

【答弁書】

平成27年門真市議会第3回定例会

質 問 者	戸田議員		
通告順位	17	項目番号	3－1－
件 名	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		
起 案 者	総合政策部 企画課 橋本 卓巳 内線 2120 総務部 総務管財課 小野 直宏 内線 2220 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、「○○○○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。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。

戸田議員の御質問の一部について、私から御答弁申し上げます。

まず、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の説明及び「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についてであります。

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」に関する規定につきましては、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ございます。

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ございます。

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、買い取りを行った事業者側での補償となります。

次に、公拡法による購入申し入れは、物件購入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について

てであります。

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ございません。また、尊重する義務もございません。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」という規定がございます。

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。

次に、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についてであります。

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えます。

次に、「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るのかについてであります。

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。

次に、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についてであります。

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。

次に、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のか。大阪府内や門真市の事例について、紹介されたいについてであります。

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ございます。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ございません。

次に、2010 年 3 月 2 日のダイエーから門真市を経由して大阪府に出された「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はありません。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推察されます。

避難派は、「門真市に買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についてであります。

届出の内容は、門真市に対する買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ございます。

次に、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についてであります。

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」でございます。

次に、「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、門真市でここ20年ほどでの例ではどうかについてであります。

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ございます。

次に、2010 年 3 月 2 日段階のトポスは、トポスの建物が建っているのみならず、その中で営業している店舗もあり、「行政による購入は絶対にありえない、検討以前の物件」であるはずだが、どうかについてであります。

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、「購入の検討以前の物件」であると考えております。

次に、行政が土地を購入するときには「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についてであります。

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ございます。

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、そのような購入をすれば、「公費の不当支出」として提訴されるリスクが高いものと認識するものです。

次に、トポス敷地は、新体育館に必要な面積の約2倍あり、不要部分の土地の用途が全くない以上、

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
反論はどうかについてであります。

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。

次に、「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
かについてであります。

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。

次に、土地面積の不要さの事からしても、2010年3月2日段階の門真市にとって、トポス跡地は「購入を検討すること自体が論外な物件」であるはずだが、どうかについてであります。

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ので、よろしく御理解賜りますようお願い申し上げます。

