

土 木 委 員 会 記 録

< 第 1 号 >

平成20年第3回沖縄県議会（9月定例会閉会中）

平成20年10月28日（火曜日）

沖 縄 県 議 会

# 土 木 委 員 会 記 録<第 1 号>

---

## 開会の日時

年月日 平成20年10月28日 火曜日  
開 会 午前10時 2 分  
散 会 午後 0 時10分

---

## 場 所

第 3 委員会室

---

## 議 題

- 1 参考人からの説明聴取について 陳情第138号古島団地の建てかえに関する陳情
- 2 視察調査日程について

---

## 出 席 委 員

委 員 長	當 山 眞 市 君
副 委 員 長	照 屋 大 河 君
委 員	新 垣 良 俊 君
委 員	嶺 井 光 君
委 員	池 間 淳 君
委 員	新 垣 哲 司 君
委 員	嘉 陽 宗 儀 君
委 員	新 垣 安 弘 君
委 員	大 城 一 馬 君
委 員	平 良 昭 一 君
委 員	吉 田 勝 廣 君

委員外議員 なし

---

欠 席 委 員

高 嶺 善 伸 君（公務）

---

説明のため出席した者の職・氏名

（参考人）

古島団地自治会長 渡口和成君

（補助者）

古島団地自治会長 浜和夫君

---

○**當山真市委員長** ただいまから、土木委員会を開会いたします。

まず、参考人からの意見聴取についてを議題といたします。

ただいまの議題につきましては、平成20年10月3日に開催した委員会での決定事項に基づき、陳情第138号古島団地の建てかえに関する陳情に関し、今後の委員会審査の参考にするため、陳情者を参考人として招致し、説明を聴取することになっております。

本日の参考人として、古島団地自治会長渡口和成氏に出席をお願いしております。

休憩いたします。

（休憩中に、参考人から補助者の出席及び説明について申し出があり、協議の結果、認めることで意見の一致を見た。）

○**當山真市委員長** 再開いたします。

お諮りいたします。

参考人から申し出のあった補助者の出席及び説明につきましては、休憩中に協議したとおりに取り計らうことに御異義ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○**當山眞市委員長** 御異議なしと認めます。

よって、さよう決定いたしました。

休憩いたします。

(休憩中に、補助者着席)

○**當山眞市委員長** 再開いたします。

参考人及び補助者の皆様、本日は御多忙のところ御出席いただきましてまことにありがとうございます。

参考人等から御説明をいただく前に、委員会の審査の進め方について御説明申し上げます。

まず、参考人等から御説明をいただいた後、委員から参考人等に対し質疑を行うことにしております。

なお、参考人等が発言しようとするときには、あらかじめ委員長の許可を得なければならず、発言は、陳情の趣旨の範囲内で行うこととなっております。

また、本日は委員会が参考人等の説明を聞く場でありますので、参考人等が委員に対して質疑することはできませんので、御承知おきください。

それでは、渡口和成参考人等から、陳情第138号古島団地の建てかえに関する陳情の提出に至る背景及び目的等について簡潔に御説明をお願いいたします。

○**渡口和成参考人** それでは背景をお話いたします。まず初めに古島団地の住宅問題を陳情したことに対し、今回土木委員会の参考人として呼んでいただき、入居者を代表してお礼を述べたいと思います。大変感謝しています。ありがとうございます。

さて、議員の方々も御存じのとおり、旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会の設立目的は、戦前の郵便貯金払い戻しの問題解決の一貫として、53市町村からの寄附を受け、昭和44年に設立された公益法人であります。戦前の預金者の福祉の向上と沖縄県の住宅問題の解決に寄与するものとして、国から賃貸住宅建設資金の約30億円の融資を受け、古島、末吉、松川団地を建設し、設立から解散までの35年間も長く運営していました。ところが、平成17年3月31日付で財団法人郵便貯金住宅等事業協会は解散し、事業を民間事業者に譲渡してしまい

ました。その背景、民間事業者になる背景としてこれからお話しします。

平成15年2月の旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会の理事会、評議委員会において、財団法人郵便貯金住宅等事業協会の設立目的はほぼ達成されつつあるとの認識から、平成15年4月から財団法人郵便貯金住宅等事業協会の今後のあり方を検討することになりました。検討委員会、専門委員会をそれぞれ4回から5回ほど開催し、平成16年2月27日の財団法人郵便貯金住宅等事業協会の理事会、評議委員会において、平成20年度をめどに解散することになりました。参考までに、検討委員会、専門委員会の開催日を報告いたします。第1回検討委員会が平成15年7月29日、第2回検討委員会が平成15年9月25日、第3回検討委員会が平成15年11月14日、第4回検討委員会が平成15年12月16日、第5回検討委員会が平成16年2月3日となっています。専門委員会として第1回専門委員会が平成15年9月22日、第2回専門委員会が平成15年11月5日、第3回専門委員会が平成15年12月16日、第4回専門委員会が平成16年1月27日となっています。平成20年度をめどに解散することを決定した後に、平成16年4月27日に沖縄県、那覇市、旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会、国からの援助によりまず住宅地区改良事業研究会を立ち上げ、研究会を5回開催した後、当時の理事長—沖縄市長でありました—平成16年8月10日、当時比嘉副知事と那覇市長を訪問し、その結果比嘉元副知事は、三位一体の改革で県も厳しい状況にあり、県営住宅の建てかえや豊見城団地で同様の事業を開始したばかりである。那覇市においても市営住宅や公舎に老朽化した建物が多く、新たに財団法人郵便貯金住宅等事業協会資産を引き取って再建することはできないと断られました。その結果、財団法人郵便貯金住宅等事業協会は住宅地区改良事業研究会をあきらめ、民間開発事業に開発をゆだねる方向に向かわざるを得なくなりました。参考に沖縄県、那覇市、旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会の3者によりまず住宅地区改良事業研究会の日程は下記のとおりになっています。第1回が平成16年4月27日、第2回が平成16年5月13日、第3回が平成16年5月24日、第4回が平成16年6月3日、第5回が平成16年6月25日となっております。旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会は、平成16年8月10日、沖縄県、那覇市による住宅地区改良事業を断られたため、民間開発事業者による財団法人郵便貯金住宅等事業協会団地地区再開事業(団地地区まちづくりプラン2005)の募集要項が平成16年10月1日から平成16年10月8日に公表され、提案書の受付が平成16年11月29日から平成16年12月1日となっております。平成16年12月1日までに再開事業概要、事業スケジュールなどを記載した提案書を提出した事業者は県内の3社のみであった。募集から譲渡契約までのフロー図を見ると、公共性の団地を余りにも短い期間で民間に譲渡したことがわかります。民間事業選

