

# 芸術家村 用地を「宅地見込地」とみなして 山林を高値で購入!!

## 開示請求した文書1(不動産鑑定書)

### [1] 対象不動産の表示

所在 (奈良県 天理市)	地番	地目		地積 (㎡)	
		公簿	現況	公簿	実測
杣之内町 元山口方	545番 1	山林	山林	561	780.02
	545番 2	山林	山林	2,400	3,977.35
	545番 4	山林	山林	1,067	717.22
	545番 5	山林	山林	499	494.50
	545番 12	山林	山林	499	694.10
	計			5,026	6,663.19

所有者：天理教

### [2] 鑑定評価額並びに価格の種類 (C物件の評価額である)

不動産の種類 (価格の種類)	総額 (端数調整)	単価 (㎡)	
		1㎡あたり 価格	33㎡あたり 価格
宅地見込地 (正常価格)	78,630,000円	11,800円	38,900円

この用地は、行政的条件  
天理市杣之内町元山口方4  
35番1ほか39筆でござい  
ます。

土地売買に関する契約書  
と不動産鑑定書を開示請求  
し、精査したところ、疑念  
を抱くところが散見されま  
す。

用地買収を行った物件は、  
複数の規制があるにもか  
かわらず、用地取得費4億  
2896万8094円、損  
失補償費9807万920  
0円、合計5億2704万  
7294円で取得しており、  
その上、取得した土地の地  
目は、雑種地、山林、田、  
ため池でございます。

3・3㎡当たりの平均単  
価を算出しますと4万80  
87・9円となります。

9つある鑑定評価書の中  
から、疑念を抱くところを、  
鑑第16-1029号鑑定  
評価書をもとに、説明を致  
します。(文書1参照)

対象不動産は、杣之内町  
元山口方545番1他4筆  
で、地目は山林であります。  
山林を宅地見込地とみな  
し評価すれば、鑑定価格額  
が高くなり、宅地見込地と  
みなすことで、3・3㎡3  
万8900円の価格となっ  
ています。

次に、価格の決定に当たっ  
ては、取引事例比較法を採  
用されています。(文書2参  
照)

取引事例の㉑㉒㉓の売買  
の地目は、全て田でありま

す。しかし、用地取得した  
地目は、山林であります。

一般的に、山林と田との  
比較では、田の価格の方が  
鑑定評価額が高くなると言  
われています。

山林と田を比較して鑑定  
評価額を算出することに  
妥当な根拠を見出すことが  
できません。

国では、森友問題で、国  
有地を安く売却したのでは  
ないかと注目が集まってい  
る昨今、本県では、用地を  
逆に高く購入したのではな  
いか。

知事答弁

現況は農地、山林を含む  
土地でございますが、主要  
幹線道路であります国道25  
号に接する地域でございます  
との、天理市の中心市街  
地や市街化区域にも近く

## 質問2 (仮称)奈良県国際芸術家村 整備基本計画について



この整備イメージにある  
ホテルの誘致(民設民営)、  
持管理費などの負担を県が  
することで、将来、建設後の維  
持管理費などの負担を県が  
道は、奈良市内に宿泊されたよう  
でございますが、山の辺の  
道を高額の旅行商品でドイ  
ツからお客様が来るような  
地域として選ばれるような  
事情も発生しております。

道の駅など  
については、疑  
問を持つこと  
ろです。

本来、国際  
芸術家村構想  
の趣旨の本質  
は、歴史文化  
資源の活用で  
あります。

道の駅や  
農産品の直売  
所、加工所な  
どは、本来の  
趣旨から逸脱  
し、不要な施  
設建設をする  
こと、

周辺の周遊機会の提供  
や地元農産品の販売・加工、  
伝統工芸品の展示即売・製  
作体験、道の駅の設置など  
各政策分野と連携しながら  
複合的なサービスを提供で  
きる地域だと思っております。

