

<「質問本番原稿＋答弁指定原稿」>

- ・【7：竹内さんのビラの問題について】をやむなく削除した。・・・「再質問＝指摘」に回す。
- ・また、「トポス敷地を買うと6中敷地とダブる問題」については、当初草案の
【4：「現状より安価な方法があるのか」について】
から、【2：行政が土地を買う場合の原則との関係について】
に移している。
- ・Q番号は当初草案とは一部変わっている部分がある。

~~~~~

次に、

<項目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」論の間違いについて>  
です。

この質問では、市のやり方を非難している共産党議員団と緑風クラブの吉水議員と右翼、そして監査請求や提訴をした市民であり、かつこの間、市のゴミ収集業務をしている会社の社長で、市議選にも出た竹内さんを、一括して「非難派」と呼びますが、彼らの非難が、不合理なイチャモン付けで市民への印象操作を図るものである事を、明白にしていけます。

まず、【1：公拡法（「公有地の拡大の推進に関する法律」）について】です。

非難派が、「市は公拡法を使ってトポスの土地建物を買うべきだった」、と言い立てているので、以下に質問します。

Q1：公拡法の目的や制定時期、購入申し入れ対象に建物は含まれていない事、などを説明して下さい。  
「行政の取得によって迷惑施設などの建設を阻止する」事も可能なように思えるがどうか。

A1：公有地の拡大の推進に関する法律は、昭和47年（1972年）6月15日公布、同年9月1日施行されました。  
ただし、「第2章 都市計画区域内の土地等の先買い」に関する規定については、同年12月1日から施行されたものであり、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とするものであります。

また、この届出は、公共施設等の整備のために当該土地の取得を必要とする地方公共団体等に、民間の取引に先立ち、土地の買取り協議の機会を与えようとするものであります。

なお、仮に、当該土地が、市民からの反対が強い施設の建設予定地の場合で、かつ、当該土地に公共施設等の整備予定がある場合においては、買い取り希望を申し出て、協議成立した場合は、当該土地を取得できるものと考えられます。

買い取り希望による取得の対象は土地であり、建物ではありません。仮に建物等が存在する土地を取得する場合は、当建物等は、取りこわし又は移転の対象となることが前提となり、移転補償の場合は、事業者側での補償となります。

~~~~~

Q2：公拡法による購入申し入れは、物件所有者に強制力を持たないし、所有者は行政の購入申し入れを「尊重する義務」も負わないはずだが、どうか？

また、なぜそのような規定になっているのか？ 詳しく説明して下さい。

A2：公拡法に基づく、買い取り希望の申し入れは、対象物件の買収に対して強制力はありません。

また、尊重する義務也没有ありません。

買い取り希望の通知を受けた土地所有者は、法第6条第4項において「正当な理由がなければ、土地の買取り

の協議を行うことを拒んではならない」という規定があります。

公共の利益となる事業の用に供するために土地を必要とする場合に、土地所有者の意思に反しても、強制的にその土地を取得する土地収用法の適用があるから、公拡法には土地を取得する強制力を持たせていないものと考えられます。

Q 3 : 公拡法による購入申し入れをしたこと自体や希望金額については、どのように、どの程度公表されるのか？
その自治体の議員に対してはどうか？
公表されない部分はどこで、その理由や法的根拠は何か？

A 3 : 原則、公開であります。個人が特定されるもの及び行政側が提示した金額については非開示となります。
情報公開条例に基づく開示請求になります。
議員に対しても公開の対象となります。
個人が特定される情報につきましては、情報公開条例の非開示情報に該当しますので非開示となります。
また金額については、買収価格の情報を開示することは、用地買収事務における適正な買収価格の決定に著しい支障が生ずるおそれがあるものとして非開示情報となります

Q 4 : 「強制力無し」・「公表は限定的」とすれば、所有者に対してどのような仕組みで影響を与えうるのか？

A 4 : 所有者に対しては、その土地の譲渡がケースによって2週間から3週間、制限されること、またその行政の議員にも公開の対象となりますし、当該届出の開示請求が求められた場合において、開示請求者に対しても公表されることから、何らかの影響を与えるものと考えております。

Q 5 : 公拡法は、「民民の落札結果を後で行政が知って、後出しジャンケンのような形で購入希望を出す」という構造を持つが、それは、所有者への購入申し入れ期間が、大きな金額の割には非常に短期間である事と何か関係がありそうだが、どうか？

