

2012年6月定例会 一般質問

○議長（吉井健二） 休憩を解いて会議を続けます。

次に、22番 櫻井 周議員の発言を許します。櫻井議員。

○22番（櫻井 周）（登壇） それでは、本日2回目の登壇になります。事前通告に従いまして一般質問させていただきます。

質問は、実は昨年5月から市議員の職をさせていただいておるわけですが、今回で質問、質疑合わせて10回目になります。これまで数々の質問をさせていただきましたけれども、質問のしつ放しにならないようにということで、今回はこれまで委員会で質問させていただいた中から、伊丹市の不動産事業、これを歴史的、批判的に検証してくださいというお願いをしていたことについて、もう一度取り上げたいというふうに思います。

3月の定例会、一般会計予算等審査特別委員会におきまして、土地開発公社の保証債務弁済金39億円は、市民サービスに直接裨益しないお金の使い方であるから、このようなお金の使い方はなぜ必要になったのか、しっかり検証すべきだと。すなわち、土地開発公社を解散させるに当たって、その意義を歴史的かつ批判的に検証すべきということをお願いいたしました。また、ネオ伊丹ビルに係る土地信託事業についても同様のお願いをしております。今回は、この検証作業の進捗状況を確認したいというふうに思います。

なお、この予算委員会のおきにも申し上げましたが、現市長におかれましては、市長就任以来、負の遺産の処理に大変尽力されてきたというふうに思います。そうした中で、今回39億円ということで、このもともとは100億円以上借金があったものをここまで小さくしてきたということで、本当にそのことについては大変敬意を表したいというふうに思います。

また、前市長におかれましても、同様に頑張ってきたというふうにも思っております。問題は、前の前の市長の時代にあったのかなというふうにも思いますが、ただこれは個人攻撃をするということではなくて、その時代においてどういった政策が行われ、そしてその結果どうなったのかということを変えて振り返って、そして未来に向けて同じような失敗をしないということの材料にしたいという意味で、今回取り上げさせていただいております。

市の職員の中には、終わったことを蒸し返してもこの39億円が返ってくるわけではないと、このような批判というか疑問の声があるやにも聞いております。したがって、改めて批判的検証の必要性をまずもってちょっと私の意見を述べさせていただきたいというふうに思います。

まず、マネジメントの観点からいたしますと、古くはそれこそ論語にも、子いわく、過ちで改めざる、これを過ちという、という言葉もございます。また今風に言えばPDSAサイクル、プラン・ドゥー・シー・アクションということで、シーの部分、検証をしっかりとやるべきだということを、これ申し上げておるわけでございます。

また、行政については、無謬神話というものもございます。行政に間違いはないのかということで、これも明治以来、昔から言われておることでございますけれども、例えば森鷗外の「最後の一句」という小説の中にも、お上のことに間違いはございませんまいからという一節もございます。

民間企業であれば、いろんな失敗や過ちがあれば、そのことについてしっかり検証し、すぐ対応しなければ業績が悪化してたちまち淘汰されてしまうと。ただ、行政については、淘汰されるということがなかなかないものですから、なかなかこの過ちを改めるということをしにくいというところもあろうか

2012年6月定例会 一般質問

と思います。こうしたことが逆に翻って、行政の無謬神話というふうにもなっているのかなというふうにも思います。しかし、人間のすることですから、過ちとか失敗というのはあろうかと思えます。そうしたものを率直に認め、改めていくということが大切なことだというふうに思っております。

福島第一原子力発電所で大きな事故が昨年起きました。こうしたものも、事故前の話ではございますけれども、原子力村というふうな言われる村社会の中で、なかなか率直な議論ができなかった。それがゆえに全電源喪失や津波対策の必要性というのが大きな声にならなかったということもあったというふうに聞いております。

一方で、こうした行政の失敗について、じゃあ率直に検証した例がないのかということでございますけれども、実は今から60年以上前ですけれども、「日本外交の過誤」という報告書も昔出されております。

当時、吉田茂総理大臣でございますけれども、日本外交は満州事変、支那事変、第二次世界大戦というように幾多の失敗を重ねてきたが、今こそこのような失敗のよって来たところを調べ、後世の参考に供すべきものと思う。これらの時代に外交に当たった先輩、同僚の諸君がまだ健在の間にその意見を聞いておくのもよいだろうというふうに、若い課長を呼んで言って、そして「日本外交の過誤」という報告書を作成させました。このことの意味といいますのは、時の内閣総理大臣が直接指示をしたこと、そしてほんの10年から15年前の先輩たちがやったことを、若手の政策担当者が極めて率直に批判したというところに、やっぱり今日的な意味があろうかというふうに思います。

