

2025年10月14日

討論／中西智子

◆認定第6号 令和6年度（2024年度）箕面市特別会計公共用地先行取得事業費
決算認定の件

市民クラブの中西智子です。

認定第6号 令和6年度（2024年度）箕面市特別会計公共用地先行取得事業費決算認定の件について、反対の立場で簡潔に討論いたします。

決算年度の公共用地先行取得事業は、（仮称）新サンプラザ1号館の建替えに係る用地の先行取得です。市は2024年12月に、当該の敷地2941.42㎡の99%を9億8010万円で購入しました。

この購入価格の妥当性について、市にどのように精査したのか確認したところ、市は鑑定を試みようと、複数の不動産会社にヒアリングしたが、民間の建て替え事業者の事業採算に基づく提案価格であるため、土地鑑定はできなかったとの説明でした。

そこで、市は、別の不動産鑑定士さんから「土地購入費だけでなく、市への分配金や貸付料も含めた事業全体で判断すべきであるというアドバイスを受け、「建替えせずに、引き続き事業を継続した場合と比較して、収支改善が図れるため、妥当であるとの見解である」とのことでした。

しかし、箕面市は、旧サンプラザ1号館では、地階から8階までの6、7割近い床を所有していたため、1階から3階までの床を所有する新サンプラザ1号館とは比較になりません。

また、そもそも2015年に実施された耐震診断結果では、耐震基準を満たしていないことが分かったため、そのまま70年間使用し続けるという想定であるならば、耐震工事費を加えて計算するべきではないでしょうか。

しかし、いずれにせよ、新旧の建て替え前後における70年間の財政収支シミュレーションで、底地購入費等の妥当性を判断するというのは、無理があると考えます。

定期借地権付き建物の底地額は、地上権設定がない更地の土地額に比べて、通

常は大幅に安くなると言われています。しかしながら市は、底地の取得費も、土地の貸付料も、敷地売却組合が選んだ事業者からの提案スキームのなかでパッケージ提案されたものであり、この提案を呑まなければ建て替え事業は成立しなかった、という説明でした。

市民からは、何故、箕面市は定期借地権付きの土地を高く買い上げたのか。また事業者には、工事が竣工するまで、何故無償で貸し付けるのか。竣工日の翌日からの貸付料は、市の公有財産規則により算出した額が月額 259 万 4 千円であるのに対し、何故 99 万円と格安にするのか、と説明を求められます。事業者の言いなりになっているのではないかと、厳しいご指摘をいただくこともあります。しかし私は、それが全体的にみたら妥当であると説明できる資料を持ち合わせていないため、市民のみなさんに対し、納得する説明ができません。

例えば、市の貸付料を格安に設定するということは、マンションを購入する一部の特定の市民に対し、特別な計らいをすることになり、公共用地を貸し付ける際の公平性の観点から問題ではないか、と指摘してきました。何故、貸付料を安くする必要があるのでしょうか。先の総務常任委員会では、貸付料を上げたら、区分所有者に配る分配金が減ることになる、という市の説明がありましたが、建物の竣工後に、マンションの購入者から徴収する貸付料が、何故、事業者の建て替えスキームとして、条件になっていたのかは、もう少し丁寧な説明が必要であると考えます。

市の担当者のみなさんは、サンプラザの建て替え事業に際し、ご苦労されたことと思いますが、市政をチェックする立場としては、情報が少ないためしっかり精査できず、判断ができません。この間、情報提供のあり方については、いろいろと議論させていただき、部署によって対応が異なることなどもあり、全ての部署が私たちが、責任をもって事業について説明できるよう、配慮していただきたいと願っております。

以上、決算年度の公共用地先行取得事業費決算認定につきましては、購入した土地価格の妥当性について、判断ができない状況であるため、不認定とさせていただきます。以上、私の討論といたします。