

【答弁書】

平成 27 年門真市議会第 3 回定例会

質問者	戸田 久和 議員		
通告順位	17	項目番号	3 - (1) (2) (3)
件名	<p>3 共産党や右翼などの「2010年3月にトポスを市が買うべきだった」論の間違ひについて</p> <p>(1) 民間での落札決定後に行政が買い取り希望を出すのは希有で、ましてや店舗現存とか不要面積大きい物件を行政が購入することはないことなどについて</p> <p>(2) トポス物件を買えば市費負担がもっと高くなったことについて</p> <p>(3) 「市費負担が現行手法より安く体育館建設が可能な方策」を全く示せないのに「市費浪費」だと非難するおかしさについて</p>		
起案者	まちづくり部	まちづくり推進課	阪本 敏夫 内線 4010

＝作成要領＝

- 1 最初の書き出しは、「〇〇〇〇についてであります。」から書くこと。
- 2 段落と段落との間は、1行空けること。
- 3 金額表示など桁数の多い数字は、「億」、「万」等の単位で表記すること。
- 4 誤字、脱字を十分チェックするとともに、「専門用語」や「読み間違い易い語」には「ふりがな」を付けること。
- 5 まとまりのある言葉（特に面積などを表示する数字）は、途中で改行しないこと。
- 6 項目番号欄には、質問通告一覧表の「質問要旨」の項目番号を記入すること。
- 7 答弁書は本トジとすること（ホッチキス不要）。ただし、答弁書が1枚に収まる場合は、両面コピーとすること。

戸田議員ご質問の一部について、私よりご答弁申し上げます。

始めに、「建物補償費」についてであります。

29 億円とか 30 億円とか言われるこのお金は、どういう性格趣旨のものかについてであります。2009 年（平成 21 年）3 月に策定された「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」に基づき、住宅市街地総合整備事業による道路整備に伴う建物補償費として、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき算定された建物補償費であります。

次に、毎日新聞の 2013 年 11 月 1 日の報道が出る前は、共産党の福田議員も、議会で「建物補償の 30 億円という金額自体は、相場の金額である」と認めたと発言をしていたはずだが、どうかについてであります。

2013 年（平成 25 年）3 月 12 日の建設文教常任委員会におきまして、市の「補償額は基準に基づき算

定された額であるため問題ないと考えております。」との答弁に対し、「補償額 30 億円が不当やなんていうことは思っていないし、補償額は基準に基づいて、私も大阪市役所で仕事していましたから、それが不当な額やということは全然言っていないわけです。」という旨が議事録に記録されております。

次に、この建物補償費は、所有者がダイエーであれ光亜興産であれ、建物が古くても新しくても、一定の算定基準に基づいて同じ金額になるのではないか。

「老朽で資産価値が無いから安くしろ」とか、「市と共同で事業をしている企業だから安くしろ」、とかする事は出来ないし、許されないのではないかについてであります。

議員ご指摘のとおり、所有者が誰であれ、建物が古くても新しくても、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき算定された建物補償費を支払うこととなります。

また、建物補償に国からの交付金を受けており、

老朽で資産価値が無いから、市と共同で事業をしている企業だからといって安くすることは出来ませんし、仮に安くした場合、行政の平等原則に抵触するおそれがありますし、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づく補助金交付申請や補助事業等の状況報告に支障をきたすことになります。

次に、「トポス建物補償費 29 億円」について、丸々市費負担であって、ゆえに高額な浪費であるかのような非難宣伝がされてきたが、実際は市費負担は遙かに少ないはずだが、どうかについてであります。

一般財源が 1 億 8621 万 7000 円で、地方債が 7 億 710 万円であることから、29 億 4390 万 7000 円の内、市費負担は、合計 8 億 9331 万 7000 円であります。

次に、共産党などは盛んに「29 億円も払って 1 坪の土地も得ず」との非難宣伝を続けてきたが、建物補償費を出す事と土地を得る事は、全然違うジャンルの話ではないか。