定委員会が一次審査、二次審査を行い、優先交渉権社を選定し、旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会の理事会、評議委員会で再開発事業者を決定したのが、現在団地を管理、運営している事業者であります。平成17年3月31日付で旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会を解散する当時の理事長の、協会解散に当たってのごあいさつの文書の中で、事業者との協定で、現居住者等に対する配慮条項を設けましたので、御配慮いただけるものと考えております。協会は解散しますが、県、那覇市及び同企業で構成されます事業推進協議会で、事業の推進状況を点検することになります。一方、事業を引き継ぐ事業者の社長のごあいさつで、平成17年3月31日をもって事業、資産と協会職員を引き継ぐことになりました。当面このまま事業を運営しますが、団地建物はかなりの危険な状態にありますので、できるだけ早期に3団地を協定の中で現居住者への配慮規定を盛り込ませていただきましたが、このとおり現在入居されている方々や施設の方々に対し、一生懸命対応する所存であります。これが当時の理事長、事業者の社長の言葉です。当時はこのあいさつを読んで安心し、二、三年後には再開発をするんだと思いましたが、今はだれを信用していいのか全くわかりません。入居者はきょうまで不安の毎日を過ごしています。平成17年5月には事業者の社長と居住者との初顔合わせがあり、その席で事業者の社長の言葉に、これからは居住者と毎月話し合いを持つことを話されたことが印象に残っていますが、団地再開発に対していまだ何の説明もありません。平成18年2月に事業者が居住者に対し、古島団地の建てかえについてアンケートのお願いがありました。アンケートのあいさつの内容は、「弊社では古島団地の老朽化が激しく、このままでは大変危険なため、皆様の御協力をいただき、おおむね2年以内に建てかえを計画しています。そのためには工事期間中、皆様に一時転居をお願いしなければなりません。その際の移転方法や移転補償等について、皆様の御意見をお伺いいたしたく、下記のとおりアンケート調査を実施いたします。」となっております。「なお、このアンケートはあくまでも当団地の建てかえ計画の参考にするものであり、皆様の最終的な御意見としてとらえるものではありませんので、つたない御意見をお寄せください。弊社といたしましては、できるだけ皆様の御負担を軽減できるように、誠心誠意努力する所存です。よろしくお願い申し上げます。」と。このアンケート調査は何のために行ったのか。今となっては疑問が残るばかりです。アンケート調査の結果も居住者には報告されておられません。事業者に対してますます不信感が残るばかりです。平成19年5月には1号棟の入居者に対してお知らせ文書が個別に投函されました。文書の内容は、「建物が老朽化で危険なため、松川、末吉団地への移転、もしくは他社の住宅を探していただきますようお願いいたします。」となっております。

また、平成19年9月にも1号棟の入居者に対しお知らせ文書が投函されました。内容は、「古島団地1号棟は皆様も御存じのとおり劣化がひどく、危険な建物として調査機関からも報告を受けております。当社としては、かかる事態に一日でも早く退去すべく取り組む所存であり、入居者の皆様におかれましては御迷惑をおかけいたしますが、平成19年12月までに移動、もしくは転居いただきますよう、御理解と御協力をお願い申し上げます。」と。ここで厳しいのは、ことし12月までというのが入っていて、とてもショックを受けました。古島団地から末吉、松川団地への移動の場合、末吉、松川団地は今財団法人郵便貯金住宅等事業協会が持っている団地なのですが、移動した場合は古島団地の家賃でお住みになれます。入居者に必要な書類の提出、敷金は充当します。引っ越しとして10万円を補償します。また末吉、松川団地以外の引っ越しの場合、現在の家賃の6カ月の補償、今家賃が2DKで2万6000円ぐらいなのですが、それを6カ月の補償となっています。それと敷金の全額返還、引っ越し費用として10万円の補償をいたします。この文書を読んだ入居者はびっくりし、高齢者の皆様は夜も眠れないと動揺していました。このお知らせは事業者にとっては単なるお知らせかもしれませんが、ことし12月までに引っ越ししてくださいとのお知らせを見た入居者からすると、住むところがなくなるので大変ショックなお知らせです。土木委員の方々、古島団地の入居者は高齢者もいます。高齢者には民間アパートもなかなか貸さないのが現実だそうです。古島団地はスーパーへ行くにも病院へ行くにも便利な場所です。モノレール駅も近くにあり、すばらしい立地条件に恵まれています。子供を持つ親にとっても学校の問題があります。事業者が浦添市仲西のアパートに移りなさいと言っても、そこに行ったら学校は転校になります。子供たちも引っ越ししたくないという家庭も多々あります。ひとり暮らしのお年寄りもいて、浦添市仲西のアパートには移動したくないと言っています。浦添市仲西のアパートに半年間は古島団地の家賃で住めるが、半年を過ぎると家賃が上がりますので、古島団地に住み続けたいという声が多く聞こえます。このように事業者は入居者に対して、建物の老朽化と危険を理由に移転や引っ越しを勧めているのが現状です。そこで私たちは那覇市議会に、ここに住み続けるための陳情書をあつせんし、古島団地問題を取り上げてもらいました。那覇市長からの言葉として、その団地が那覇市にあるということで那覇市民がそこに居住し、厳しい環境の中にあるということをよくよく承知しております。今これからその企業を含めて、住んでいる方々が幾らかでも安心して見通しが立てられるような努力を、部長、課長、部と一緒にやっていきたいと思っております。那覇市長から大変ありがたい言葉をいただきました。私たちは事業者に対して、再開発の住民説明会を申し入れ、ようや

く3月29日、30日の両日、8回に分けて住民説明会が開催されました。自治会役員の出席する説明会では、危険な団地であり、ことし中に出て行ってもらいたい。その後どうするかと尋ねると、建物を取り壊して更地にして、そこに分譲マンションを建てることを示唆されました。古島団地自治会役員が事業者の提出した提案書を社長に見せますと、この提案書は知らないと言ったのが印象的でした。この提案書を知らないのであれば、旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会の資産を譲渡したのは無効ではないでしょうか。また、高齢者が出席する説明会では、建てかえた場合、家賃が高くなるので入居できないことを言っていたそうです。全く事業者の意図がわかりません。そして、ついに平成20年3月30日付のお知らせが全入居者に対してありました。内容は、「当社としてもいかなる事態において、入居者の皆様へ御負担をかけないよう尽力いたしましたが力及ばず、今後、建物の取り壊しを検討させていただいております。」ということです。古島団地入居者は家賃補償が安いからといってそこに住み続けているわけではありません。引っ越ししたくても引っ越しできない、どこにも行けないのが現状です。末吉団地、松川団地に引っ越ししても、あと何年住み続けるかわかりません。古島団地問題が片づいたら、いずれ末吉、松川団地も老朽化で危険を理由に移転するよう言われると思います。事業者は古島、末吉、松川団地を再開発する条件で、財団法人郵便貯金住宅等事業協会より資産を譲渡されました。古島団地、末吉団地、松川団地の建物が老朽化し、危険な建物を承知で購入したと考えられます。財団法人郵便貯金住宅等事業協会と事業者が交わした協定書の条項には、団地地区の再開発を進めるに当たって、那覇市の都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン及び第三次総合計画との整合性を図りつつ、3団地地区の地域特性、個性を最大限に発揮した早期開発（おおむね平成20年度をめどとする）に努めるものとする。第8条には入居者への配慮として、居住者の再入居については条件が合致すれば優先的な入居に同意するとあります。また第6条は、団地建物等の適切な維持管理、補修を行い、テナントを含む居住者の安全確保に留意した団地経営に努めるとあります。古島団地入居者は、県を通じて協定書を守ることをお願いする所存であります。入居者は再開発、建てかえには反対ではありません。事業者と話し合いができる県、那覇市、事業者の推進協議会の設置を切に希望いたします。よろしく申し上げます。ここで、事業を引き継いだ社長の言葉があります。それを読ませていただきます。「財団法人郵便貯金住宅等事業協会の団地地区再開発事業に応募し、昨年11月29日、事業提案書を提出しましたところ、当社が優先交渉権者として選定いただきました。選定後、財団法人郵便貯金住宅等事業協会と話し合いを重ねてきましたが、合意に達しましたので、平成17年2月



16日に事業、資産譲渡に関する協定を締結することができました。同協定につきましては、2月25日の当社の株主総会において承認され、協会でも2月28日の理事会、評議委員会で御承認いただきましたので、平成17年3月31日をもって事業、資産と協会職員を引き継ぐことになりました。当面このまま事業を運営しますが、団地建物はかなり危険な状態にありますので、できるだけ早期に3団地の建てかえ等再開発を推進することになります。当社としましては協定の中で現居住者への配慮規定を盛り込ませていただきましたが、このとおり現在入居されておられる方々や施設の方に対し、一生懸命対応する所存であります。どうか私どもの気持ちを酌み取っていただき、今後よろしく御支援、御指導賜りますようお願い申し上げます、簡単ではありますがごあいさついたします。」と。これが事業を引き継いだ会社の社長の言葉であります。最後に、事業者が再開発できないと言うのであれば、県、那覇市、そして入居者との間に組合をつくり、再開発を考えてみてはどうですか。このことを提案し、私の報告を終わります。