ただ、この「日本外交の過誤」というものを、この報告書は50年間外交機密という扱いで公表されませんでした。外務省の職員ですら、このようなものが存在するといううわさはあったものの、実物を見たことはないという状況でした。こうしたところが本当に日本の行政のだめなところではなかろうかというふうにも思います。

こうしたことも踏まえながら、今回の土地開発公社、それからネオ伊丹ビルの土地信託事業、失敗を検証し学んでいくべきだろうというふうに思います。

不動産事業というわけではございませんけれども、伊丹市においては公共施設マネジメントの白書を作成いたしまして、数ある公共施設、どうやってマネージしていくかということの取り組みも始まっておるところでございます。こうした問題にも生かしていくべきだというふうにも思います。

また、行政の問題について、過去行ってきたものを率直に議論する、そうした文化も市役所の中に広めていくべきだろうというふうに思います。

今回、土地開発公社、またネオ伊丹ビルの問題については、一応今年度で一つの大きな区切りがつくこととなりますけれども、逆にそうしたことになりますと、資料が散逸したり破棄されたりということもあるかもしれませんし、また記憶がだんだん薄れていってしまうということもございますから、今のうちにしっかりと整理をしておくべきだろうということで、今回一般質問に取り上げさせていただきました。

そこで、市長にまずお尋ねいたします。過去の行政を批判的に検証する必要性をどのように感じていらっしゃるのか。また検証作業をどのように行うべきか。検証作業の結果をどのように生かしていくべきか。原則論、一般論として、市長のお考え方をお話してください。

また、土地開発公社の事業とネオ伊丹ビルの土地信託事業について、どのように検証作業を進めていくのか、お考え方をお示してください。

2012年6月定例会 一般質問

次に、土地開発公社について具体的に申し上げます。土地開発公社の事業についてでございますけれども、40年の歴史がございますが、この中においてはやはり時系列であるとか、事業目的に照らしてどうか、事業規模がどうだったのか、それから個別のことになりますけれども、主な不動産物件の収益といたしますか、売り値、買い値、どうだったのかということを検討に含めるべきだろうというふうに思います。

時系列といたしますと、それこそバブル経済の前の時代、バブル経済の真ただ中の時期、それからバブル経済崩壊した後の時期、つまりある種事後処理の時期でございますけれども、こうした3段階に分けて検討するべきでしょうし、また設立目的、事業目的に照らしてどうかということについても、一つしっかりと検証していかなければいけないというふうに思います。

そこで、土地開発公社を所管する都市基盤部長にお尋ねいたします。3月の一般会計予算等審査特別委員会での審議において、土地開発公社保証債務弁済として39億円を計上したことを踏まえて、土地開発公社の事業を検証するように求めてまいりましたが、その検証作業の進捗状況はいかがでしょうか、検証作業の中間報告とあわせてお聞かせください。

また、土地開発公社、現在もまだ残っておるわけでございますが、これの保有する不動産の処分状況でございます。保有する土地のうち、売却処分するものと、それから行政目的のために引き続き市において保有するものと峻別されているものというふうに理解いたします。売却処分すべき土地は速やかに売却すべきだというふうに思いますけれども、今年度中にめどして処分されるものだというふうに理解しております。

また、行政目的のために引き続き市において保有する土地は、速やかにその目的を実現すべきだというふうに考えております。

今すぐ実現するというのは、今年度中に実現しろというのは無理な話だとは思いますが、少なくとも今年度中にある種のめどをつけておいて、そしてそのスケジュールを明示すべきだというふうに思います。

そこで、都市基盤部長にお尋ねいたします。売却処分すべき不動産の売却作業は順調に進んでいますでしょうか、進捗状況をお聞かせください。

また、総合政策部長にお尋ねいたします。行政目的のために市が引き続いて保有する物件について使途は明確になっていますでしょうか。使途が明確な物件についてはその実施スケジュールを明示してください。また、使途が定まっていない物件については、所定の期限までに使途が決まらなかった場合売却すべきというふうに考えますが、見解をお聞かせください。

次に、ネオ伊丹ビルについてでございます。ネオ伊丹ビルの土地信託事業、これも検証作業をするべきだというふうに申ししていましたけれども、その中には次のような点を含めるべきであろうというふうに思います。

