

2016年9月市議会本会議日本共産党畑中たけし議員一般質問

彩都の公共・公益施設の適正な管理について

1 問目質疑 畑中たけし議員

彩都地区の「機構」からの公共公益施設の移管の内容と市の維持管理についておたずねします。彩都地区の「機構」からの公共公益施設の移管の内容ですが、その種別と数量をお示し下さい。移管した公共公益施設の維持管理に要する経費ですが、27年度の実績をお示し下さい。とくに公園と緑地及び道路の植樹帯の雑草の刈り取りとゴミの不法投棄が指摘されていますが、年間の維持管理計画はどうなっているのかおたずねします。

1 問目答弁 上田建設部長

彩都地区「機構」からの公共公益施設の移管の内容についてでございます。西部地区と中部地区で移管を受けており、種別として道路施設は路線延長が24.7km、公園施設は公園が6カ所、8.7ha、緑地が21.7ha、下水道施設は調整池が3カ所、水路施設延長が86.2mであります。その施設の維持管理費についてでございます。平成27年度実績は、公園及び緑地の除草、刈り込み、剪定に21,647,600円、道路植樹帯の除草、刈り込み、剪定に5,657,080円、道路路肩の除草に504,058円であります。最後に年間の維持管理計画についてでございます。公園、緑地及び道路植樹帯の除草年2回、刈り込みを年1から2回、剪定を年1回、また道路路肩の除草は年2回実施いたしております。

2 問目質疑 畑中たけし議員

彩都の茨木市が管理する公園と緑地の面積は甲子園球場の6カ所分に及ぶ広大な面積です。道路延長も同様です。彩都という地域柄、適切な維持管理を着実に実施する、これについて市の考え方を重ねておたずねします。

2 問目答弁 上田建設部長

彩都の公共施設の適正な維持管理についての考え方についてでございます。公共施設は市民共有のものであり、どの施設であっても適切に行うことを重要と考えて行っております。

彩都中部の企業からの公共使用目的の無償寄贈地の処分・使用とその財源の活用について

1 問目質疑 畑中たけし議員

彩都中部地区の府有地と市有地の売却と賃貸についておたずねします。そもそもこの府有地と市有地は彩都東部地区に東洋不動産が大阪府と茨木市に彩都の街づくりを推進するための公共・公用目的用地として無償で寄付し、その後中部地区の阪急用地と交換したものです。まず処分価格ですが、近傍の万代は平米あたり6.1万円、プロロジスは同じく6.3万円や土地区画整理前の交換鑑定価格の同じく平米あたり2.9万円から見て、今回の処分価格平米あたり2.7万円や3.2万円（再計算）は疑問を持ちます。処分済みや処分中の3件のそれぞれ鑑定価格をお示し下さい。また中部阪急用地と当該地の交換の根拠ですが、東部の土地と中部の土地の交換時に市はその根拠として、「市において公用に供するために他人の所有する財産を必要とするものとして、『茨木市財産の交換、譲与、無償貸し付けに関する条例』（普通財産の交換）第2条—普通財産は、次の各号の1に該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。(1) 市において公用又は公共用に供するために他人の所有する財産を必要とするとき」を根拠として当時、市議会の議決も行いました。そこで公共用財産と公用財産の定義をお示し下さい。ちなみに大阪府の交換の根拠も同様です。

1 問目答弁 小林総務部長

彩都中部地区の市有地の処分に係る鑑定評価額についてでございます。処分する各物件等に、複数(3者)の不動産鑑定士から評価額を徴収しております。物件毎に申し上げますと、彩都あかね18番につきましては、1㎡あたりの鑑定評価額はA社が57,000円、B社が52,500円、C社が40,700円、3者の平均額は50,067円となっております。次に彩都あかね21番22番の1㎡あたりの鑑定評価額は、A社が27,200円、B社が24,600円、C社が28,000円、3者の平均額は26,600円となっております。次に彩都あかね3番の1㎡あたりの鑑定評価額は、A社が35,700円、B社が31,100円、C社が28,600円、3者の平均額は31,800円となっております。以上の鑑定評価額にもとづき、適正な時価を出したものでございます。