○**當山眞市委員長** 参考人等の説明は終わりました。

これより参考人等に対する質疑を行います。

なお、質疑・答弁に当たっては、挙手により委員長の許可を得てから行い、重複することがないように簡潔にお願いいたします。

質疑はありませんか。

照屋大河委員。

○**照屋大河委員** 幾つか質疑をさせていただきますので、少しまとめて簡潔にお答えいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。まずこの陳情を受けて、そしてこの参考人招致が決まって、古島団地に行かせていただきました。もう既に民間事業者に移転されて、居住者もかなり移転されている現状にあるなど。郵便受けが全部閉められていましたので、そういう状態にある。しかしその中で今そこに残っている人たち、先ほどの移転の補償、引っ越しの家賃補償などという説明もありましたが、それでも経済的にそこに残らなければいけない、年齢や学校の状況と聞きましたが、少しこの状況について、今残っている状況について、そこにいなければいけないというのがあったので、その辺をお聞かせいただけますか。

○**渡口和成参考人** 株式会社パークレー・リアルティ沖縄リミテッドが事業を引き継いだときには240世帯ぐらいあったんですが、現在、郵便受けを数えて

みますと200世帯を切るんじゃないかとなっています。どこにも行けないというのは、やっぱり65歳以上の方々が約70世帯余りいるわけですね。その中で夫婦とも高齢者、そしてまたひとり暮らしの高齢者もいるわけですよ。学校に行っている若い夫婦もいますけど、やっぱり最近銘苅小学校がそばにできて、とてもいい学校だと。子供がなかなかそこから転校したくないと。それは理由にならないかもしれませんが、若い夫婦を当たると、今中学3年生がいるからことしまでは住んでいたいとか、さまざまな事情があって、本当に行けない人もたくさんいるんですよ。その辺は自治会長として、何とか再開発をお願い、改善できませんかという話もありますが、本当に会社側のほうが私たちの話し合いに応じないというか、社長に前から電話しても会議中や出張中だということで、なかなか会えないという状況になっています。

**○照屋大河委員** 皆さんがきょう準備していただいた資料の中の4枚目、郵住協だよりに第何条ということですが、これはどういう趣旨のものですか。

**○渡口和成参考人** これは郵住協だよりということで、財団法人郵便貯金住宅等事業協会から出されていたその当時の新聞なんですけど、その当時の新聞に財団法人郵便貯金住宅等事業協会の事業・資産に関する協定書ということで、第4条からなっています。会社側と財団法人郵便貯金住宅等事業協会が交わした協定書です。

**○照屋大河委員** 事業移転に対する旧財団法人郵便貯金住宅等事業協会と民間企業との協定だと思うんですが、このマーカーされている第6条、「団地建物等の適切な維持管理・補修を行い、テナントを含む居住者の安全確保に留意した団地経営に努める。」。現場を見させていただいて、薄暗い時間でしたが、電気もついていない、剥離やそういう箇所も見受けられるし、鉄骨で支えられている4つくらい棟がありますよね。鉄骨で支えられている棟もありましたが、この協定どおりに、陳情にもありますが、安全確保等に留意されているとは感じてないんですか。現状はどうですか。

**○渡口和成参考人** 安全確保に留意するという第6条があるんですが、2号棟4階の手すりや廊下が傾いているんですよ。今来ている山川さんのところなんですけど、そのことを彼が内容証明で会社のほうに、直してくれということで送っても、引っ越しをお願いするばかりで、全く補修をしない状況です。そして、こちらのほうにその件について回答書として一応来ていますが、内容を説明し

ますと、弊社といたしましては、現場の確認を行い安全確保のための措置を早急に講じることを検討していきたいと考えておりますが、皆様がお気づきのとおり、古島団地は各棟の老朽化による鉄筋の腐食、コンクリートの剥離が深刻な問題となっております。しかし一部を修復しても安全性が確保できない現状を大変危惧しており、よろしければ末吉、松川団地、または近日完成予定のアパートへ移動をお願いできないでしょうか。その際には移転費用として一律10万円を支給いたします。そういう文書が来て、全く補修をしないという状況です。

○照屋大河委員 事故などが起こったことはありませんか。

○渡口和成参考人 今のところはありません。

○照屋大河委員 この資料の、財団法人郵便貯金住宅等事業協会御中御提案書というのがあります。先ほど民間企業者の代表のコメントも案内がありました。この8ページ、郵住協事業の買取価格というのがありますが、その再開発事業費用というのがマークされていますが、それについて説明いただけますか。

○渡口和成参考人 これは財団法人郵便貯金住宅等事業協会の資産を買い取るための、会社の方が出した提案書なんです。私たちもこの13億8000万円という金額が、再開発事業費用としてあるものですから、再開発ができなければこの13億8000万円は返すべきじゃないかと思っているんですが、まだはっきりとバランスシートの中の項目に専門性がないものですから、これからちょっと調べてみたいと思うんですが、13億8000万円というのがちょっと気になって、それを引いた額の21億8100万円が全くの譲渡価格となっています。だからそういう意味では、再開発をしなければどうなるんだろうと、僕らも非常に疑問に思っている次第です。

○照屋大河委員 これは提案書になっていますが、結果として約21億8000万円が実際の譲渡価格ということですか。

○渡口和成参考人 郵住協だよりを見てみてもそうなっていますので、間違いないと思います。

○照屋大河委員 一番後ろのほうに再開発された団地のイメージ図なども添付

されていますし、今の実際の取引の価格、再開発されてまたそこに住み続け、ずっと住むことができると思っていたと思うんですが、現在は再開発できないと。いろいろ尽力してきたが、力及ばず建物の取り壊しを検討させていただくというお知らせが来ていますね。そういう意味で皆さんは那覇市、県にも陳情されていると思います。財団法人郵便貯金住宅等事業協会のあり方、設置の意義もさっき説明がありましたが、皆さんとしては県がこれまで約束した推進協議会の設置、県に求めるものはどういう思いがあるのか。推進協議会の設置も見えていない中、県に対してどういう要望をお持ちなのか改めて伺いたいと思います。

**○長浜和夫補助者** 我々は去る5月11日に、今までの状況の中ではかなり皆さん不安で、どうしていいかわからないという方がいっぱいいましたので、住民大会を開きまして、総意のもとに我々はここに住み続けたいというタイトルでやって、結構人間も集まりまして成功裏に終わりましたが、その決められたことを県にも那覇市にも陳情しました。県からの御返答は、早急にリーダーシップをとって推進協議会をつくりますと。陳情書を受け取ったのは土木建築部の山城統括監でしたが、その後の議会答弁でも土木建築部長も似たようなことの御返事をいただきましたので、かなり期待を持っていたんですが、いまだもって動きが全く不透明で、どうなっているのかなという状態にあります。我々がいろいろ意見や相談に伺っても、事業者は全く取り合ってくれないんですよ。門前払いみたいなもんです。話し合いのテーブルにも全く着けない状態で、どうしていいかわからないというのが現状です。ですからそういう中で我々は県にもっとリーダーシップをとっていただいて、御指導をお願いしたいなと強く思っています。

**○照屋大河委員** すぐ隣接する、団地の後ろ側は那覇市新都心、モノレール駅もすぐ近くにあって、事業者が再開発をしようと思えばすばらしい場所にあると感じました。今後残っている皆さんとして再開発事業、断念とはあるんですが、いろいろなケースがあると思います。4号棟まであって、一つにまとめてそのほかをやるとか、そういう再開発等、事業者に協力するという考え、そういう話し合いもなされていますか。

**○長浜和夫補助者** この件については3月29日、30日の会社側の説明会の中で、私が提案しました。1号棟とそのときは申し上げたんですが、4号棟も危険ですから、どちらかに移して、1号棟を建てかえてもらって、あるいは4号棟を

建てかえてもらって、そこに現在の入居者を移せば、残りの計画は事業者の計画どおりいくんじゃないですかと。とりあえず1棟つくって、できるだけそこに高齢者や、今学校に行っている子供たちが転校できないという状況にあるので、そういう方たちを優先的にそこに入居させて、後は建築までは我々は仮住まいしてもいいんじゃないですかと私は提案したんですが、返事はなかったです。