逆に、建物補償費を出す事で土地を入手していたら、違法行為に当たるのではないかについてであります。

議員ご指摘のとおり、建物補償費は道路整備に伴う補償費の事であり、市が土地を得る事とは、全く異なる事案であります。

建物補償費を出す対価として土地を入手した場合につきましては、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」第 11 条第 1 項に抵触する可能性が極めて高く、補助事業執行の観点から、不適切であると考えております。

次に、実際には「トポス建物補償費 29 億円支払い」も組み込まれた一連の土地交換・再開発によって、市は新たに道路用地などの公共用地を獲得し、新体育館周辺地域の利便性とグレードをアップさせたはずだが、どうか。

「建物補償費 29 億円」を決めた時点で、既に、こういう道路用地の発生に関係している事は、少なくとも議員には明らかになっていたはずで、共産党

のこうした宣伝は、意図的な事実歪曲による誹謗中傷ではないかについてであります。

土地区画整理事業を導入し、権利者からの減歩により公共用地を確保し、換地手法による道路・公園等の公共用地の再配置、不正形で大きさもバラバラである宅地（市有地含む）を整形化し土地の利用増進が図られております。

また、議員のご指摘のとおり、密集市街地が改善され、耐火建築物等の共同住宅の建替えや歩行者、自転車専用の幅 10 m 道路が 269.74 m、面積 2,823.91 平方メートルが新たに市のものとなり、東西に整備されております。

このようなことから、市民が安心安全に通行できる道路環境に加え、災害時における緊急車両の通行など災害に強い地域として、利便性の向上につながっております。

なお、2009 年（平成 21 年）3 月に「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」が策定した際には、議員の皆様にも情報提供を行っております。

誹謗中傷宣伝に当たるのかにつきましては判断しかねますが、市は適切に情報提供等を行っているものと考えております。

次に、「現状より安価な方法があるのか」についてであります。

非難派は、「2010年3月にトポスの土地建物を15億円くらいで買っていたら市費の浪費は無かった」、と宣伝し続けているが、実際には、もし買っていたら、かえって市費負担がずっと大きくなった事を説明されたいについてであります。

そもそも2010年（平成22年）3月当時はトポスの土地建物については、行政目的が存在しないものであったことから、市は買取希望を有りとして通知すること自体できないのであります。

また、公払法に基づく土地の買取価格は、公示価格を規準として算定した価格となり、土地建物の取得について、15億円での買取りの協議ができるもの

ではなく、公拡法上の通知は形成権ではないため、確実に取得できるものではございません。

仮に、2009 年度（平成 21 年度）の本市の最低公示価格を規準として土地の価格を仮算定した場合、平方メートル当たり 12 万 3000 円に、土地の面積合計 1 万 3028.94 平方メートルを乗じた価格の 16 億 255 万 9620 円であります。

従いまして、土地の取得費用に加え、基準に基づいて算定された建物補償費 29 億 4390 万 7000 円を加えた、合計約 45 億円での買取り協議ができるにすぎないものであります。

さらに、行政目的が明確でない場合、国からの交付金の対象事業とならないことが考えられ、そうすると、国の補助金 20 億 5059 万円がなくなり、さらに市が買取に要する費用・維持費用・管理費用等を負担しなければならなくなることから、かえって市費負担が大きくなります。

次に、特定の施設建設について「市の手法は税金

浪費だ」と非難するのであれば、「より安上がりな手法」を示して批判するのが当然のはずだが、非難派は「光亜興産が9億円儲けたのはけしからん。市費の浪費だ」、と非難はするが、「光亜興産に儲けさせないで、現状よりも安い市費で体育館を作る手法」を提出する事が、全然出来ていないのではないか。

それは、示す事が不可能のため、つまり市の現状手法以上に安く建設できる手法が存在しないためであり、そうした非難の仕方は、悪質な誹謗中傷ではないか。

「光亜興産が儲けた」としても、それはいろんな関係のある民間同士の取引の結果論であって、市や市民に損害を与えるものでない限り、市が非難される謂われは無いのではないか。

実際、今回の手法は、市民に待ち望まれる新体育館を、最適な場所に、新たな道路用地の取得も含めて、これよりも安上がりな手法は誰も提起出来ない、妥当な費用で建設するというものだが、どうかについてであります。