山の辺の道には宿泊施設  
がございませんでしたので、  
奈良市内に宿泊されたよう  
でございますが、山の辺の  
道を高額の旅行商品でドイ  
ツからお客様が来るような  
地域として選ばれるような  
事情も発生しております。

## 奈良県議会6月定例会で代表質問

質問1  
(仮称)奈良県国際芸術家村整備  
事業に係る用地買収について

# 県政だより

奈良県議会報告 阪口保



県会議員(無所属)  
会派一創生奈良

第21号 2017年8月5日発行

■自宅 〒630-0134  
生駒市あすか野北3-1-3  
☎0743-78-8435  
■ホームページ  
www.sakagutitamotu.com



## 開示請求した文書2(不動産鑑定書)

<取引事例一覧>

取引地 符号	取引の 種類	所在地 (奈良県)	地目	数量 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)
㉑	売 買	天理市	田			
㉒	"	大和郡山市	田			
㉓	"	橿原市	田			
㉔	"	橿原市	田			
㉕	"	田原本町	田			

社会的、経済的、  
行政的観点から  
みて将来は宅地  
地域としての使  
用収益が見込ま  
れる「宅地見込  
地」として評価  
が行われたもの  
でございます。

再質問①  
県有地の22  
億円かけ整備し  
た中町駐車場  
それから旧県立  
奈良工業高等学  
校跡地等があ  
り、そこを活用  
すれば新たに取得費用が発  
生しないが。

知事答弁①

今空いております県有地  
を売るなり、使いたいの  
は やまやまでございますが  
ども、この国際芸術家村に  
使用するのに適切かどうか  
というのがまず判断ござ  
います。

ハコモノはいい立地のと  
ころにあって初めて活きる  
と。

文書2の一部

事例① 約1.2kmにある  
事例② 約1.7kmにある  
事例③ 約1.7kmにある  
事例④ 約1.1kmにある  
事例⑤ 約1.3kmにある

ものびやります。

再質問②  
開示請求した文書2は、  
ほとんど黒塗りで、個人情  
報に該当しないところも黒  
塗りになっておるわけです。  
これをもってこの用地買  
収の価格が妥当だと言われ  
ても、ほとんど黒塗りの  
で私にはわかりません。

知事答弁②  
闇雲にわざわざ黒塗りに  
したわけではございません。  
これをしないと、評価を  
された対象になった地域の  
方々の個人情報情報が公にな  
ってしまうということは情報  
公開条例の求めるところで  
はないというふうに考えて  
おります。

# 県庁職員 35歳男性 超過勤務で過労自殺

## 質問3 県職員の超過勤務について

長時間労働については、平成27年9月に本会議で初めて質問をし、それ以来何度か知事に誠意ある対応を求めてきましたが、いずれも職員の長時間労働の実態を捉えようとするものではないです。

知事はその答弁で、平成27年4月から7月までの超過勤務手当支給時間は、一人当たり週4・5時間程度。一日約1時間弱だから長時間労働とは程遠いんだと答弁されました。

しかし、これは知事自身が述べている通り超過勤務手当を支給した時間であって、**実際の超過勤務の時間ではありません。**

**職員は、それよりももっと残業しているのです**(※と残業しているのです)(※基準法に違反)。

平成28年2月議会の一般質問では、平成28年1月18

日の本庁の夜9時40分の電気が明々とした県庁の写真を知事に示しました。

平均1時間程度の残業ではこんな夜中まで電気が付くことはありません。

一点目は、今現在で、心身の故障のうち精神及び行動の障害によって長期に休んでいる職員の数とその原因を示してください。また、先月、**県土マネジメント部 防・災害対策課の職員が35歳の若さで亡くなられましたが、その事実をどのように考えているのか伺います。**



夜9時40分の本庁

されている職員は60名です。過去に長期休暇を取得した職員からの聞き取り調査により、職場に関係するものとして、対人関係、業務の不慣れや複雑さ、分担する仕事量の増加などに起因してストレスが高まり、メンタル面での不調に至ったケースが多いようございます。