○**當山眞市委員長** ほかに質疑はありませんか。

嘉陽宗儀委員。

○**嘉陽宗儀委員** 基本的なことで幾つかお聞きしたいんですが、法律的に言えばこれは借地借家法で皆さん方の権利が保証されていますし、民法上で言えば契約をどうするかという問題ですから、単純に考えれば単純なんですが、問題はそれをどう約束させるかという問題ですが、それでちょっと気になっているんですが、皆さん方は平成17年2月16日に事業・資産譲渡に関する協定を締結することができましたという報告が出ていますが、この場合に皆さん方は当然借地借家法に基づいて入居権は保障されているわけですから、所有者がかわったからすぐ出て行けと言えない、非常に厳然たる皆さん方の権利保障というのは明確なんです。当然そういう事業をする場合には、事業者はこのたびこういう事態になっていて、建てかえ、再開発するという場合に、入居者、権利者の承認を基本的には得ないといけないんですよ。したがってこの契約を結ぶ段に当たって、皆さん方に事業者や財団法人郵便貯金住宅等事業協会でもいいですし、ちゃんと承認を得たのか。同意書をもらったのかどうかということが気になるんですが、それはみんな出していますか。

○**渡口和成参考人** 同意書は出していませんが、賃貸契約は会社にかわっても引き継がれるという話は……。

○**嘉陽宗儀委員** 皆さん方個々人が権利者ですから、当然すべての入居者に、こういう事業計画ですから、こういう事業を進めてよろしいでしょうかということで、同意書なるものを基本的にはとらないといけないので、その事業の引き継ぎはその次に聞こうと思うんだが、すべての入居者からこのような事業について進めようと思っておりますので同意してもらえますかという同意書の提出義務があるんですよ。それはとっていますか。

○渡口和成参考人 　　とっていません。

○嘉陽宗儀委員 　　皆さん方は当然の権利を奪われたということは明確にしておかないといけません。これは運動の問題ですからきちんとしたほうがいいと思いますよ。それからもう一つ。今の協定書を締結するとき、資産譲渡に関する協定の中の第11条で、「甲及び乙は、平成17年2月28日までに、それぞれ甲の理事会及び評議員会並びに乙の株主総会において、本協定の承認を求めるとする。」という、これがうたわれているんですが、これはやられたのか。やられたのであれば、皆さん方はちゃんと議事録は入手しているかということについてお聞きしたいと思います。

○渡口和成参考人 　　先ほど評議員会また株主総会でと、ごあいさつの中で書いているだけで、私たちのほうは全く蚊帳の外で、その文書もってありません。

○嘉陽宗儀委員 　　こういう運動を進める場合、やはり皆さん方は当事者ですから、少なくとも譲渡承認決議をしなければならないという、向こうには義務が明確に課されているわけですから、これについては28日までということになっているわけだから、何日に理事会もしくは評議員会を開いたのか、そのときの議事録を公開せよ、そのときに入居者の権利をどう保証するかということについて総会で決めたのかということをもっと明らかにしないとイケないんじゃないですか。

○渡口和成参考人 　　3年前に3団地で評議員会が行われ出たんですが、そのときに私たちはその評議員会を延期してくれということで、理事長にも署名をもって、当時自治会館のほうであったんですが、全く無視されて、ある意味では郵便協だよりで、評議員会、理事会で承認されましたという文書だけが残ったと。そのとき3団地の自治会役員で、評議員会は今回はやめてくれという申し入れをしていたんですが、それも無視された状況の中でこうなっています。

○嘉陽宗儀委員 　　ここで言う評議員会、理事会というのは、あくまで財団法人郵便貯金住宅等事業協会を甲とする。甲の理事会、それからパークレー・リアルティ沖縄リミテッドの評議員会です。そこを譲るほうと譲り受ける側のほうで、必要な議決機関で決議しないとイケないという決まりですから、団地自治会の評議員会じゃないですよ。ここはちゃんと皆さん方は当事者ですから、入居者の権利をどのように保証するかということについて決めたのかと。全く無視

して決めているだったらこれは重大問題ですよ。これはやはり情報公開をして、皆さん方は当事者ですから、まず両方に理事会、評議委員会の議事録をちゃんと公開してもらって、できたらこの土木委員会にも提出してもらって、県の対応についてはそれを踏まえて議論をしないといけないが、基本的なものを議会が対応する場合でも、法律的にどうなのかということが問われますから、これはやっぱりちょっと努力してもらえませんか。

○**渡口和成参考人** わかりました。それと気になるのは、一方が解散しているんですよね。そのことが、今両方からという話もありますが、我々が今の会社に協定書を求めようとしているんですが、なかなか本物の協定書が手に入れない状況で、そういう意味では一方が解散しているものですから非常にこれは法律的にどうなんだろうというのがありますね。

○**嘉陽宗儀委員** 法律的に解散しても清算事務はちゃんと行われていて、必要な書類はありますから、これはやっぱり努力をして入手するということをすべきだと思います。それから一番このことで先ほどありましたが、契約でちゃんと建てかえをして皆さん方を入居させるという、これが譲渡契約の中心のことですよ。当然これは当事者間、甲乙両方で約束事はきちっと果たさなければなりません。果たさない場合にどうなるかということ、法律から言えばこれは約束事を不履行したと。契約違反ですから、これを破棄しないといけないです、この協定そのものを。一方がつぶれている場合にはそれを相手にしてこれを破棄して、公益法人ですから当然県が責任を持って引き取ってどうするかということをしていかないでしょう。契約不履行ですから、皆さん方はそういう契約、本当は同意書ももらっていたら一番よかったけど、契約不履行ですから、当然契約どおりいかない場合は契約破棄ですよ。やり直し。そうしないと何のためにこんなことをやるのか。法治国家ですから、力がある者がやりたい放題やっていい世の中じゃないんで、そういう面ではちゃんとこの協定書のとおり皆さん方は守らせていくという運動をしないといけないですね。協定書どおりじゃない場合には契約無効で、この契約そのものが無効ですよ。法的に成立しない。基本的なことを言っているわけですね。前から気になっていたけど、皆さん方は入居者で、入居権というのはちゃんと憲法でも保障されていますから、これを盾にして、簡単に追い出しできるわけじゃないよと。自分たちはちゃんと入居する権利、借家権がある。当然事業を引き継いだ場合、例えばあるアパートで経営者が不渡りを出して競売された。そして新しい人が買った。じゃあ入っている入居者はどうするかという問題があるけど、これは主がかわっても

入居権は保障されているんですよ。それで皆さん方は例えば財団法人郵便貯金住宅等事業協会からパークレー・リアルティ沖縄リミテッドにかわったとしても、皆さん方の居住権、借家権というのは有効なんですよ。これをどう盾にして、自分たちの今のものを守るか。やっぱり権利が保障されているわけだからね。それを武器にして、契約をちゃんと守れ、法律違反を起こすな、契約無効になれば県が責任を持って、公益法人ですから、これは仕切り直させると。財団法人郵便貯金住宅等事業協会が解散したからそれで済むわけじゃないということはやってみたらどうでしょうかね。

○**渡口和成参考人** 大変貴重な御意見ありがとうございました。

○**當山真市委員長** ほかに質疑はありませんか。  
吉田勝廣委員。

○**吉田勝廣委員** この協定書の中身を読むと、普通再開発に着手しない場合、我々が行政として何かを協定するとき、再開発や何か事業をする、何かを求めるときに協定を書くわけよね。何年何月何日までに再開発に着手しない場合にはこの協定を破棄するとか。これを見ると不測の事態による変更、解約について、天災事変とかその他の不測の事態と、その不測の事態をどう読むかということなんだからね。普通再開発や何かするとか、極端に言うと更地にして、松川や末吉団地に行きなさいという意味は、つくらないということだよ、基本的に向こうの今の回答からすると。そしてその再開発には、この絵を見ると、新しく団地をつくるとか何とかと書いてあるわけで、そうするとその件について、この協定書に基づいてパークレー・リアルティ沖縄リミテッドはどういうことを言っているのかということをお聞きしたいです。