まず、実施の妥当性ということでございます。土地信託を始めるかどうかということ由市議会で議論しているときに、市議会の中でも土地信託というのをやらずに、土地を売却してはどうかという議論もございました。しかしそうならなかったのはなぜなのか。

また、2点目としまして、信託報酬のあり方でございますけれども、現行においては信託報酬、それから利息というのが信託銀行の収入になるわけでございますが、一方で例えば高価な建物を建てるとその分借入金というか貸付金が多くなる。そうすると利息収入も信託銀行にとってはふえるということに

なりますから、たとえその信託の報酬のほうが、しかも信託の報酬はテナント収入の3%ということですから、それはなるべく高価なものを建てて、それでテナントに入ってもらおうというようなことをすれば、利益を、収益を最大化することができるとも考えられます。こうした、ある種信託銀行のほうの収益を最大化しようとする動きと、それからもともとの所有者であるところの伊丹市の利益といいいますか、信託によって得られる利益、配当を最大化するということの方向性が必ずしも一致していないような報酬体系になっているのではないかと。

そのほか適切な運営管理ができたのか。信託せずに土地を売却したときをベースラインと考えたときの損失総額はどうかといったことも含めて検証されるべきだろうというふうに思います。

そこで信託事業を所管する総務部長にお尋ねいたします。3月の一般会計予算等審査特別委員会での審議において、ネオ伊丹ビル売却の方針が示されたことは、当初の目的を達成できない見込みであり、本事業は失敗であるというふうに言えると思いますけれども、この点を踏まえてネオ伊丹ビルの信託事業を検証するよう求めてまいりましたが、その検証作業の進捗状況はいかがでしょうか、検証作業の中間報告とあわせてお聞かせください。

次に、このネオ伊丹ビルについてもこれから売却手続進められるものというふうに理解しておりますけれども、こうした大型の案件についての入札があるときには、いろんなうわさが飛び交うものだというふうに思います。根も葉もなくともいろんなうわさが飛び交う。したがって、市当局におかれましては、本当に公明正大、透明性を高めて、しっかりと入札手続を進めていただくということが必要だろうというふうに思います。

具体的には入札前の段階で業者の入札する資格があるのかどうか、それから入札の書類ですとか、あと入札の結果の評価方法、さらには入札評価の結果、そうしたものについて市当局がしっかりと理解し把握した上で進めていくべきだろうというふうに思います。

そこで総務部長にお尋ねしますが、こうした入札参加業者の資格について、事前審査を行うのであれば資格審査基準等、それから資格審査の結果について、入札の際には入札書類について、入札の結果の評価方法について、入札評価結果について、それぞれ市役所としてしっかりと把握しておくべきだと考えますが、御見解をお聞かせください。

最後に、ネオ伊丹ビルの売却とそれから中心市街地の活性化についてお尋ねいたします。

このネオ伊丹ビルは中心市街地のいわゆる二軸四極の一番南の端にあります。中心市街地の活性化に貢献できるというところ、そういう用途が好ましいという意見があるやに聞いております。

これは、ここから先は私個人の意見でございまして、議会の議員さんの中にはそうでない意見をお持ちの方も多数いらっしゃると思いますけれども、商業ビルっていうところに私自身は余りこだわらなかりと、マンションを毛嫌いするべきでもないだろうというふうにも思います。中心市街地の活性化は魅力的な店舗によって活性化するという場合もございまして、一方で地域の人口がふえることによって活性化するという場合もあるかと思っております。

例えば、横浜市のみなとみらい地区というのがございまして、バブルの真っ盛りのころにいろんな開発がなされて、広大な土地が埋め立てられてでき上がったわけですが、しかしバブル崩壊とともにその土地は塩漬けにされてしまいました。10年ぐらいペンペン草が生えた状態でずっと放置されておりました。中田宏前市長の時代に、塩漬けにしても何の意味もないということで、売却を進めようということで、売却が進められました。30階建てのタワーマンションがあちこち建ちまして、今、

2012年6月定例会 一般質問

多分10棟ぐらい建っているかと思いますが、そうしたこともあって地域の人口は急増したということで、逆に人口がふえた、ふえた人口を目指して商業ビルが周りに建ち始めた。また、いろんな会社、日産自動車であるとかの本社が移転したり、フジゼロックスの研究拠点が移ったりというようなことで、かなり地区も活性化しつつあると。まだペンペン草が生えてる土地がございますけれども、以前に比べれば随分と活性化してきたということで、これはマンションが先か、商業ビルが先かというんで、どちらが先というわけではなく、両方混在しながら成長していくというのが、このまちづくりという形なのかなというふうにも私は個人的に思っております。

