

2021年6月18日

本会議質疑／中西智子

◆報告第16号 箕面都市開発株式会社経営状況報告の件

無所属の中西智子です。

報告第16号 箕面都市開発株式会社経営状況報告の件につき、簡潔に質疑をおこないます。

令和2年度（2020年度）箕面都市開発株式会社事業報告について、質問いたします。

1項目目として、2020年度の重点施策であった「みのおサンプルザビル建替の具体化に向けた対応」についてですが、「事業協力者を公募・決定し、事業協力者による区分所有者を対象としたアンケートや個別面談等の合意形成に向けた支援をおこなった」とあります。

そこでその支援や内容についてお聴きするものです。

1点目に、区分所有者を対象としたアンケートの内容と結果は概ねどのようなものだったのでしょうか。また個別面談等における区分所有者の反応や要望等はどうのようなものであったのでしょうか。

また昨年度の質疑では、2019年度に実施された区分所有者の意向調査では、議決権の92%、区分所有者の71%が建替に賛成されていましたが、その後の推移はいかがでしょうか。

なお、市はなるべく多くの土地を保有し、定期借地方式における還元率を上げるよう検討を行っておられるとのことでしたが、この検討と併せて、アンケートや個別面談が行われたと考えてよいのでしょうか。地権者さんにとっては、具体的な数値を示して貰わねば、判断がつかないのではないかと考えますので、お聞きしています。ご答弁を求めます。

同じく昨年私の質疑に対するご答弁では、事業協力者からのプランを基に、

区分所有者と事業協力者が共に詳細な検討をしていく予定になっていました。市の説明では事業協力者が個々の区分所有者の意見や要望を受けながら建替えプランを精査し、建設事業費や建替え工事中の仮店舗の確保など、さらに具体的な検討を行う、とのことでした。この1年間、色々取り組まれたことと思いますが、2020年度の進捗状況について、教えてください。

<答弁>

(答弁者 地域創造部長)

ただいまの中西議員さんのご質疑に対しまして、ご答弁いたします。

まず、お尋ねのアンケート、個別面談は、昨年11月に開催された区分所有者臨時集会で事業協力者が決定されたことを受け、事業協力者が直接、区分所有者の意向を伺うために、昨年末に行ったものです。現時点で建替えが決定したのではなく、「部外秘・区分所有者限り」の情報でもあるため、その結果については、詳細をお答えすることはできません。すう勢としては、反対意見は少数で、多くの区分所有者が建替えに向けてどのように対応するのか、夢の話ではなく、現実感をもって考え始めているところであり、判断材料として、現在のビルを売却した場合の分配金の額や建替え後の床の価格等の提示を求める声が多かったと聞いています。事業協力者はこうした声を受け、現在、区分所有者の判断材料の精査に取り組んでいるところです。

なお、このアンケートや個別面談に際して、定期借地権の件につきましても事業協力者が各区分所有者に丁寧に説明し、ご要望もお聞きしていると聞いています。

令和元年度(2019年度)に箕面都市開発株式会社が行った意向調査は、ビルの再生方針を耐震化とするのか、建替えに向けて一步踏み出すのか判断するためのものです。当時、70%以上の方が建て替えに向けて検討を深めることに同意され、同年11月末に開催された区分所有者臨時集会で「建替え推進決議」が可決されて以降、箕面都市開発が中心となり、学識経験者や区分所有者の代表を交えた検討組織を立ち上げ、コロナ禍の中、約1年かけて事業協力者を公募し、昨年11月に事業協力者が決定したものです。

一方、今回のアンケートや個別面談については、区分所有者の様々な声をお聞きすることが目的で直接賛否を問うようなものではなく、今後、区分所有者が求める

判断材料を提供しつつ、意見や要望を受けながら建替えプランの精査を行い、改めてアンケートや個別面談を繰り返して、徐々に意向集約が図られるものと考えています。

2点目として、報告書にある重点施策④の「債務の繰り上げ弁済及び、資本金減資の実施」について、「箕面文化・交流センター」の指定管理業務に関する記載があります。ほぼ年間を通じて貸館の利用中止や自粛、それに伴うキャンセル料の不徴収や利用料金の還付等々があったと思いますが、コロナ禍の影響について教えてください。

<答弁>

次に、「コロナ禍における指定管理業務の影響」についてですが、利用中止や自粛と考えられる影響などにより、令和2年度の利用者数は、延べ46,457人、稼働率は24.6%で、令和元年度と比較して90,407人、稼働率は9.8%減少しています。

また、利用料金収入は、9,919千円で、令和元年度と比較して4,917千円減少しています。

なお、箕面文化・交流センターを含め他の公共施設においても、緊急事態宣言の発出等による大阪府の方針を踏まえ、本市として、市民が不安を感じてキャンセルされた場合には、利用料金を徴収せず、すでに利用料金を支払われていた場合には還付する取り扱いをしています。

令和2年度は、新型コロナ感染拡大に起因した影響額として4,267,928円を補填しています。

2項目目に、事業活動における施設管理課の不動産賃貸業務について、お伺いします。みのおサンプラザ1号館の「所有者不在の1室」を取得したとありますが、どの辺りの、どれくらいの床なのか具体についてお示してください。

以上、ご答弁を求めます。

<答弁>

次に、「サンプラザ1号館の部屋の取得」についてですが、当該物件は、1階エレベーターホール前に位置する約6平方メートルの1室で、相続放棄により長年、所有者不在の状況にありましたが、ビルの再生手法として、耐震補強、建替えのどちらで進めるにしても、放置すれば間違いなく事業の進捗に支障を来すと考え、ビルの管理者として、箕面都市開発が昨年11月に取得したものです。

以上、ご答弁いたします。