○**渡口和成参考人** その辺が明確に示されないまま、危険な建物であるということで、向こうとしては皆さんにお知らせする義務があるということでお知らせをやっていると思うんですが、これを見て逆に動揺しているのが現状です。

○**吉田勝廣委員** 僕も財団法人郵便貯金住宅等事業協会に市町村の関係者としてかかわったことがあります。だけど、その内容について僕は余り知りませんが、次に2点目は財団法人郵便貯金住宅等事業協会の責任として、この協定書が守られない場合には、解散したからってどうなるのかとありますよね。この協定書を結んだのが財団法人郵便貯金住宅等事業協会だよ。解散したから、



ではどうなるかと。これは履行されていないんじゃないかと。皆さんは財団法人郵便貯金住宅等事業協会に何か話したことはありますか。

○渡口和成参考人 解散する前に3団地とも住民説明会をしてもらって、こういういきさつになりましたということがあったんですが、不満がいっぱい出たんですよ。家賃の問題やいつ再開発するのかといっぱいあったんですが、はなから専務理事は、財団法人郵便貯金住宅等事業協会は解散するという事しかなく、本当に住民の声は無視ということになっていました。

○吉田勝廣委員 3点目ですね。例えば、解散してもこれが履行されない場合は、財団法人郵便貯金住宅等事業協会として何年か恐らくあるはずですよ。というのは、僕らも金武住協という労働者を中心とした勤労者の住宅をつくったときにも、これからいろいろな問題が生じたときにどこが責任をとるかということがあって、これも一つの、普通、だとすると、皆さん方住む人と財団法人郵便貯金住宅等事業協会との間に何かの形で結ばなければいけないところなんですね。解散しても自分たちは責任を最後までとりますよということはやらないと。

○渡口和成参考人 当時の久場専務理事にもそのことを強く訴えて、3団地の自治会頑張って、その返事が企業の方がやってくれるだろうと、それだけのお話で終わっています。だから本当はこういうところに履行しなければ無効になるとか、そういう条項が入っていればよかったんですが、この条項の中に我々住民も入れないもんですから、ただ居住者への配慮ということで安心はしたんですが、全く今になって見てですね……。

○吉田勝廣委員 4点目ですが、理事会とか評議員会はどう決めたのか。さっき嘉陽委員が言ったようにその評議員会と理事会にはちゃんと規則があり会則があるはずですよ。先ほど議事録の話もありましたが、そういう会則や規則があり運営されている。そこを中心としてこの協定を結んで、この協定の中には理事会と評議員会が最も力を持っているわけですから、住む人よりも。この辺はどうなっているのかちょっとお聞きしたいです。

○渡口和成参考人 さっきもお話ししたんですが、当時の評議員会、理事会が自治会館であるということで、我々は仲宗根前沖繩市長に直談判したんですよ。住民の意見を聞いてくれということでお話ししたんですが、全く門前払いにあ

って、中にも入れてもらえない。勝手に決められてしまって、そのとき県の末吉前土木建築部長にもお願いして、こちらの土木委員会でも池間委員が委員長のときに採択されたんですが、ただ採択されて何の意味があるかと思いつつ、期待はしていたんですが、今のような状況になるとは全く想像しなかったです。

○吉田勝廣委員 今の件について、評議員は住んでいる人たちは決めたり、最初の財団法人郵便貯金住宅等事業協会の建設関係からいうと各市町村とか、いろいろかかわってつくった経過とか、そういうことがあって住む人たちの何パーセントが評議員になるとか、そういうのはないんですか。

○渡口和成参考人 その前に、財団法人郵便貯金住宅等事業協会が各市町村にアンケートをとっているんですよ。このアンケートというのは廃止すべきかというのがあったんですよ。ほとんど90パーセント廃止したほうがいいという話で、反対したのは渡名喜村の比嘉村長が反対していたんですが、やっぱり最初から反対ありきかなと思いつつアンケートもとられていましたね。だから評議員会、理事会においても住民が全く中に入るすべがなかったというのが現状です。

○吉田勝廣委員 ちょっと基礎的な部分でいろいろな問題点があるようですから、これは継続してしか質疑できませんので終わっておきます。

○當山眞市委員長 ほかに質疑はありませんか。  
池間淳委員。

○池間淳委員 確認させていただきたいんですが、皆さんの陳情としては、早く推進協議会を国、県、住民として持つてもらいたいということと、それから建てかえまでは早く終了していただきたい。そんなことでこの協定書を守っていただきたいということがあるんじゃないかなと思っております。それはきちっと陳情書に書けばよかったのかなと思っております。皆さんの協定書を見ますと、最終的に買ったパークレー・リアルティ沖縄リミテッドが、株主総会で決定するかどうかによってこの効力が発生するということになってしまっているんですよ。それを財団法人郵便貯金住宅等事業協会が了解したということで、そもそもスタートからが厳しい条件を皆さんに押しつけて去っていったのかなという思いをしています。そのことはこれから議論していかなきゃいけないんですが、まず皆さん方にパークレー・リアルティ沖縄リミテッドから

第8条第4項、前項の賃貸住宅への居住者等の再入居については、条件が合致すればというところがあるんですが、そのあたりについては説明はあるんですか。ないんですか。

○渡口和成参考人 全くありません。

○池間淳委員 その件について、やっぱりこの協定書はぜひ守っていただきたいということで、皆さんは強く要請しないといけないと思うんですが、そのあたりの要請はやっておりますか。

○渡口和成参考人 住民大会を5月10日に開いて、その1カ月後の6月4日に、自治会が要望書というのをやっております。その要望書の中でいろいろ10項目くらい挙げてありますが、この回答も全く我々にはないです。

○池間淳委員 この要望書は郵便で送ったんですか。

○渡口和成参考人 役員そろって10名ほどで、社長の会議室でちゃんと手渡しで行いました。早期に回答をお願いしますと言ったが、まだ何もないのが現状です。

○池間淳委員 この再開発も含めて13億円の件についても、みんなパークレー・リアルティ沖縄リミテッドは了解してこれを取得しているわけですから、実際の資産合計は36億円のやつを含めて、13億円も含めて、これを履行して初めて取得したということになるのかなと思いますが、そのあたりは後でまた県やパークレー・リアルティ沖縄リミテッドにも聞いてみたいと思うんですが、そのあたりについて皆さん方はどういう要求をなさっているのですか。

○長浜和夫補助者 これは郵住協だよりの中にあっただのを見たところ、再開発費用とあるもので、当然再開発するだろうというのが我々の見方で、安心していましたが、この3年間の流れを見ていますと全くその気がないので、これに疑問を持つようになったんですね。13億円は何だろうと。どうなるんでしょうと。我々も専門の方に分析してもらおうかなと考えております。

○池間淳委員 ぜひそのあたり、専門でやっていらっしゃる方がいるわけですから、皆さん方も調べていただいて、お互いに連絡しながら、いい方向に解決

できるようにやっていければいいなと思っております。やっぱり協定書を確実に履行していただくということが大事じゃないかなと思ってるんですが、そのあたりについては今後の課題ですから、皆さんに聞いてもこれは全く説明がないということですから、またこれから勉強もしながら、県執行部とパークレー・リアルティ沖縄リミテッドに参考人として呼べるかどうかこれから協議しないといけないんですが、やってみたいなと思っております。