最近、ご遺族の方から、県庁での『勤務の状況』や『パワハラの有無』を調査してほしいとの要望書が提出されました。この報告を受けましたので、誠意を持って調査するよう職員に指示をいたしました。

(1)平成28年度中に『精神及び行動の障害』が原因で30日以上長期休暇を取得

支給時間と実超過勤務時間の乖離があると考えており、その乖離を把握すべきと考えますが、いかがお考えでしょうか。

**知事答弁**

9月議会におきましては、必要となる工事費用等について補正予算をお願いしたいと考えております。**補正**

## 知事が行政代執行を確約!

### 質問4

## 生駒市西松ヶ丘住宅地の砂防指定地における無許可の盛り土による亀裂のについて



平成28年4月現地視察で撮影

隣接する住宅地に住民の相談を受け、住民の願いを一年前の代表質問で述べさせて頂きました。

県は、住民の要望を受け、住民説明会、地盤伸縮計の設置、ボーリング調査等の対応を行いました。

しかし、亀裂問題の解決に繋がる根本的な工事等の

対策は、取られていません。知事は、私の質問に対し、行政代執行も視野に、対策を検討すると答弁されてお

り、根本的な盛り土の解決策の進捗状況をお聞かせ下さい。

**知事答弁**

昨年11月下旬に、「無許可盛り土の部分は、変形しながら薬師堂川に滑り落ちようとしており、このまま対策を講じなければ、将来薬師堂川に滑り落ち、下流の人家や市道に土砂が流れ出すおそれがある」という結論をいただきました。

今後、詳細設計を行い、

## 交通渋滞の緩和に向けて

### 質問5

## 辻町インターチェンジの整備について

辻町インターチェンジの整備については、平成26年、平成27年の本会議で質問を致しています。

辻町インターチェンジの奈良方面ランプの整備の必要性については、県も認識

予算をお認めいただければ、行政代執行の工事の発注手続きに着手して参ります。



辻町インター

てのすばやい対応と結果です。

そこで、辻町インターチェンジの整備についての進捗状況をお伺いします。

**県土マネジメント部長答弁**

阪奈道路の辻町インターチェンジを改良して、新たに交差点を設けることにより、奈良市方向のアクセス

特異な現象ということではなしに日常起こっている現象でございます。メンタルケアをしなければいけない。その原因は、過労だ、勤務時間が長いからだ、おっしゃるのは分かりますけれども、必ずしもそうかどうかは、しばらく時間をかけて検証しなければなりません。

**再質問②**

砂防・災害対策課の35歳の職員が亡くなられた事について、県の担当課に情報提供を求めたが、一部の情報提供であった。

長期にわたる超過勤務とパワハラが原因の疑いがある時に、個人情報等を盾に拒むことはいかがなものか。

**再質問①**

心身の故障に至る最大の原因は仕事量の多さではないか。

各県とも、民間の事業者とも比較する必要もあろうかと思えますけれども、必ずしも特異な現象、極めて

この、「阪奈道路に新たに交差点を設ける」という手法につきましては、ダイヤモンド型をはじめとするランプ方式、即ち阪奈道路に交差点を設けない方式と比較いたしました。経済性あるいは安全性、国道168号への影響といったような観点で優れているかどうかで採用したものでございます。

こうした交差点方式の計画につきまして、これまでに2回にわたって地元説明会を開催し、地元の方々

## 質問 里親支援の充実について(省略)

**\*経緯**  
ご遺族とは、既に8回の面談をし、本会議で質問する事了承、また、今後の対応についてご相談させて頂いております。

### 知事答弁②

ご遺族の方に勤務の状況やパワハラの有無の調査の要望がございましたので、それに真摯にお応えいたします。

**ネットで6月定例会**  
6月22日代表質問(質問の様子は、動画で配信)  
**奈良県公式ホームページ**  
検索  
→議会→議会インターネット中継→議会中継を見る→29日6月定例会