そうした意見はございますけれども、市の当局としては中心市街地の活性化ということも考えて、ネオ伊丹ビルの売却に当たっては商業目的の利用を優遇するというような話も聞いておりますが、いかがでしょうか、御見解をお聞かせください。

また、土地開発公社の土地売却においても同様の考え方を適用するのか、あわせてお聞かせください。

一方、ネオ伊丹ビルの売却の入札において、土地の用途にもし商業目的をマンションなどの住宅目的より優遇するというのであれば、どのような方法でどの程度優遇するのかお聞かせください。

以上、1回目の質問を終わらせていただきます。

○議長（吉井健二） 藤原市長。

○番外（市長藤原保幸）（登壇） 私から過去の行政を批判的に検証する必要性でありますとか、検証結果をどのように生かして行くべきかについての私の見解のお尋ねと、土地開発公社とネオ伊丹ビル土地信託に関する御質問にお答え申し上げたいと思います。

まず1点目の、過去の行政を検証する必要性についてでありますけれども、議員からはお上のことには間違いはございませんっていうようなお話でありますとか、いわゆる行政の無謬神話についても触れられましたが、私、思いますに、今、国会で昨年の中日本大震災の際の原発事故の後の官邸の対応がどうだったのかということが、まさに批判的に検証されているってなことを考えますと、そういった神話はないのではないかなと、そんなふうにも思います。

いずれにいたしましても、市民に一番身近な基礎自治体を預かっている私といたしましては、市と申しますのは申し上げるまでもありませんけれども、市民の皆さんの目の前で市民の皆さんに身近な安全安心のまちづくりでありますとか、ひとづくりでありますとか、さまざまな施策を進めておるわけでありまして、こうした施策については、それぞれ議員御指摘のように効果等を検証して、その時代の市民ニーズにこたえるということとあわせて、未来、将来を見据えたものとしなければならないというふうには私は認識しておるところでございます。

こうした観点から、これまでも本市では行政施策につきまして、事前事後の段階において行政評価に取り組んでおるとするのは御案内のとおりでございます。常に施策を評価して検証しながら進めようではないかという考え方で取り組んでおるところでございます。

さらに市民ニーズは高度化、多様化しております。時代の経過とともに施策の必要性、効果性、効率性等につきましても、始めたときはよかったけれども、その後の時代の変化に合わせてどうだろうかといったようなことも出てきてるわけありますので、節目節目において、その効果を検証するというようなこともあろうかと思っております。

そうしたことから、これまでも5年ごとの、事業実施計画ですが、5年間の実施計画を立てる際にその以前を検証する、あるいは先般、第5次総計、議会の皆さん方の御意見も聞いて策定させていただい

2012年6月定例会 一般質問

たわけでありますけれども、その際には4次総計と申しますか、過去の施策について成果を検証し、市民の皆さんの御意見もお聞きしながら計画策定を進めてきたというのは、これまた御案内のとおりでございます。

さらには、現在国でいろいろな法制度、特に社会保障について変えるんだとおっしゃってるわけでありますけれども、国や県などの施策が大きく変わる場合には当然のこととして、市の施策にも見直すことが必要であろうということで、こういう時代の変化、激しい時代でありますので適時、適切に市といたしましても施策の検証を進めてまいりたいと考えているところでもございます。

今後とも、こうして検証を行いながら適正な行政執行を行ってまいりたいと思っておりますし、あわせて今般公共施設マネジメントに取り組んでおるわけでありますけれども、これも必要があつてつくった公共施設でありますけれども、時代の変化に合わせてどうだろうかということを検証しながら考えるべきではないかというふうにも思っておりますし、今後この基本方針を策定していくことになるわけでありますけれども、これに当たりまして、これまでの効果等の検証結果を生かしていく必要があるのではないかと考えておるところでもございます。

次に、土地開発公社の事業とネオ伊丹ビル土地信託についてのお尋ねについて申し上げますが、土地開発公社につきましては、実は私が市長に就任しました平成17年度当初でありますけれども、既に長期借入金残高はそのとき129億円を抱えておりました。そしてそれだけ大きな借金がありますから、毎年金利負担分が上がっておりました。さらには抱えておられます土地の地価が下落するということで資産価値も下落する。そういう面で、時間の経過とともに経営を悪化する方向になっていったわけでございます。

これは大変だと、このまま放置するとますます状況が厳しくなるという判断から、私としましては市議会の御理解もいただきまして、市から金利負担に対する補助金を拠出するということとさせていただいたわけでございます。