○**當山眞市委員長** ほかに質疑はありませんか。

新垣哲司委員。

○**新垣哲司委員** 今多くの委員の皆さんの意見があるんですが、結論から言うと、法的な手続で専門家や弁護士あたりを、締結するときにはしっかり入れてほしかったなという気がするんですよ。なぜなら、財団法人郵便貯金住宅等事業協会が譲渡するときに、あっちも逃げたいわけですよ。早く譲りたいと。このパークレー・リアルティ沖縄リミテッドという会社は、今になって皆さんは気づいていると思うんですが、どういう会社でどういう社長、どういう資産を持って、どういう株式会社であるかと、しっかり検証したことはありますか。

○**渡口和成参考人** 民間選定委員会の方々がどういう人がいるかを調べたんですが、その中で弁護士も何名かいて、その弁護士がまたその会社の弁護士になっていて、やっぱり不透明なところはいっぱいあるんですよ。そういう意味では本当に勝手に決められて、住民を置き去りにされて、嵐の中に投げ出されたような環境の中にいるという状況で、本当に住民無視ですね。

○**新垣哲司委員** なぜあえてそういうことを聞くかということ、会社というのはバブルのときは非常に成長していいんですが、これが崩壊した場合は、今の金融危機みたいにこういう形で、当時はよかったんですが、契約するときこっちもやろうと、こう思って非常にまた会社の経営も苦しくなれば、今いうような話があるわけですから、その辺もどうかなと感じます。そして協会の解散について、そこにこういうことがある。協会は解散しますが、県、那覇市及び同企業から構成されます事業推進協議会で、事業の推進状況を点検されることになりまして、こうあるんですが、これはしっかりその辺は、この文書はどのような形の文書でしょうかね。これからの大事なところだと思うんですよ。これも事実であれば。やっぱり皆さんは期待しているわけでしょう。できないことは言いませんが、できることは信頼し合ってしっかり点検する必要がある、今後の進め

る形で大事だなど思っておりますが、いかがですか。

○**渡口和成参考人** その文書があつて当時は非常に安心したんですが、3年たつてもやらないということはやっぱりこの文書の点検も、どういう機関でそれが点検されるのかわからないんですが、やっぱり検証する必要があると思います。

○**新垣哲司委員** これから長期戦になると思うんです。皆さんは1号棟から4号棟が非常に危険な状態であると。一日も早く修繕、建てかえが必要ということですから、これは譲った以上は会社もいろいろと方針があるかと思しますので、しっかりその辺はやはり会社とも連絡を常にやらないと、ちょっと今の皆さんの意見あるいは会長の言葉を聞いても、少し長引くかなと。きょうあすみたいに再開できるかという状態ではないなと思っておりますので、しっかり今までの不備、不足のところは役員でまとめて、皆さんの解決が早くできるように我々もまた引き続き継続してやりたいと思っております。

○**當山眞市委員長** ほかに質疑はありませんか。  
嶺井光委員。

○**嶺井光委員** 先ほど照屋委員から退去の状況がありましたが、もう一回具体的に全所帯の数、既に松川、末吉団地へ移転した方々が何軒あるのか、あるいは浦添市へ何軒あるのか、そのほかに何軒あるのか、それは把握していますか。

○**渡口和成参考人** 今の会社になったときは380世帯ぐらいいましたが、そのうち財団法人郵便貯金住宅等事業協会のときに平成19年3月末までという契約者が、数は調べていないんですがそういう人もいて、平成19年3月31日付で引っ越しした方も20軒余りいたんですよ。そして自分の都合で出た方も、例えば家をつくるとかマンションを買ったという人も何軒かいて、松川団地には余り行っていないと思うんですが、末吉団地にはかなりの数なんですが、数字が今ちょっとプライバシーがあつてということで、この辺がまた難しいところですね。

○**嶺井光委員** いずれにしても、かなりの方々が今住んでおられるわけですよ。危険な状態の中で住んでおられるということ。これはもとの財団法人郵便貯金住宅等事業協会あるいはパークレー・リアルティ沖縄リミテッドの方も同

じ認識だと思っんですよ。見ているとね。私がちょっと気になるのは、この協定書そのものに不備があるなという印象を持っています。要するに、財団法人郵便貯金住宅等事業協会は解散して今はないですよ。こういう約束事をどこが追跡するのか。大体この約束事を交わすということは、ではやらなかったらどうなるのと。罰則規定的なものがないんですよ。そこら辺に対してはどういう考えですか。

○渡口和成参考人 県のほうから当時専務理事と局長が派遣されているんですよ。だから県がかかわっていることは間違いありませんよ。だからそういう意味で普通の民間ではない。財団法人というのはその意味を調べただけど、公の財産を使って運営をやるということで、そういう意味では公の財産だから、普通の民間とは違うわけですよ。その辺を強調してこの協定書も、不備があるというのもわかるんですが、何とか居住者のほうも安全にできるように、県のほうに働きかけていかないといけないんじゃないかと思っております。

○嶺井光委員 不備という部分で、第11条の財団法人郵便貯金住宅等事業協会の理事会、評議員会あたりで、先ほども議論がありましたが、どういう議論があったのかというのが気になってはいますけど。この理事会、評議員会に対して皆さんの自治会、入居者としてのかかわりや接点はあるんですか。

○渡口和成参考人 全くありません。

○嶺井光委員 そこら辺も不備の1つだと思っっていますけど。結局、家主はかわるけど入っている人たちは全くのけもの形で動いているという実態ですよ。この協定書が交わされるという、協定書の原案をつくるわけですが、財団法人郵便貯金住宅等事業協会は皆さんの親元みたいなものですから、この協定書の中身についての意見を聞くとかそういうのはなかったんですか。

○渡口和成参考人 その当時は全くありませんでした。

○嶺井光委員 いずれにしてもパークレー・リアルティ沖縄リミテッドが応募した提案の中に、さっき池間委員もおっしゃいましたが、この13億円ですか、こういう再開発事業費を見込んでこの企業ですから、やっぱり効力とかそういうところは一応ありますからね。そういうのを盾にして求めていく。ただどこに求めていくかというのの主体が今ないような格好になっているので、そうい

うことでこういう場に出てきたんだろうと思いますからね。やっぱり一言で言えば行政も何らかの形でつながらないといけない問題という認識を持ちますけどね。そういう意味で我々も一緒になって行政、県あたりにいろいろかけ合うという必要はあるでしょうね。抽象的な意見ですが、そういう認識を持ってまた一緒に知恵を絞って取り組むべきだろうなど。先方の考え方をまだ聞いておりませんか、今皆さんのお話を聞いてみた範囲ではこういう感想を持っています。

○**當山眞市委員長** ほかに質疑はありませんか。

新垣安弘委員。

○**新垣安弘委員** 二、三お伺いしたいと思います。まず財団法人郵便貯金住宅等事業協会から民間に渡されてからその後問題が見えてきて、那覇市や県に働きかけたと思うんですが、推進協議会の設置の件を県に働きかけ始めたのはいつごろからですか。あと那覇市に対しても。

○**渡口和成参考人** 具体的には皆さん平成19年度いっぱい出てくれという時点から、恐らくことしの2月ごろだと思いますね。というのは、4棟あって1棟にそういう文書があったもんですから、これは1棟ごとに攻められていくなと思いながら、けどまた全体に来たもんですから、その動きが2月ごろだと思います。

○**新垣安弘委員** それを県と那覇市に推進協議会の設置を働きかけを2月ごろからしたわけですよ。わかりました。あと資料の中に6月議会の崎山議員の質問で、住民の皆さんに企業が出て行ってもらいたいと。建てかえは行わないということを示唆していると書いてありますね。それを議員が取り上げて、土木建築部長に質問しているんですが、土木建築部長はそういうことは聞いていないと。再開発を断念したことは聞いていないと。業者に確認したところそういうことはないと答えたと言っているんですね。ですから、そこら辺がちょっと食い違いがあるわけです。このやりとりについてはどう思いますか。

