

◆第110号議案 財産の無償貸付及び減額貸付の件

第110号議案「財産の無償貸付及び減額貸付の件」について、反対の立場で討論いたします。

この議案は、サンプラザ1号館の建て替えに伴うものです。マンション建替等の円滑化に関する法律に基づく「敷地売却制度」により、事業者に権利集約された、旧サンプラザ1号館の宅地2941.42平方メートルについて、市に所有権が移転した日から建物が竣工する日までの工事期間中は無償で事業者に貸し付けし、竣工日の翌日から70年間は、箕面市公有財産規則にそって算出した時価よりも低い価格で、新しい建物の区分所有者に貸し付けるというものです。これは時価が月額、約259万4千円であるのに対し、格安の99万円で貸し付けるという内容です。

1年分では、3112万8千円であるのを1188万円で貸し付けることになり、差額は年1924万8千円。70年間で試算すると13億4736万円の損益となります。

サンプラザ1号館の建替え事業に関する、この間の経緯についてですが、2019年に区分所有者集会において建替え推進決議が可決され、2020年には、デベロッパーである東京建物株式会社と阪急阪神不動産株式会社が、事業協力者として参画しました。そして2022年8月に建替えに係る**基本計画**が策定された後、2023年1月に区分所有者の建替え決議（敷地売却決議）が行われました。その年の春に敷地売却組合が設立、認可され、2024年春には分配金を取得し、土地建物は事業協力者へ売却され、現在は建物の解体が完了しています。

一方、議会に対しては、2022年12月議会（第4回定例会）に債務負担行為として、建物の除却後の土地（底地）を市が購入するための9億9千万円と建替え後の床の取得費約18億円が提案されましたが、このときに70年間の定期借地契

約の建替え事業であるという市の説明がなされました。

その後 2024 年 6 月議会には、基本設計の深度化により、建替え後の 1 階から 3 階の床の取得面積が 3000 m²から Max で 3900 m²に増加すること、および物価上昇に伴い、床の取得費を約 18 億円から約 30 億円に増額するという債務負担行為の再設定の議案が提案されました。

さて、2022 年に基本計画が策定され、その事業スキームはどうなっているのかと度々議会で質疑してまいりましたが、市は常に「区分所有者の財産にかかわる内容なので答弁を差し控える」「事業協力者からも区分所有者限りの取り扱いにしてもらいたいと言われている」とのことで、答弁していただけませんでした。

市も区分所有者であり、税金を投入する事業であるのに、他の区分所有者の個別情報ではなく、事業の全体像が分かる情報が提供されないのは、極めて不合理であり納得できないと議論してきたところです。また全体スキームが不透明であるため、事業協力者からの提案が、現状ではしっかり評価できません。

そういう状況のなかで、本議会において、9 億 9 千万円で市が底地を買うが、その貸付料については、工事中は事業者には無償で貸し付けること、竣工後は区分所有者に格安で貸し付けるということが、この 12 月議会に提案するタイミングで決まったのではなく、すでに 2022 年の買受計画の中に示されていたということが、先の総務常任委員会質疑のなかで明らかになりました。

市は、その買受計画の条件を了承して 2023 年 1 月の売却決議に 1 票を投じたわけですが、本来ならば、2022 年に事業協力者が提案した買受計画を了承するかどうかについては、事業協力者が、区分所有者に対して個別に意向確認をしていた時期であったわけですから、その時点で、提案内容を議会に説明し、議会も一緒に考え、議論できたのではないかと考えます。何故、すでに建物の解体が完了したこのタイミングで議会に提案したのでしょうか。事後報告として議会に提案し、議決を求めるといような市の行為は、議会軽視であるといえます。

また、さきほども述べましたが、この議案は土地の貸付を無償及び減額するものであり、年間で約 1900 万円強、70 年間の累計では約 13 億 4700 万円もの損益になります。市の収入が損失するだけでなく、公有財産の貸付料を、ごく一部の市民に対して安く設定するというのは、公平性を逸脱する行為ではないでしょう

か。

以上述べましたように、建替えの事業計画がしっかり説明されてこなかったことで議会として判断できかねること、建替え決議の条件について、議会に示すタイミングがあったにも関わらず、報告されず、議論の機会が担保されなかったこと、今回の貸付料の議案が、事後報告として提案されていること、及び公平性の観点から、この議案に賛成しかねることを意見表明し、討論いたします。