さらに、保有土地についてもスピード感を持って処分をしていこうということでやってまいりまして、直近、平成23年度末には長期借入金残高129億円あったものが39億円と、大幅に減少させることができたものでございます。

しかしながら、それでもまだまだ大きな負債であります。これ以上負の遺産をふやさないためにも、早期に土地開発公社は解散するのが望ましいのではないかとこのように考えまして、外部組織であります行財政改革推進懇話会にも検証いただいた結果、土地開発公社を解散することとしたわけでございます。今後、解散に至ります内容の取りまとめについては行ってまいりたいと考えております。

次に、ネオ伊丹ビル土地信託に関しましては、3月議会におきまして処分することの御承認をいただきましたので、こちらもスピード感を持って対応することが肝要と考えております。

現在、信託銀行によりまして入札の作業を進めているところでありますけれども、今後の行政執行の教訓となるように整理を行ってまいりたいと考えておりますので、御理解いただきますよう、よろしくお願いを申し上げます。

他の御質問につきましては、担当部長等より御答弁申し上げます。よろしくお願いたします。

○議長（吉井健二） 寺田都市基盤部長。

○番外（都市基盤部長寺田茂晴）（登壇） 私からは、土地開発公社事業の検証作業についての御質問と、土地開発公社の保有地の売却作業の進捗状況並びに中心市街地で公社が保有をいたします土地処分の条

件に関する御質問につきまして御答弁を申し上げます。

土地開発公社は、昭和47年9月に施行されました公有地の拡大の推進に関する法律、いわゆる公拡法に基づき設立された団体でございます。都市の健全な発展と地域の秩序ある整備を促進するため、地方公共団体にかわって公共用地の先行取得を行うことが主な目的となっております。

公拡法が制定されました当時、日本経済は高度経済成長期にあり、経済の急速な発展と産業構造の高度化により、大都市圏への人口集中、ベビーブームと相まって児童生徒数が飛躍的に増加し、学校を初めとする公共施設の不足と公害の発生による生活環境の悪化、道路などのインフラ整備のおくれによる交通渋滞が日常化するなど、こうしたことが都市の健全な発展を阻害する要因となり、大きな社会問題となっております。

大都市圏に隣接をいたします本市におきましても、同様の傾向にございまして、昭和30年代から人口が急増する中で、住宅や事業用の土地需要の高まりによる地価の高騰や、住工混在の土地利用、公共施設の不足、道路事情のおくれなど、土地に関する諸問題の解決は急を要する重要な行政課題ともなり土地の計画的な先行取得が必要となったことから、昭和48年に、市の出捐金500万円を基本財産といたしまして、伊丹市土地開発公社の設立に至ったところでございます。

以来、市の良好な都市環境の計画的な整備を促進するため、土地の先行取得等を通じ、これまでの間、公共並びに市民福祉の増進に大きく寄与してきたところでもございます。

とりわけ公共用地等の取得につきましては、交渉の過程においてタイミングを逸してしまうと用地買収ができない場合や、複数年度にわたる交渉が必要な案件、さらには交渉において代替地の確保を求められるケースなどがありまして、これらについては市の直接取得では対応が困難な状況でもありましたことから、土地開発公社による迅速で柔軟な対応を行ってまいったところでございます。

これまでに伊丹市土地開発公社の用地取得によりまして伊丹市が整備をしましてまいりました公共施設の例を申し上げますと、道路を初め昆陽池公園などの公園、雨水ポンプ場などの都市インフラ施設、摂陽や荻野、池尻小学校、そのほか幼稚園などの教育施設、鶴田、森本の住宅団地、市立伊丹病院、環境クリーンセンターなど多岐にわたっておりまして、その先行取得の面積は伊丹市域の約4%に相当する約100ヘクタールを超える規模となっております。今日における本市の骨格となる施設整備の一面を担ってきたところでもございます。

そこで、議員の土地開発公社の事業の検証についてのお尋ねでございますが、公社設立以降順調に事業を推進しておりましたが、平成に入りましてバブル経済の崩壊による景気の悪化や地価の下落に伴い、公社の経営状況が悪化し、さらに阪神・淡路大震災などの被害によりまして、市の財政事情も一層厳しくなり、計画をしておりました事業の見直しや延期、中止などが余儀なくされたところでもございます。

こうしたことによりまして、先行取得を行ったものの、計画どおりの土地利用ができなくなり、公社が引き続き保有せざるを得なくなる土地や公共事業を円滑に進めるために確保いたしました多くの代替地が計画どおりの処分をすることができない状態で、長期保有することとなってしまったことが、公社経営の悪化をさせる最大の要因となったところでございます。