○**渡口和成参考人** 再開発をしないということをする3月29日、30日の説明会の中で、私たち役員が出席したときに、今後どうなりますかと聞いたんですよ。そしたら建物を壊して更地にして分譲マンションをつくるということで、社長の口から、そのときは新聞にも載っていますので。また別な方が出席すると、

再開発した場合は家賃が上がるからという、だからこっちにはこう言い、あっちにはこう言いという感じで、県にも調整中とか、用途地域の件も那覇市にやっていると行って調整中、また関係機関と打ち合わせ中とかいう感じで言うもんですから、ある意味では期待をしていたんだけど、社長の口からそのときにはっきり僕らには言ったんですよ。そういう意味で崎山議員にお話しして、議会で取り上げてもらっているんですよ。これは証拠がないもんですから、テープでもやっておけば証拠があるんだけど、証拠がないもんだからそういう返答したと思うんですよ。

○新垣安弘委員　あと那覇市にも働きかけていると思うんですが、那覇市の対応は今どんな感じですか。動きは。

○渡口和成参考人　那覇市長もさっき言ったように課、部を挙げて対応するという言葉をもらったんですが、具体的な動きがまだ見えなくてちょっと困っているんですけどね。

○新垣安弘委員　那覇市と県とでいろいろ話し合いをやっているような感触は得ていますか。

○長浜和夫補助者　那覇市に行ったときに那覇市の当時の部長にお会いしたんですが、県のほうが動いてくれたら自分らは県と一緒にやっていきますと。だからまず県のほうから動くようにしてもらえないかと、そういう陳情をしてももらえないかという言葉をいただきまして、もちろん県にもお願いしましたら、さっき申し上げましたが受け取った土木建築部の山城統括監は早急にやりますとおっしゃったので、また那覇市のほうに再度伺ったら、まだ県からは何も無いというお言葉でした。

○新垣安弘委員　沖縄県のほうからまだ働きかけがされていないということで、あと先ほど県の責任がどの程度なのか問われてくると思うんですが、専務理事や局長を派遣していたということもあると思うんですが、あと聞くところによると、財団法人郵便貯金住宅等事業協会が解散するに当たって、5億円ほどを県に寄附したという話があるんですが、そこら辺のところをちょっと聞かせていただけますか。

○渡口和成参考人　提案書の中で21億8100万円、そして16億円ぐらいは銀行融



資の返済ということで沖縄銀行に返しているわけです。あとの残りは清算するための費用と、あと職員の退職金に充てて、残った新聞報道の中で4億8000万円という金額が載っていたものですから、寄附したんだなということで、ある意味では財団法人郵便貯金住宅等事業協会の寄附行為の中に、余った財産は公の機関に寄附するという条項があるみたいで、それを県のほうに4億8000万円を一金額は新聞からですが、そうなっています。

○**新垣安弘委員** 寄附するときと沖縄県が寄附を受け取るときに、財団法人郵便貯金住宅等事業協会と沖縄県とのやりとりの中で、何かやりとりされた内容があるのであれば教えてもらえますか。

○**渡口和成参考人** 僕らが入る筋じゃないもんですから、その辺は蚊帳の外ですね。

○**當山眞市委員長** ほかに質疑はありませんか。  
大城一馬委員。

○**大城一馬委員** 今新垣委員からも話があったんですが、去る6月議会での議員と執行部のやりとりの議事録を読んでいますと、皆さん方は再開発業者に転売すると、取り壊して更地にして、新しい分譲マンションをつくると言っているということに対して、県はそうは聞いていないというくだりがあって、やはりこういうときにはしっかりその対応策、ある意味ではそこまでこじれている問題ですから、いろいろな契約書、協定書の問題等やっぱりしっかり裏はとっておくべきだろうと思っっているんですよ。そこで、これは県のほうにも後で機会があれば聞かないといけません、皆さん方の要望に対して県がその間どう事業者と対応してきたかを、これからまた問題で、やはり県も役員を派遣して運営してきていますから、当然最後までしっかり責任を果たす役目があると思っっているんですね。そこで気になっているのは、最後に渡口参考人が、県、那覇市、入居者と組合をつくって、再開発事業をすべきということを述べているもんですから、この件についてもう少し真意を聞かせてもらえませんか。

○**渡口和成参考人** 実は3年間待っても何の進展もなく、ただ危険だからという文書だけで、特に高齢者が多いもんですから、この文書を見ると大変な文書で、会社は関係機関にはやりますと言っているんですが、全くその動きがない。僕も建築関係をしているもんですから、用途地域のことを一生懸命やっている

と思ったら全くされていない。その中で提案書の中には、古島団地は用途地域が商業地域にならないと開発がうまくいかないとか、書いていながら那覇市にも用途地域の変更の手續さえしていない状況なんですよ。そういう意味で、組合みたいなのがつくれば、県と那覇市のリーダーシップでつくれば、買い戻し条項がないんですが、その辺が法律的にできるのであれば、21億8000万円の中で古島団地が概算的に10億円くらいを占めると思うんですよ。そうすると10億円を会社に返して、県の主導で、また民間の活力も使いながらできないかなと。僕の友達もそのときは応援するという話もあるもんだから、実際那覇市旭橋とかいろいろ再開発しているもんですから、その辺のことを踏まえながら提案したんですが、もうどこにも行けない人たちがいて困っているもんですから、例えば向こうに金城さんが座っていますが、75歳、久志さんは76歳になるんですよ。もうあと行き場がないものですからやっぱり早目につくってあげないといけないなと思いつつ、最後に自分の思いを皆さんにお伝えしたところです。

○大城一馬委員 今の状況からすると、組合をつくってやることは極めて不透明であるし厳しい状況だと思っているんですが、最後にお聞きしますが、いろいろな問題がこう出ていると。皆さん方としては最終的に、提訴も視野に入れてこの問題は解決しようという話し合いとか決意とかあるんですか。

○渡口和成参考人 まだ提訴というまではいっていないんですが、近々弁護士も入れないといけないんじゃないかと思って役員会にもかけて、前向きな方向で進めながら、住民の方々をいかに説得するかと。というのは弁護士を雇うとお金も必要なわけですから、その辺のことも説明責任を果たしながら住民に対してやっていかないとけないなと、個人的には思っております。

○當山真市委員長 ほかに質疑はありませんか。  
新垣良俊委員。

○新垣良俊委員 これに添付してほしかったんですが、民間とかこれは県でもそうなんですが、違約契約がありますよね。契約書の中身を確認したかったんですが、中身がどうなっているかどうかですね。今財団法人郵便貯金住宅等事業協会と契約していると思いますが、どうなっているかどうか。

○渡口和成参考人 全部の条項はわからないんですが、例えば家賃の滞納者は

退去させるとか、ペットは飼ってはいけないとか、こういうもろもろの条項はあるんですよ。普通の民間と同じような契約状況になっている感じで、特にあれないんですよ。例えば家賃を3カ月以上払わなかったら出て行ってもらいたいというのを書いてありました。

○新垣良俊委員 財団法人郵便貯金住宅等事業協会と契約しますよね。いろいろな事態があって、貸し手側がかわった場合とかいろいろな契約もあるかどうかですね。中身のほうに。

○渡口和成参考人 これは我々も心配していたんですが、財団法人郵便貯金住宅等事業協会の契約で住めるということになっています。

○新垣良俊委員 これがなかったら財団法人郵便貯金住宅等事業協会と自治会との話し合いも今なされていないみたいですよ。それと1ページの仲宗根理事長の解散に当たってのごあいさつの中に、下側ですが、実際の再開発に当たっては、パークレー・リアルティ沖縄リミテッド社が住民要望等をお聞きし、資金調達コストや用途地域見直しの可否とかいろいろありますね。この住民要望等というのは再開発についての説明会か何かあったんですか。

○渡口和成参考人 財団法人郵便貯金住宅等事業協会は、最後に解散するための説明会がありました。その中でいろいろな意見が出まして、家賃の問題から、本当に再開発するのかとか、もう大変な説明会だったんですが、最初から当時の専務理事の久場さんは、解散するという頭だけしかなかったみたいで、全く我々が要望を言っても通らないという状況でした。

