

市民文教委員会会議録

平成26年5月9日(金)

(開会) 10:00

(閉会) 10:41

【 案 件 】

1. 議案第43号 土地の取得(穂波東中学校区小中一貫校用地)

○委員長

ただいまから市民文教委員会を開会いたします。

「議案第43号 土地の取得(穂波東中学校区小中一貫校用地)」を議題といたします。

執行部の補足説明を求めます。

○学校施設整備推進室主幹

議案第43号土地の取得について補足説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。本案は、飯塚市立穂波東中学校区小中一貫校用地として取得するため、地方自治法第96条第1項第8号及び飯塚市議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に関する条例第2条の規定に基づき、本案を提出するものです。

所在地は、飯塚市平恒字下牟田978番1外6筆、地目は全て田となっております。

取得面積は、9,999.17平方メートル、取得価格は1億4498万7965円となっており、契約の相手方は、飯塚市平恒921番地1、松尾 ムラ子外5名となっております。

2ページに取得する土地の明細、3ページに位置図を添付しております。

なお、土地の買い上げ単価は不動産鑑定評価を参考に、市の財産管理審議会の答申をもとにして、決定しております。

以上、簡単でございますが、補足説明を終わります。

○委員長

説明が終了しましたので、質疑を許します。質疑はありますか。

○岡部委員

2、3点ちょっとお尋ねいたします。今上がっている9,999.17平米を取得価格で割ったら、坪あたり4万7850円という数字ですよね。これは、今財産審議会でしたかね、答申を受けてというふうな形になったんだけど、高くないですか。田んぼで。周辺の新興住宅が今できておますよね、あそこに。横と奥のほうにも。当然あの近所低いからね、私もちょっと現地を見たんですけど、地上げしてつくってあるような気がするんですよ。ということは、この農地も学校の用地として購入した場合に、当然、まだ手を加えなきゃいけないというふうなお金がかかるわけですけどね。そういうふうなことを勘案して、こう考えたときにね、再度確認しますけど、誰が何の基準でやったのか、もう1回教えていただけますか。

○学校施設整備推進室主幹

この用地の単価につきましては、まず初めに不動産鑑定を行いまして、その価格を参考にし、市の財産管理審議会の中で協議をさせていただいて答申を受けた価格をもとに交渉をさせていただいて、決定をさせていただいた単価となっております。

○岡部委員

私が心配するのはね、まだいま用地買収中とか鎮西とかありますよね。ああいうふうな農地の買収の単価というのは、基本的にこの坪4万7850円という数字が出てきますとね、それを下回るというふうなものがなかなか難しいんじゃないかなと、現況の中でね、やっていくときに、基本単価がここで出来てきたんじゃないかなというふうな気がするんですよ。それで、ちょっと話が違いますが、このすぐ川向こうといいますかね、例のトラック協会の配送セン

ターができたんですよね、市が売ったんですよね、確か。あの単価は坪あたりいくらだったですか。誰か答えきる人はおる。

○委員長

わかります。出ます。こちらじゃ、わからんでしょう。

○岡部委員

正真正銘、私も調べてなくて聞いているから、こちらから教えるわけにはいかんのですが。私の記憶にある限り、坪あたり1万なんぼやなかったかなという気がするんですよ。だからね、うちのほうが払い下げるときには、普通のもう造成済みの平地を安い単価で売って、今度はうちのほうが買うときには、まだ現況は田んぼで買ったあと地上げして、手を加えなきゃいけないような用地を4万7850円か、基本的には、確かに財産審議会の答申を受けて、不動産鑑定をやったっていうふうな形になるけどね、こないだまで例の副市長、ダイマル跡地の解体屋の話はずっと審議してましたよね。最初のこの単価がね、ボタンを掛け違うとは言わんけど、高い単価でやった場合に、現況農地がある意味、もう基準になるんじゃないかなと。これから小中一貫校をつくっていく時期に、必ず大体用地としては、もうすぐ鎮西の答えが出てくるはずですけど、あれは全く違う観点でやられているわけ。不動産鑑定して、その審議会を通してと同じことでやっていくわけでしょう。あそこの場合は確か農振地域だったですよ。そうするとね、農振のほうが手が入っていますので、きちっとつくりやすいのはつくりやすいと思うんだけど、県のほうもいろいろと難航というか、問題を出していたみたいですけど、ああいうふうな買収に影響しませんか。

○学校施設整備推進室主幹

今後の買収に影響しないかということでございますけれども、基本的に不動産鑑定を入れております。近傍の買収単価等を考慮して、鑑定がなされているというところから、例えば鎮西の部分につきましては、農振農用地である、第1種農地であるということから、基本田んぼ以外には、転用はかけられないというような中もございまして、そういう実情性から判断した価格を示されております。それをもとに市の財産管理審議会のほうで検討された価格をもとにしておりますので、今回の穂波の単価がそれに及ぼす影響ということは、余りないのではないかとこのふうには考えております。