議員ご指摘のとおり、そういう「対案」を全く示されていないと認識しております。

裁判においても、そういう「対案」を全く示されておられません。

従って、市は、現状よりも安い市費で体育館を作る手法を提出する事が出来ていないと認識しております。

市は、市民に待ち望まれる新体育館の建設にあたって、費用対効果を鑑み、事業手法を選択しており、適切に行ったものであるため、市民に何ら損害を与えておらず、非難される謂われは無いと考えております。

また、誹謗中傷宣伝に該当するののかにつきましては判断しかねますが、市は適切に行っているものと考えております。

次に、最適な土地利用配置になった事についてであります。

非難派は、現状の土地利用について、「デコボコ

なまちづくりだ」とか「新体育館の位置と UR 所有地の位置が入れ替わったのはおかしい」とか言うが、現状の土地利用配置は最も理想的なものになっているのではないか。

1 点目の旧 6 中グラウンドが光亜興産所有地になったので、当分の間市民用グラウンドとして使用できる。

2 点目の近い将来の市役所新庁舎建設に最も適した 6 中グラウンドの南側に、土地が確保出来ている。

3 点目の新体育館用地が旧トポスの南半分になったので、建設工事にあたって最も住民影響が少なく、完成後の周囲への騒音や車の出入りの影響が最も少ない位置になった。

4 点目の UR 所有地が旧トポスの北半分になったので、既存の住宅地につながって新たな住宅地が出来、新旧住民の交流が自然に出来る位置になった。というようなメリットが生まれたのではないかに

ついてであります。

1 点目につきましては、議員ご指摘のとおり、旧 6 中グラウンドが光亜興産所有地になったことで、当分の間、市民用グラウンドとして使用できるようになったものであります。

また、体育館用地や UR 所有地になっておれば、グラウンド使用が出来なくなっていたと思われま
す。

2 点目の市役所新庁舎建設につきましては、具体的な計画も決まっておりませんが、一つの候補地として、確保できたものと考えております。

3 点目につきましては、議員ご指摘のとおり、新体育館用地が旧トポスの南半分的位置になったことにより、旧体育館に最も近い位置になり、建設工事にあたって最も住民影響が少なく、体育館完成後の周囲への騒音の影響や車の出入りの影響が最も少ない位置になったものと思われま
す。

4 点目につきましては、議員ご指摘のとおり、UR 所有地が旧トポスの北半分の位置になったことにより、既存の住宅地とつながった位置に新たな住宅地が出来るようになり、新旧住民の交流が自然に出来る位置であることは考えられます。

次に、このような土地利用配置は、何か市民に不利益をもたらすものか。逆に最も市民に利益をもたらす配置として評価されるべき事ではないかについてであります。

先ほどご答弁申し上げましたことにより、何ら市民に不利益をもたらしているものではないと認識しております。

また、最も市民に利益をもたらす配置になったとして評価されるべき事ではないかにつきましては、評価されているものと認識しております。

最後に、UR の問題についてであります。

共産党は、「UR が土地を転売して利益を得たのは

けしからん」、と言うが良質な住宅が出来るのであれば、市や市民にとって何の不利益も無いのではないか。

良質な住宅地になる事について、市として安心できる材料があるはずだが、どうかについてであります。

UR が直接住宅建設をした場合でも、UR が土地を売った業者が住宅建設した場合でも、議員ご指摘のとおり、旧トポス北半分に良質な住宅が出来るのであれば、市や市民にとって何の弊害も不利益も起こらないものと考えております。

また、良質な住宅地になる事については、「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」の内容を尊重した上で申込することを条件としていただいていることが、安心できる材料であります。

次に、「転売利益」について、「UR のあり方としていかななものか」という問題の立て方はあるかもしれないが、市や市民に何か不利益を与えた事では全く無く、「市政の問題」とは次元の異なる問題だと

思うが、どうかについてであります。

議員ご指摘のとおり、「UR のあり方としていかなものか」という問題と、「市や市民に不利益を与えたかどうか」とか「市政の問題としてどうか」という問題は、次元の異なる問題であるとの認識でございますので、よろしくご理解賜りますよう、お願い申し上げます。