○新垣良俊委員 1回パークレー・リアルティ沖縄リミテッド社と再開発関係の話はしたと思うんですが、その中には専務理事も中に入ったことはあるんですか。

○渡口和成参考人 ないです。

○新垣良俊委員 再開発がどうなっているか、それから用途の問題とか資金の問題、どういう問題で再開発ができないか、それもわからないわけですね。自治会にも報告がないわけですね。

○渡口和成参考人 全くないです。

○新垣良俊委員 この下にも専務理事退任のごあいさつがあるんですが、そこにも例えば郵住協の今後のあり方検討委員会とか、住宅地区改良事業研究会とか民活事業選定委員会をそれぞれ立ち上げ、精力的に取り組んでまいりましたと。これについても何もないわけですか。

○渡口和成参考人 その当時はこの郵住協だよりで我々はわかったような次第で、全く住民無視ですね。

○新垣良俊委員 事業・資産譲渡に関する協定でも、財団法人郵便貯金住宅等事業協会とパークレー・リアルティ沖縄リミテッド社の契約だけでやったんですが、その協定の中に団地運営ありますよね。団地建物等の適切な維持管理、補修を行いとあるんですが、これについてはさっき補修をお願いしているけど何もないということですか。会社の人も全然来ないんですか。

○渡口和成参考人 我々がお願いしても全くやらないんですよ。電灯なんかはついていないところもあるんだけど、自分たちで見てかえている状態で、一応お願いしてもやっぱり1号棟は人がいないもんだから、結構ついていないところもありましたね。階段の周りとか、廊下や階段で電気が消えているところが何カ所かあるんですよ。

○新垣良俊委員 時期的には大変なときだと思うんですが、いろいろな契約書を見ても事業者側には誠意がないなと思うんですが、入居者の皆さんの頑張りしかないと思いますので、ひとつ最後まで頑張ってください。

○當山眞市委員長 ほかに質疑はありませんか。  
平良昭一委員。

○平良昭一委員 大体中身がわかってきましたので確認だけさせていただきますが、建てかえを前提に財団法人郵便貯金住宅等事業協会は解散して、パークレー・リアルティ沖縄リミテッドに渡したと。その中での委員会がありますよね。民活事業選定委員会の中で当然協議されてきて、それだったら大丈夫だということであったと思うんですよ。しかし、そういう状況が読めなかったというのがあったんじゃないかと思うんですね。その中で住民側の意見が全く集約

されていないということが発生してきて、不測の事態に陥ることが全く予測できなかった財団法人郵便貯金住宅等事業協会も、今の状況では大変悪いと思うんですよ。そういう面では明らかに解散はしていますが、まだ清算の結了は終わっていないと思うんですよ。その辺どういう感覚を持たれていますか。この会社自体、財団法人郵便貯金住宅等事業協会はまだあると思っっているんですか。

○渡口和成参考人 多分ないものと思っております。

○平良昭一委員 これはこの契約書の中でも、本来なら不測の事態に陥ったときに管轄の裁判所あたりは必ずやられてくると思うんですよ。その辺この契約書を見て、財団法人郵便貯金住宅等事業協会とどういう結果になったんですか。完全なものであると思いませんか。

○渡口和成参考人 今の状況になったら本当に住民無視で、住むところの住宅だから、追い出されたらどこも行けないわけですよ。それを期待するような文書を書いているもんですから、我々は今の会社に期待はしていたんですよ。これがさっき会社が出した、財団法人郵便貯金住宅等事業協会から買い取るときの提案書を説明会で社長に見せたら、これはわからないと言うんですよ。その中に21億8100万円の金額もあって、わからないということはある意味では詐欺なのかなと思いながら、無効じゃないかという話もしましたが、やっぱり提案書があって選定委員会で提案されて、21億8000万円の金額で彼らが優先交渉権者になって引き継いだというのがちょっとおかしいんじゃないかと思えますね。

○平良昭一委員 単刀直入にお聞きしますが、財団法人郵便貯金住宅等事業協会の対応に対しては住んでる方々としてどういう見解をお持ちですか。

○渡口和成参考人 やっぱり無責任な解散だということですね。

○平良昭一委員 公的性が当然あるわけですから、安心してきたわけですよ。その中で財団法人郵便貯金住宅等事業協会が持つ意味というのは大きいし、解散をしたけど最後まで責任を持つべきものだと思っ自身思うんですよ。それに対して協議会を設立というのはそういう趣旨をもって協議会を設立してほしいという発想なんですよ、それについてちょっとお聞かせいただけますか。

○渡口和成参考人 推進協議会もできるだけ早くもって、仲宗根前沖縄市長も財団法人郵便貯金住宅等事業協会の目的は達成されたと勝手に解釈して、住んでる方は置き去りなんですよ。ある意味では新都心も今ボンボン建っているんですが、ではそこに家賃7万円、8万円が入るかといったら、今の30数年間、昭和46年から住んでる方々、あの当時家賃が60ドル以上の家賃だったんだけど、復帰して1万8000円になって、それが今3万円くらいの家賃で、アパートがあちこちできたからといって設立目的は終わったというのは勝手な解釈かなと思いつつながら、それを言う場所が全くなかったというのが自治会として不満ですね。そういう意味では久場専務理事も私もよく知っているものだから、ある意味では攻撃ではないんだけど上のほうから言われたのかなと思いつつながら、協会解散に当たっては、今となっては不満が残るばかりですね。

○平良昭一委員 問題は個別に訪問されると大変困りますよね。人は上から威圧的にやられると大変困りますので、ある面では恐喝されている形にもなるかもしれませんが、そういう実例は今のところありますか。

○渡口和成参考人 今1号棟が18世帯くらい住んでいて、老夫婦のところに来たらしいんですよ。もう早く引っ越してくださいと。そしてまた学校に行く子をもっている家庭にも早く引っ越してくれと。そういう意味ではお互い行けないものですから、今住んでいますが、個別に職員が尋ねて来てやっているという現状も聞いています。

○平良昭一委員 最後にお聞きしますが、県、当然那覇市も入ってほしいという協議会だと思うんですが、皆さん方もその中には当然入っていくつもりであるわけですよね。

○渡口和成参考人 はい、全くそのとおりです。

○當山眞市委員長 ほかに質疑はありませんか。

(「質疑なし」と呼ぶ者あり)

○當山眞市委員長 質疑なしと認めます。

以上で、渡口和成参考人等に対する質疑を終結いたします。

この際、委員会を代表して参考人等に一言お礼を申し上げます。

本日はお忙しい中にもかかわらず、長時間にわたり貴重な御説明をいただき心から感謝いたします。

本日拝聴いたしました内容等につきましては、今後の委員会審査に十分生かしてまいりたいと思います。

渡口和成参考人、補助者の長浜和夫さん、久志安治さん、山川薫さん、金城千恵子さんありがとうございました。

休憩いたします。

(休憩中に、参考人等退席)

○**當山真市委員長** 再開いたします。

次に、視察調査日程についてを議題といたします。

休憩いたします。

(休憩中に、視察調査日程及び委員外議員の同行について協議した結果、別紙日程案のとおり行うこと及び委員外議員の同行を認めることで、意見の一致を見た。)

○**當山真市委員長** 再開いたします。

お諮りいたします。

視察調査日程及び委員外議員の同行につきましては、休憩中に御協議いたしましたとおりに決することとし、議長に対し委員派遣承認要求をしたいと存じますが、これに御異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○**當山真市委員長** 御異議なしと認めます。

よって、さよう決定いたしました。

なお、委員派遣の手續等詳細につきましては、委員長に御一任願いたいと思いますが、これに御異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○**當山真市委員長** 御異議なしと認めます。

よって、さよう決定いたしました。

本日の委員会は、これをもって散会いたします。



沖縄県議会委員会条例第27条第1項の規定によりここに署名する。

委員長 當山眞市