(参考) A社：(株)谷澤総合鑑定所、B社：森井総合鑑定(株)、C社：(株)都市不動産研究所
つぎに公共用財産と公用財産の定義についてでございますが、「公共用財産」とは、住民の一般的共同利用に供することを、本来の所有の目的とする公有財産をいい、道路、学校、保育所などがございまして。また「公用財産」とは、地方公共団体が、その事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを、その本来の所有目的とする公有財産をいい、庁舎などがあります。

2 問目質疑 畑中たけし議員

彩都中部の市有地処分等にかかわって、当該地の換地計算書から見ての処分価格の妥当性についておたずねします。

先ほどの答弁、当該地は公共用財産と公用財産としての交換との定義からしての民間事業者への処分についての適正性について答弁を求めます。

2問目答弁 黒川市理事

彩都に関連しまして、私の方から答弁申し上げます。
市有地の処分価格の妥当性と民間事業者への処分の適正についてでございますが、清算金明細書に記載されている「換地処分後の土地の権利価額」は、精算金額を算定するため、換地処分後の土地の価格を示したもので、実際の取引価格とは異なるものでございます。今般の処分価格につきましては、不動産鑑定士による鑑定価格より、最低売却価格を算出したもので、適正な時価による処分価格であると考えております。

2問目質疑－畑中たけし議員

交換の理由ですが、大阪府は「東部では土地活用が制約される。中部地区のカルチャーパーク形成に向けた検討段階から大阪府が中部地区に土地を保有する事により、大阪府の発言力が高まり、大阪の都市再生・産業再生に向けた取り組みが加速させることに寄与」としていました。茨木市の交換の理由は更に具体的です。時は平成15年でその後、彩都の取り巻く環境は激変しました。府も市も当該土地を公共・公用目的に活用する必要がなくなったと処分又は賃貸すると想像しますが、せめてその財源の活用は彩都地区の警察官立ち寄り所建設をはじめ彩都の公共・公用の街づくりに資することを検討するべきです。市の見解を求めます。

2問目答弁 黒川市理事

中部地区の市有地は、彩都事業の推進に有効活用して欲しいとの趣旨で、東部地区に寄附を受けた土地を、平成15年度当時、より公共性の高い土地利用が計画されていた中部地区において、彩都事業全体の推進に資するため、地区内に所有していた民間事業者の土地と交換したものでございます。中部地区はその後、産業・都市構造の変化などの社会経済情勢の変化を踏まえ、まちづくりコンセプトなどを見直しており、当時の市有地の担う役割も変わってきております。今般の土地処分は現在のコンセプトに合致した内容で実施され、彩都事業の推進に寄与するものであり、適正な処分と考えております。

つぎに土地処分で取得した財源の活用についてですが、彩都をはじめ本市の様々な施策に活用してまいります。

同じく彩都中部の企業からの公共目的使用無償寄贈地の環境に与える影響について

2問目質疑－畑中たけし議員

彩都中部の府有地の一部の賃貸先は有限会社浜口動物。使用目的はマウス・ラット・モルモット・ウサギ・スナネズミ・ハムスター等を飼育し実験する「医学用実験施設」即ち、企業や研究施設のレンタルラボに使用されることとしております。すでに西豊川町に同様の施設があるとのことですが、環境上の影響を危惧する声もあります。交換の根拠や理由からして、市の見解を求めます。

2問目答弁 黒川市理事

中部地区の府有地の事業進出についてでございますが、環境上の対応につきましては、現在、「茨木市生活環境の保全に関する条例」に基づき協議中でございます。協議が整い次第、環境保全協定書を締結する予定であり、周辺環境に影響を及ぼすことのないよう適切に対応してまいります。また当該企業は、中部地区において、大阪大学をはじめとした研究機関や製薬会社からの医学用実験の受託業務を行う予定であり、中部地区のまちづくりのコンセプトの一つである「ライフサイエンス分野などの企業の集積による大阪経済の活性化」に合致し、彩都事業の推進に適応するものと認識しております。

総括質疑

3問目質疑－畑中たけし議員

彩都の中部の所有地の財源の活用、改めて彩都の地区の公共・公用のまちづくりに資することを改めて指摘いたします。