

議案第 7 1 号 財産の処分について

議案第 7 1 号 財産（旧じん芥処理場用地）の処分についてご説明します。

まず、2 ページをお願いします。

処分対象となる財産の概要についてご説明します。

所在地は大津市和邇高城字青市 5 6 2 番地ほか 1 3 筆で、公簿上の地目は原野及び山林、面積は実測で 2 6, 3 2 2. 7 9 平方メートルです。処分価格は 6, 5 1 0 万円で、契約相手方は株式会社山崎砂利商店です。

昭和 4 8 年～5 1 年、並びに昭和 5 2 年に、旧志賀町が「じん芥処理場用地」として取得したのですが、平成元年に大津市・志賀町行政事務組合が伊香立北在地町にクリーンセンターを整備したことで、この用地を活用することではなく、今日まで保有を続けてまいりました。また、平成 2 5 年度には、北部地域における最終処分場の検討候補地の一つとされたこともありましたが、具体的な検討までは行われていません。

3 ページをお願いします。

処分する財産の所在位置について説明します。J R和邇駅の西、和邇春日の住宅地に隣接し、図中の赤斜線で着色した部分です。

4 ページをお願いします。

等高線からも明らかなように、西側に向かって傾斜がみられる土地で、南西部分で、住宅地に近接しているため、土地利用にあたっては、周辺に対する配慮の必要性について認識しています。

5 ページをお願いします。

土地売買仮契約までの経緯について説明します。令和5年5月17日に大津市未利用地等利活用検討委員会に付議し、公募型プロポーザル方式による選定方針を確認し、その後、不動産評価委員会、プロポーザル審査委員会を開催するなど、必要な手続きを進めてまいりました。

令和6年1月26日から公募を開始し、3月27日に開催した審査委員会において、株式会社山崎砂利商店を優先交渉権者として選定しました。

令和6年4月12日には優先交渉権者と覚書を結び、10月3日に覚書の変更を経て、12月6日に提出された事業提案書に沿って、12月26日に土地売買仮契約の締結に至りました。

6 ページをお願いします。

売り主として、適正な土地利用を確認する必要があると考えており、財産処分にあたり留意したことをまとめています。

市街化調整区域内の公道に接道していない約26,000㎡の面積を有する特性に加え、周辺住民には、産業廃棄物処理施設などに対する警戒感が強い一方で、有益な利活用への期待、生活環境に対する必要な配慮を求める意見があり、周辺環境と地域住民との調和を重視する必要があります。

については、市場流通性が高いとはいえない土地に新たな価値を見出すこと、周辺との調和に配慮した利活用を図ること、期間を定めて継続的に事業内容や実現可能性、進捗や活動状況を評価できる仕組みを作ることとしました。また、事業活動の状況に応じて、契約の効力の停止や、違反したときの買戻し特約などにも留意しました。

7ページをお願いします。

選定にあたっては、法律の専門家の助言を受けながら、公平性の確保、使途の制限を中心とした約定や契約条件などに照らした検討を加えました。一般競争入札、随意契約、公募型プロポーザルについて比較検討を行いました。

広く公募をすることで公平性の確保が図れること、公募の際に、価格、使途の制限等の条件を明示することにより、他の二つの方法に比

べ、より適正な選考が可能であることに鑑み、公募型プロポーザル方式によることといたしました。

8 ページをお願いします。

周辺との調和や売り主としての事業の内容と進捗の確認を重視することとして、産業廃棄物処理事業の禁止、周辺地域の生活環境への配慮、優先交渉権者との覚書締結と交渉期間を設けること、これら三つの点を公募型プロポーザルの実施要領に加えました。

土地の使途の制限をはじめ、事業中の生活道路等で安全対策、地域貢献、景観への配慮や騒音・振動への対策などを要件化すること、土地の引き渡しや事業着手までに、関係法令の適合や地元の理解が得られる見込みを明確にすることを求めるものとしています。また、提案事業の実現可能性が低いと判断される場合は、市が覚書を無効にすることとしました。

9 ページをお願いします。

提案のあった事業の目的は「オープン型公園の整備」であり、立地を活かした土地利用による大津市の魅力向上及び地域環境の向上と災害に強い地域づくりとされています。

ドッグラン、スケートボードパーク、グラウンドゴルフ場などの整備とともに、災害時の一時避難場所、緊急時う回路の整備、不法処理

された土地の環境改善などが行われるものです。

工事関係車両の生活道路通行制限や低騒音型重機の使用など、生活環境に対する配慮に加え、地域との融和対策、景観に配慮した計画内容などが盛り込まれた内容です。

10ページをお願いします。

覚書を結んで以降、事業の実現可能性を明らかにさせることや、地域との調和を図るために、優先交渉権者側が講じた取組みと、それぞれに対する評価について、表にまとめています。

このうち、地元住民への説明は、9月14日に説明会が開催され、計画に対する反対意見はなかったとの報告を受けています。

関係法令の適合においては、都市計画法及び森林法等に基づく手続きが必要であることがわかっており、既に関係機関への相談や協議に着手されていることを確認しています。

また、この度、財産処分する市有地の西側にある優先交渉権者が保有する土地は、前の所有者に代わり、違反是正を履行していますが、是正を完了した区域から順次、新たな土地利用が可能であるとの見解が滋賀県の所管課から示されており、事業の実現性は明確にされています。

以上のことから、売買仮契約に向けた条件が整い、議案を上程する

ものです。

11ページをお願いします。

最後に売買仮契約の主な特約事項についてです。

本契約では、一定の期間を定めて、法令の遵守、提案事業の実施状況の報告、所有権の第三者への譲渡や貸し付けの禁止、実地調査への協力について定め、所有権移転後も継続して事業の進捗や内容を確認・評価するものとしています。

さらに、再売買の予約について仮登記を行い、法令違反や事業の進捗等が不十分で、事業の実現性が見込めないと判断される場合に買戻しできるとしているなど、事業を確実に履行させる仕組みを整えております。説明は以上です。何卒、議員各位のご支援をお願い申し上げます。