○岡部委員

私もこの近くに住んでる人に知り合いがおるんでね、聞いてみたんですけど、これは農地の売買の話じゃなくて、宅地並みの単価ですよと、いうふうな形で出されたんですよ。市が買収するときは、農地も宅地も同じような価値判断の中でやるわけですか。やられたのかな。

○学校施設整備推進室主幹

基本的に穂波の買収、今回の買収の部分につきましては、農振地域内ではありますが、農用地ではございませんので、農振白地というふうによく言うんですけども、農振除外をかけなくてすむ、田んぼとなっております。ですから、あとは転用をかけるだけというような、条件的なものがその農地、農地によって違います。そういうことから今回の農地の買収の部分については、今回の単価で正当性があるのではないかとこのふうには考えておりますけれど。

○岡部委員

言ったらきりがないんでね、私も確たるものを持って質問しているわけじゃないんでね。ただ、そのトラック協会にうちのほうが払い下げた土地の単価等から考えてみるときに、現況は農地で坪あたり4万7千円というのはね、明らかに私は高いというふうに思うんですよ。それで、ちょっとうがった見方をしますと、期限を切られて急がないかんので、数字をつりあげたかなというふうなね、変な思いもするんでね、今後皆さん、これからほかの買収等をやるときにね、今言う不動産鑑定をしてもらって財産審議会に答申をいただいたからというふうなね、形だけで数字を出すんじゃない。それでやるんだったらこの間のダイマルの跡地の解体と一緒に、

今の状況似合わない数字がそこから出てきたとしても、役人の中で、例えば、この問題は農業委員会なんかで、何か言われんやっただですか。何も問題なかったですか。

○学校施設整備推進室主幹

土地の価格につきましては、農業委員会の中では意見は出ませんでした。

○岡部委員

私は農業委員会の中で、これは数字的にちょっと高くないという話が、農地ですね、ということのうちこういう単価で農地をつけますと、この画で見ると、残りの農業者の方というのは、これは農地がなくなるんじゃないかなと危惧するんですよ。確か農業委員会の中では、言ったというふうに私は聞いていたんですけど、今のあなたの答弁では、問題はなかったというふうに答えられるから、問題がないなら問題ないでいいんですけどね。やはり、今後の問題もありますので、単価を、ただ不動産鑑定士に頼んではじき出して、それを持ってきて、その審議会で答申するというふうなね、その踏むだけのセオリーを踏んでいるからもう別に問題ありませんと言うんじゃないかと、やはり現況を考えたときに、今から先、じっくりこの数字が適当な数字なのかどうかということは考えていただきたい。じゃないと、今から先ほかの用地買収のところにも、おそらくこの数字っていうのがね、基本的な単価になっていくんじゃないかなと思うので、これは市民の税金で取得をしていくわけですから、そこだけ注文をつけておきます。

○委員長

ほかに質疑はありませんか。

○江口委員

やっぱり、その経過をしっかりと知らないことには賛成も反対もできないと思っています。財産管理審議会、その答申書の中には、不動産鑑定の価格も書いてあるわけでしょう。書いてあるのであれば、その答申書のほうを資料として提出していただきたいと思っています。まず、書いてあるのかどうか、そこを確認できますか。

○学校施設整備推進室主幹

答申書の中には、あくまで財産審議会で検討した価格が書いてあるという形になります。

○江口委員

ではですね、資料として不動産鑑定ですね、その価格がわかるもの、不動産鑑定書になるのかどうかわかりませんが、それとあわせて、財産審議会のそちらの答申書のほうの提出を求めたいと思います。委員長において、お取り計らいのほど、お願いします。

○委員長

暫時休憩いたします。

休憩 10 : 15

再開 10 : 39

委員会を再開いたします。

○学校施設整備推進室主幹

ただいま、資料要求のありました件につきましては、情報公開条例に基づきまして、非公開でありますことから、資料の提出についてはできないと考えております。よろしく申し上げます。

○委員長

ただいま要求した資料は、本日の審議中には出せないとのことですので、ご了承ください。

ほかに質疑はありませんか。

(な し)

質疑を終結いたします。

討論を許します。討論はありませんか。

○江口委員

ぜひね、学校のために必要な行為ですので賛成をしたいと思うんですけど、ところが残念ながら、これ土地の売買というふうな形で価格がきちんと決まってる。だけれど、その審議過程が私どもには何ら明らかにされない。その中で、私どもはこれが正しいも、正しくないも判断ができないんです。不動産鑑定がいくらであった。そしてまた、答申がどのように決まってきた。そういった形が出されない中で、議会としてこれを承認してくれと言われても、それこそ何を信じて承認すべきと言われてしているのか、わからない。このような状況では、残念ながら議会として賛成という意思を表すことはできないと考え、反対とさせていただきます。

○委員長

ほかに討論ありませんか。

(な し)

討論を終結いたします。

採決いたします。「議案第43号 土地の取得（穂波東中学校区小中一貫校用地）」について、原案のとおり可決することに、賛成の委員は举手願います。

(挙 手)

賛成多数。よって、本案は原案可決すべきものと決定いたしました。

これをもって、市民文教委員会を閉会いたします。お疲れ様でした。