用地取得に当たりましては、取得の必要性等を十分に検討した上で対処してまいりましたけれども、さきに申し上げましたように、バブル経済崩壊後の影響によりまして、平成6年度以降経営状況が徐々に悪化し、保有地の処分にも積極的に取り組むものの、地価の下落の影響は大きく、帳簿価格を下回る処分となり、多額の損失を抱える状況となったところでございます。

2012年6月定例会 一般質問

現在の公社の経営状況を見ますと、このまま放置することはさらに損失を膨らませることにもつながり、また公社独自の経営改善は困難な状況から、伊丹市土地開発公社を平成24年度末でもって解散をすることとしたものでございます。

こうしたことは年度ごとの節目で検証を行い、総務政策常任委員協議会に予算、決算として報告をさせていただいてまいりましたし、また経営健全化計画や解散プランを作成しました際にも、経営状況の御報告をさせていただきましたが、今後これらの内容の取りまとめを行い、お示しさせていただきたいと考えておりますので、何とぞよろしくお願いを申し上げたいと思います。

次に、保有地の売却作業の進捗状況についてでございますが、処分対象としております保有地はできる限り処分をするように現在鋭意取り組んでいるところでございます。

保有地の中には、この4月以降処分が既に完了したのもございますが、隣接者に処分を予定しているものは精力的に交渉を行うとともに、公募による処分を予定しているものにつきましては、8月1日付の広報伊丹で公募を行い、9月末の入札のスケジュールで準備を進めてまいりたいと考えております。

最後に、公募予定のうち中心市街地である中央5丁目の土地の処分についてのお尋ねでございますが、土地利用上の条件といたしまして、例えば店舗のみ住居のみに限定せずに売却するよう、現在検討を行っているところでもございます。

以上、御答弁を申し上げますが、本年度の土地開発公社の解散に向け、少しでも将来の負担が少なくなるよう取り組んでまいりたいと考えておりますので、何とぞ御理解と御協力をお願いしたいと、お願い申し上げます。

○議長（吉井健二） 阪上総合政策部長。

○番外（総合政策部長阪上聡樹）（登壇） 私からは、行政目的のために市が引き継いで保有する物件の使途及び実施スケジュール等についての御質問にお答えいたします。

平成24年度末に予定いたしております土地開発公社の解散に伴いまして、市が代物弁済を受けて保有する主なものといたしましては大野1丁目地先の約706平方メートル、森本1丁目地先の1470平方メートル、寺本東2丁目地先の約1000平方メートルの土地となると見込んでおります。

このうち行政目的の使途が明確になっておりますのは1カ所でございますが、大野1丁目地先の土地でございます。この土地は都市計画道路宝塚池田線の計画区域内にありまして、平成20年度に策定いたしました都市計画道路整備プログラムにおきまして後期5カ年、いわゆる平成26年度から平成30年度の間、事業着手予定路線として位置づけられておるところでございます。

したがって、現地点におきましては、都市計画道路整備プログラム後期5カ年中には、当該土地は都市計画道路宝塚池田線の整備用地として活用されるものと考えております。

次に、使途が定まっていない物件についての所定の期間内に使途が決まらなかった場合の当該土地の処分に関する御質問についてお答えいたします。

まず、森本1丁目地先の1470平方メートルの土地についてでございますけれども、当該土地のある神津地区におきましては、平成21年3月に神津地区まちづくり協議会を組織され、地域の活性化と元気で魅力のあるまちの実現に向けて種々の検討をされております。平成22年9月には同協議会から市長に対しまして、森本1丁目地先の旧神津中学校用地を活用し、本市のモデルケースとなるような公による幼・保・小一体となった児童施設、さらには生涯学習機能を有する地域活動拠点としての整備を要望されたところでございます。

2012年6月定例会 一般質問

その一つであります認定こども園の整備につきましては、御承知のように今年度に建設工事に着手し、来年度の開園に向けて準備を進めているところでございますが、残地となります当該土地1470平方メートルを活用した取り組みにつきましては、神津地区の活性化につながるよう、公共施設の集約化、移転等、引き続き同協議会と検討を進めてまいりたいと考えております。

