

[ 平成13年第 3回 9月定例会-09月25日-04号 ]

◆1番(松坂知恒議員) お疲れさまです。連合同志会の松坂でございます。

第84号議案,メッセ・コンベンション等交流施設用地取得について,質疑をいたします。なお,重複を避け,今まで質問がなかった点だけお尋ねいたしますので,答弁をよろしくお願いたします。

第1点,今回,県のメッセ用地の時価評価額は15%の公共減額する以前では135億1,800万円ということでありす。一方,広島市も道路交通局におきまして,不動産鑑定士の鑑定評価を得ており,これは135億4,140万円とのことでありす。県と市の評価額はほぼ一致してありますが,市の鑑定評価の根拠をお示してください。

また,県の評価額から15%の公共減額された114億9,030万円が購入価格として示されてありますが,最高30%の公共減額がなぜ30%でなく15%に至ったのか,その交渉の経緯をお答えください。

第2点,土地開発公社に先行取得させるということですが,なぜ市が直接買取せず,公社に先行取得させるのか,大変疑問でありす。

この場合,公社が借り入れる銀行の金利は何パーセントになるのか。公社が取得する事務費は何パーセントになるのかお答えください。また,市が再取得する際,公社に支払う総額は幾らになるのかお答えください。

第3点,メッセ・コンベンション用地の隣には,広島県が産業廃棄物の処分場を設置する予定となっております。この産廃処分場は,メッセの営業に大変支障を来すと心配いたしますが,広島市の見解をお聞かせください。また,事業者である広島県に対し,経済局は環境に配慮するよう申し入れを行っておられるのかお答えください。また,その申し入れの時期と申し入れの内容についてお答えください。

以上で質疑を終わります。答弁によりましては,再質問させていただきます。御清聴ありがとうございました。(拍手)

○平野博昭 議長 財政局長。

◎北谷重幸 財政局長 公社の先行取得につきまして,再取得するときの利息,事務費の額につきまして,御答弁申し上げます。

まず,土地開発公社が先行取得資金を借り入れる際の金利につきましては,資金借入れ時の金利情勢を勘案しながら決定することになります。したがって,現時点では借入金利が確定しておりませんことから,再取得時の利息を申し上げることはできません。仮にということで申し上げますと,現行の利息1.35%で借入れを行うといたしますと,再取得時の利息は約5億6,000万程度になろうかと思ひます。

次に,事務費につきましては,本市と土地開発公社との間で締結した覚書により,原則として土地開発公社が当該土地の取得から引き渡しまでの間に要した諸経費等の額を勘案

して事務費を定めることになることから、現時点での事務費の額を申し上げることはできません。

このことから、3点目の本市が土地開発公社からこの土地を再取得するときの価格は、まことに申しわけございませんが、現時点では算出できませんので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○平野博昭 議長 経済局長。

◎長谷川順 経済局長 84号議案、メッセ・コンベンション等交流施設の債務負担行為につきまして、お答えをいたします。

まず、公共減額に関する御質問にお答えをいたします。

この用地の取得価格の交渉に当たりましては、メッセ・コンベンション等交流施設の整備は、県・市が共同で推進しております広島ポータルネットワーク21事業の一部であるということ。それから、これらの施設は広島の産業振興と経済活性化を目的とし、広く広島県経済の活性化にも資するもので、公共性、公益性が高いということ。それから3つ目には、市の財政事情が非常に厳しいものであると。こういうふうなことを総合的に勘案いたしまして、広島県に対して、できる限りの公共減額をしていただくようお願いをいたしました結果、今回の価格になったものでございます。御理解をいただきたいというふうに思っています。

それから次に、廃棄物処分場の整備に伴う環境対策に関する御質問にお答えをいたします。

議員御指摘の広島県に対する申し入れは、広島県が作成した出島埋立地区廃棄物処分場設置に係る環境影響評価実施計画書に対して、メッセ・コンベンション等交流施設の環境への配慮を文書で申し入れたものでございます。

平成12年の1月21日付で経済局の方から環境局を通じまして、メッセ・コンベンション等交流施設は集客施設等であることから、廃棄物処分場の工事、それから供用期間を通じて、その環境に対する配慮をお願いしたいと依頼しているものでございます。

これに対しまして、事業者である広島県は、出島埋立地区廃棄物処分場設置に係る環境影響評価準備書において、廃棄物の埋め立てに係る環境の影響を回避、低減するための環境保全対策として、高さ約2.5メートルの擁壁を設置し、周辺施設から廃棄物処分場が視認できないように配慮するというにいたしております。

