て環境調査特別委員会委員長、
また、仙台市統合計画審議会委員、仙台市福祉整備委員等を務める。

■家族

父(元東職員)・母(主婦)・妹(会社員)(加茂地区在住)
妻(公務員)・長女(小学3年生)・長男(小学1年生)
(泉パークタウン在住)



【連絡先】

〒981-3122

仙台市泉区加茂1-47-2-202

FAX 022-702-3967

E-mail: onoken0329@yahoo.co.jp

ヤマザワ様 ●
マツモトキヨシ様 ●
至長命ヶ丘
七十七銀行様 ●
北環状線
みおくり邸宅加茂様 ●

● ラーメン店
● パン店

至八乙女

オフィス加茂 [2F]