次に、寺本東2丁目地先の約1000平方メートルの土地についてでございますけれども、当該土地のある昆陽里地区におきましても、地域住民の皆さんが東日本大震災を期に、地域コミュニティーの醸成や地域住民のネットワークづくりの重要性を改めて認識されまして、平成23年4月には昆陽里小学校区内の若手の方々を中心となって、拠点創設企画委員会を立ち上げ、地域の活性化へ向けた検討を進めてこられたところでございます。

それを受けまして、平成24年4月には昆陽里小学校地区会から当該土地を活用した昆陽里地区拠点施設整備プランの提言を受けたところでございまして、今後同地区会と共同利用施設等の機能集約化も含めた協議を進めていくことになろうかと思っております。

したがいまして、森本1丁目及び寺本東2丁目地先の土地につきましては、現時点で用途が明確に定まっているわけではございませんが、第5次総合計画の基本目標であります市民が主体となったまちづくりの実現に向けて、地域の皆様が主体的に組織を立ち上げ、地域ごとの将来ビジョンづくりにつながる具体的な検討を進められておりますことから、市といたしましても、その実現に向け、当該2カ所の土地の活用を含めまして検討をしてまいりたいと考えております。

なお、御質問にありましたように、こうした地域での熟議の結果、土地活用が見込めなくなった場合には速やかに処分してまいりたいと考えておりますので、御理解のほどよろしくお願い申し上げます。

○議長（吉井健二） 増田総務部長。

○番外（総務部長増田 平）（登壇） 私からは、ネオ伊丹ビルに関しましての数点の御質問にお答えいたします。

1点目のネオ伊丹ビルの信託事業の検証作業の進捗状況についてでございますが、ネオ伊丹ビルの信託事業につきましては、御案内のとおり、さきの3月定例市議会におきまして、土地信託契約において定める信託目的に信託の処分を加えることの御承認をいただきました。その後、直ちに信託銀行との間で信託不動産の処分、つまりはネオ伊丹ビルの売却に向けての協議を重ねながら、入札要項を作成し、去る5月30日開催の総務政策常任委員協議会において、その概要を御報告申し上げ、この6月4日より三菱UFJ信託銀行が入札要項の配布を開始いたしました。

また、信託銀行においては入札要項の配布と並行して精力的な売却活動も行っており、ネオ伊丹ビルの内覧会の実施状況など、随時その報告を受けているところでございます。

今後のスケジュールでございますが、7月6日午後3時に入札を締め切り、開札を行います。入札結果の通知につきましては、7月13日午後5時までを目途といたしております。その後8月8日までに売買契約書の締結を行い、8月31日までに決裁、引き渡しを済ませ、本年9月末に信託事業の終了を予定いたしております。

昭和61年の地方自治法改正により地方自治体が所有する土地を、議会の議決を経て信託することが可能となり、その後全国でバブル期に契約した公有地信託は当初こそ収益が生じた例があるものの、現在ではそのほとんどが収支悪化に陥っており、信託事業として債務が累積している状況にございます。

今後、信託期間満了を迎える事業がふえる中で、債務を抱える信託契約をいかに処理するかは、地方

2012年6月定例会 一般質問

財政の大きな課題となっているのは御案内のとおりでございます。本市におきましても、同様の状況にありましたことから、さきの議会で信託の処分を行うことについての議決をいただいたところでございます。

現在のところ、まずネオ伊丹ビルの売却が終了することに全力を傾注しておりますことから、本信託事業全般の検証につきましては、売却を終え、信託の終了後にまとめてまいりたいと考えておりますので、御理解いただきますようお願いいたします。

2点目の入札参加業者の資格審査の段階、入札前の段階、入札後の段階において、その審査基準や手続について、市として把握しておくべきではないかとの御質問についてでございますが、今回の入札につきましては、受託者である三菱UFJ信託銀行が売り主となって、不動産を売却するものであり、あくまでも民間売買で行われるものでございます。したがって、入札参加者の資格審査の段階におきましては、受託者であります三菱UFJ信託銀行が定める審査基準ということになってまいりますが、基本的には反社会的勢力との関係ないし関与がなく、さらには帝国データバンクの評定による信用調査等において判断することになるものと理解いたしております。

また、入札段階の参加資格基準につきましては入札要項に示されておりますが、まず三菱UFJ信託銀行あてに秘密保持に関する誓約書を差し入れた方のみが参加資格を得ることとなります。あわせて、誓約時に暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを誓約していただくかなくてはなりません。