以上でございます。

○平野博昭 議長 道路交通局長。

◎池上義信 道路交通局長 土地の鑑定評価の根拠について、御質問がございました。

メッセ・コンベンション等交流施設用地は、約10.5ヘクタールという著しく広大な土地でございまして、近傍に直接比較すべき類似規模の取引事例がないことから、平成2年に国土庁が作成いたしました不動産鑑定評価基準に従いまして、こうした場合に標準的な手

法とされております開発法によりまして評価を行いました。

開発法と言いますのは、当該土地を通常の取引の対象となっております周辺の標準的な土地と比較ができる規模に宅地開発することを想定いたしまして、類似の取引事例をもとに宅地の価格を算定し、その価格から開発するための道路、公園等に係る造成工事費等の諸費用を控除いたしまして、価格を求める方法でございます。

以上でございます。

○平野博昭 議長 1 番。

◆1 番（松坂知恒議員） 再質問をさせていただきますが、財政局長は具体的な答弁を避けられたわけですが、私が問題にしたいのはですね、金利もさることながら事務費がかかるということで、公社の事務費は今までの実績からいくと、だいたい総額の3%から7%を請求しております、これが3%としますと、先ほどの1.3%程度の金利を加えた額に対する3%の事務費となれば3億5,300万円。最高である7%を課するとしますと、事務費だけで8億2,500万円もの負担を市民に強いることになるわけですが、公社を通して先行取得するという問題点はですね、この膨大な事務費にも及んで、膨大な事務費がかかるということに公社の先行取得の問題点はあると言わなければならないと思います。この点は、総務委員会で改めて質問させていただきます。

用地の時価評価についてでありますけれども、県が出しました135億1,800万円という時価評価はですね、平米当たり直しますと、12万8,483円という数字になるわけですが、昨年来、市の財政事情によって県に購入を延期してほしいという申し入れをして、県が、それは約束が違うと言った時点での価格交渉の数字はですね、広島県は時価評価を求めて、1平米当たりが18万円、市は造成原価による算出を求めて、1平米当たり14万円というふうな、県が18万、市が14万円だったわけです。

ところが、このたび県が出してきた評価額はですね、12万8,400円ということで、どうしてこの18万円と14万円の交渉経過がですね、県が12万8,400円を言ってきたのか、これは非常に疑問なんですけれども、何かこれは理由があると思うんですけれども、市と県の交渉の中で、どのような話し合いが成立してこの12万8,400円になったのかという経緯をお答えください。

それからもう一点、環境に対する影響評価ですが、経済局長答弁されたように、県ですね、環境影響評価準備書によりますと、廃棄物処分場周囲には約2.5メートルの擁壁、つまり壁をつくる。周辺施設から処分場が視認できないように配慮する。この対策を講ずることから景観への影響は小さいものと考えられるというふうにあります。聞くとお聞きしますと、メッセ・コンベンション施設は2階建て以上の建物というふう聞いてお聞きして、2階の展望所から見ればですね、当然、2.5メートルの擁壁の向こう側には広大な産業廃棄物の処分場が見渡せるということになるわけです。瀬戸内海の多島美を見にですね、メッセ・コンベンションにこられる方も多いかと思うんですが、そこから見えるものは、眼下に見えるものは産業廃棄物の処分場だということでは、非常にメッセの環境とい

うことにも影響があるのではないか。

県に対してですね、2.5メートルの壁では中は丸見えですよということを、やはり10月初旬に出す市長意見の中に盛り込んでいただいでですね、景観に対する配慮をこれでは十分ではないということをはっきり言っていただかないといけないと思いますが、その点についてもあわせてお答えを願います。

○平野博昭 議長 経済局長。

◎長谷川順 経済局長 環境の問題でございますけれども、確かにそういうふうなことも考えられるわけでございますけれども、実際の建設に当たりましては、このメッセ・コンベンション施設の運営に支障のないよう、具体的な段階でまた対応してまいりたいというふうに考えております。

○平野博昭 議長 1番。

◆1番(松坂知恒議員) 最初の質問の18万と14万の価格交渉の中で交渉していたのに、どうして買い取り額が平米12万数千円になったのかという点について、改めてお聞きしますが。

○平野博昭 議長 経済局長。

◎長谷川順 経済局長 確かに、平成10年ごろでございますか、18万というのが出ておりますけれども、現在、時価も下がってきておりますので、その間の評価が低下してきたものでないかというふうに思っておりますが、現時点で、ひとつ確かなことはわかりませんので、御理解賜りたいと思います。