A 5 : 法第8条では、土地有償譲渡届出に伴う土地の譲渡の制限が規定されており、届出を行った者は、土地の買取りの協議を行う旨のあった通知があった場合は、当該通知があった日から起算して3週間を経過する日まで。
ただし、その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになったときは、その時まで。
買取り協議を行う地方公共団体等がない旨の通知があった場合は、当該通知があった時まで。
また、届出をした日から起算して3週間以内に、買取り希望の有無の通知がなかった場合は、届出をした日から起算して3週間を経過する日まで。

このように、それぞれの場合に応じて、一定の期間、その土地の譲渡が制限されることから、届出をした者の負担の軽減や解消を図るため、出来るだけ速やかな事務処理を行うことが求められております。

Q 6 : そもそも公拡法を使って土地購入希望を申し入れる事自体が、非常に稀なはずだが、全国的に、大阪府内的に、門真市的に、どういう実態で、どういう物件を対象としているか？
大阪府内や門真市の事例について、紹介されたい。

A 6 : 大阪府内におきましては、平成19年度(2007年度)から平成26年度(2014年度)の件数は、775件でそのうち買い取り希望ありと回答した件数が15件、そのうち協議成立した件数が2件となっております。

一方、本市におきましては昭和61年度(1986年度)から平成26年度(2014年度)の件数は、171件でそのうち買い取り希望ありと回答した件数は5件、そのうち協議成立した件数は2件となっております。

なお、買い取り希望ありと回答した物件については、都市計画道路予定地の物件であります。

このように、届出全体の件数のうち、買い取り希望ありと回答した件数は非常に少なく、かつ協議成立に至るケースはめったにありません。

Q 7 : 2010 年 3 月 2 日にダイエーから大阪府に出された「公拡法に基づく届け出」は、ダイエーが門真市に対して「よかったらこの土地建物を買いませんか？」という呼びかけたり意向打診したりしたもので、決してなく、単に、「この土地建物を入札にかけた結果、こういう落札になりました」という届出だったのではないかと、非難派は、「門真市に買い取り打診があったが、門真市がそれを不当に無視した」かのような印象操作宣伝をしているので、この点をはっきりさせてもらいたい。

A 7 : 届出の内容は、門真市に対する買い取りを希望するものではなく、落札結果を受けて、法第 4 条第 1 項の、民間の売買の取引に先立ち、土地の買取協議の機会を与えようとする法の規定に位置付けられた届出であります。

Q 8 : 2010 年 3 月 2 日段階のトポスの土地建物は、「単純な形式論で言っても買い取り検討する対象になりえない物件」だったはずだが、どうか？

A 8 : 議員御質問の当該土地建物は、2010 年 3 月 2 日段階では、公共施設として利用する予定が無かったことから、単純な形式論から言っても「買い取り検討する対象になりえない物件」であります。

次に、

【 2 : 行政が土地を買う場合の原則との関係について 】です。

Q 1 : 「行政が土地を買うのは更地になった状態で買うのが原則」であるはずだが、そうなっている理由は何か？
建物が存在する状態で買う場合は、どういう場合か？
門真市のここ 20 年ほどでの例ではどうか？

A 1 : 公共施設等を整備する際は、その整備に必要な土地のみを買収することから、原則として更地で購入することとなります。

ただ、都市計画事業を実施する際に、必要な土地を買収するにあたって、その土地に定着している建物が存在している場合は、移転の対象となります。

ちなみに、本市においてここ 20 年ほどでそのようなことをした事例は、都市計画道路用地内に存在する小規模な建物及び土地の購入があるのみです。

Q 2 : 2010 年 3/2 段階では、トポスの建物が建っているのみならず、その中でまだ営業している店舗もあり、「行政による購入は絶対にあり得ない、検討以前の物件」であるはずだが、どうか？

A 2 : 議員御指摘のとおり、2010 年 3 月段階は、当該土地は、トポスの店舗が営業しておりかつ公共施設を整備する目的も無いことから、「購入を検討すること自体が論外な物件」であると考えております。

Q 3 : 行政が土地を購入する時には、「必要面積よりもずっと広いが、一体の土地なので不要部分も含めてとりあえず買って置く」などは、決してしてはならないはずだが、どうか？

こんな買い方をしたら、「公費の不当支出」として提訴されて、敗訴必至のはずだが、どうか？

A 3 : 市が、公共施設等の整備で土地を購入する際は、「使用目的に見合う面積の土地だけを買う」ことが原則であります。

なお、街路事業等において、一体的に宅地等を買収した際に、一部残地が残るケースがありますが、これは結果としてそのようになっただけであります。

議員御指摘のとおり、不要で広大な土地を購入することは、議会や市民に対しとうてい理解を得られることではないので、許されることではないと考えております。

また、そのような買い方をすれば、「公費の不当支出」として提訴されて敗訴する危険が高いものと認識するものです。

Q 4 : トポス敷地は、新体育館に必要な面積の約 2 倍もあり、不要部分の土地の用途が全く無い以上、こういう土地を市が購入する事はおよそ許されないはずだが、どうか？