仮に入札参加者がこれらの誓約に反していることが判明した場合、または反することとなった場合には入札参加者の申し込みが無効となります。

また、入札結果につきましては、三菱UFJ信託銀行が行う7月6日の開札時に立ち会いを行い、入札状況を確認してまいりたいと考えております。

3点目の、中心市街地にある伊丹市所有の土地売却に当たっては商業目的の利用を優遇するののかどうかの御質問についてでございますが、中心市街地にあるすべての場所での土地売却について、商業目的の利用を優遇しようとは考えておりません。基本的には中心市街地の東西南北の4極を結びつける歩行者優先道路の沿道に面する土地の売却につきましては、商業目的の利用を優遇していきたいと考えております。4極を結びつける歩行者優先道路の沿道や近接地には、みやのまえ文化の郷、アイホール、酒蔵レストラン、アイフォニックホール、いたみホール、伊丹シティホテル、猪名野神社、そして新たにオープンいたします新図書館「ことば蔵」などさまざまな施設が立地しており、これらが一体となってくつろぎとにぎわいのゾーンを形成する、歩行者のための空間となっております。

市民や来街者などすべての人が行き交い、語らい、憩い、楽しい歩行者空間として充実していく中で、JR伊丹駅東側の大型商業施設の集客をJR伊丹駅から西側に導き、中心市街地全体にこれらの波及効果が広がるよう、東西軸、南北軸が魅力とにぎわいのあるモール空間として形成されるよう歩行者優先道路沿道における店舗の立地を誘導し、沿道の魅力を高めていきたいと考えております。

最後に、ネオ伊丹ビルの売却の入札において、土地の用途についても商業目的を住宅目的よりも優遇するのであれば、どのような方法でどの程度優遇するののかの御質問についてでございますが、ネオ伊丹ビルの売却についての考え方といたしましては、附帯決議をいただいておりますので、まずは買い手があらわれ処分ができること、またその処分に当たっては一般財源からの繰り出しを行わないこと、以上を最大の使命として最優先に考え、できれば今後中心市街地の活性化に資する利用をしていただけ

るところを優先したいと考えております。

そうしたことから、売却決定に当たりましては、入札価格のみではなく、入札価格と利用目的の両面から判断させていただきたいと考えております。あくまでも、さきに申し上げましたが、我々に課せられて使命を果たせるよう、公平性を保ちながら総合的に判断してまいりたいと考えております。

いずれにいたしましても、売却することが決まりました以上、市長の答弁にもありましたが、まずもってスピード感を持って対応することが、市民の皆様への説明責任を果たしてまいるためにも必要であると考えております。最大限努力してまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

○議長（吉井健二） 櫻井議員。

○22番（櫻井 周）（登壇）2回目は、4分しか残っておりませんので、要望と意見のみとさせていただきます。

まず、1点目、検証作業において中間報告ということで少し御説明をいただきましたけれども、その中でバブル崩壊による景気の悪化ですとか阪神大震災というような言葉が出てきました。こうした、いわゆる単語は検証作業においてよく使う単語でございまして、要は不測の事態であって、どうしようもなかったということでございますけれども、本当にそうだったのかどうか。そうしたものもしっかり報告書の中で見ていきたいというふうに思っております。

2点目につきまして、今後土地開発公社が保有している土地のうち、まだ使途が決まってないものについて、今、検討がされているということでございますけれども、土地があるから事業をするということではなく、事業をする、本当に真に必要な事業があると、そのためには土地が必要だという観点で、この点順序が逆にならないようにということを改めてお願いしたいと思っております。

既に保有している土地があるとなついつい事業費の中に用地代というのが計上されないわけでございますから、どうしても費用対効果という観点から甘くなりがちではなかろうかというふうにも心配するところでございます。あくまで用地取得、これをいつの時点で評価するのかというのはございますけれども、でき得れば時価評価、現時点での時価評価ということをした上で、その上で費用対効果として本当に必要かどうかということをしっかり検証した上で進めていただきたいというふうに思います。

3点目、ネオ伊丹ビルの入札についてでございますけれども、入札いただいた札の評価の仕方について、入札価格と利用目的、これをこの両面から総合的に判断したいということでございますけれども、総合的に判断されるのは大変結構なんでございますが、どういうふうに、どちらをどの程度評価するのか。例えば商業目的であれば、入札価格に1割ぐらいげたを履かせるとか、何らかの計算式を、札を入れる前につくっておかないと、後から価格を見てやっぱりこっちにしようかあっちにしようかということであれば、特定の業者を優先したのではないかというようなことを後でまた言われかねませんので、そうならないようにあらかじめしっかりと判断の方程式をつくっておいていただきたいというふうにお願ひ申し上げて、私の質問を終わらせていただきます。