「安い価格だから買えばいい」とか、「不要な部分は売りに出せば、市の利益になるじゃないか」、などという感覚の人に対して、市の反論はどうか？

A 4 : 先ほども、御答弁申し上げました通り、不要な土地を購入する事は、税金を投入することや、売却時に地価が下落するリスクがあるため、議会や市民に対してとうてい理解を得られることではないので、公共施設等の整備に必要な面積の土地以外は、購入いたしません。

Q 5 : また、「2010 年 3 月にトポスの土地建物を買っていたら」、市は「6 中用地を所有している他に、新たに用途不明な広い土地も持つ」事になり、2 重 3 重に無駄を抱えてしまったはずであるが、どうか？

非難派はこの件を全く触れていないはずだが、どうか？

A 5 : 市は「6 中用地を所有している他に、新たな新体育館必要面積の 2 倍の広さ土地も持つ」事になり、2 重 3 重に無駄を抱えてしまったはずであるとのことにつきましては、議員ご質問の仮定として購入していた場合、旧 6 中用地に加えてトポス跡地も市が所有することになり、不要な用地の維持・管理経費、購入に係る借入金及び利子に加え、それに係る職員人件費も必要となってまいります。

非難派はこの件を全く触れていないはずだが、どうかにつきましては、直接、購入すべきであったのみの主張であり、議員ご質問の趣旨には触れていないものと認識いたしております。

Q 6 : 土地面積の不要さの事からしても、2010 年 3/2 段階の門真市にとって、トポス敷地は「購入を検討する事自体が論外な物件」であるはずだが、どうか？

A 6 : 議員御指摘のとおり面積の大小に係わらず行政目的のない土地の購入を検討すること自体が、論外なことであると考えております。

次、

【3 : 「建物補償費」について】です。

Q 1 : 29 億円とか 30 億円と言われるこのお金は、どういう性格趣旨のものか？

A 1 : A 1 : 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。

Q 2 : 毎日新聞の 2013 年 11/1 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」と認めた発言をしていたはずだが、どうか？

A 2 : 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、僕も大阪市役所のときに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うてないわけです。」と意見されております。

Q 3 : 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？

A 3 : 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になります。

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、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に抵触することになります。

Q 4 : 「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？

A 4 : 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。

Q 5 : 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？

いわば、「肉屋に行って沢山カネを使ったのに、1 本のネギも得ていない！」、と非難するようなものではないか？

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？

A 5 : 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、補助事業執行の観点から、不適切であると考えております。

Q 6 : 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取得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？

A 6 : 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 10m 道路が 269.74m、面積 2,823.91 m²が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、市は適切に行っているものと考えております。

次に、

【4：「現状より安価な方法があるのか」について】です。

Q 1：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。

A 1：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、公拡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、12 万 3000 円/㎡に、土地の面積合計 1 万 3028.94 ㎡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いことから、かえって市費負担が大きくなります。

Q 2：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と？

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と？

「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と？

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ていない、妥当な費用で建設するというものだが、どうか？

A 2：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、

【5：最適な土地利用配置になった事について】です。

Q 1：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な？

つまり、

- 1) 旧 6 中グラウンドが光垂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) 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) 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) 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な？

A 1：

- 1) 議員ご指摘のとおり、旧 6 中グラウンドが光垂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) 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) 議員ご指摘のとおり、新体育館用地が旧トポスの南半分の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) 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。
-

Q 2：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な？

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な？

A 2：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、

【6：UR の問題について】です。

Q 1 : 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？

A 1 : 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
しております。

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。

Q 2 : 「転売利益」について、「UR のあり方としていかがなものか」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？

A 2 : 議員ご指摘のとおり、「UR のあり方としていかがなものか」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。

これで1回めの質問を終わりますが、共産党議員団や吉水議員と右翼、そして竹内さんらによる、「一般市民には
もっともらしく聞こえる非難」が、実は不合理なイチャモン付けで市民への印象操作を図るものに過ぎない事が、
明白になったはずです。 詳細な答弁を求めます。

(これで1回め質問終了。「再質問」の約1分半は、「指摘」にあてるので、答弁不要)