

密閉・密集・密接の3密を私たちが避けることでコロナは去っていく。  
国も地方も3密営業者の自粛要請には固定費80%を補償すべきです。



## 寺本ひろゆきの議会報告

一人会派：紘基会会報 第56号(令和2年3月議会報告:2020年4月20日発行)

豊橋市の発注する「不動産鑑定評価」依頼業者は中部ガス不動産と愛知県不動産鑑定評価センターの2者が独占している。この点について質問した。

# 不

動産の鑑定評価を依頼する場合は

- ・「不動産の鑑定評価に関する法律等に定めるほか豊橋市不動産鑑定評価依頼要綱に定められている。

- ・豊橋市の「不動産鑑定」の入札参加資格者は87業者。その中から主たる事務所または従たる事務所が豊橋市内に所在する16業者を優先して選定している。

【議事録から】

寺本：ところが、実際は(表1)のように80%を中部ガス不動産、愛知県不動産鑑定センターに鑑定依頼している。

この偏った依頼はなぜですか？

市答弁：過去において事業がスムーズにいき信頼がおける業者ということです。

寺本：では他の業者は信頼おけないということですか？

税金で行う公共的な仕事である。国家資格のある他の業者に対しても公平に鑑定依頼すべきだが、考えを聞きたい。

市答弁：均等とは言いきれない状況になっているので、不動産鑑定評価依頼要領に可能な限り機会均等に努めるとありますので、均等に依頼していくことに努めるよう担当課に周知してまいりたい。

寺本：ではその件はよろしくお願いします。また情報公開請求をしてチェックさせてもらいます。

市は、現在の不動産鑑定評価依頼が  
不公平であることを認め改善を約束

(表1) 平成26～平成30 不動産取得処分審査会案件における  
不動産鑑定業者及び鑑定報酬額

鑑定業者名	件数	報酬額
中部ガス不動産(株)	42	12,824,880
(株)愛知県不動産鑑定センター	29	15,042,240
豊橋不動産鑑定事務所	1	598,320
さとう鑑定調査	1	379,080
(株)桜木不動産コンサルタント豊橋事務所	1	1,434,240
(株)村田不動産鑑定事務所	11	3,899,880



コメント

市答弁にある「事業がスムーズにいった信頼がおける業者」って、なに！？  
役所の事業プランを忖度して不動産鑑定してくれる業者のことかね！？

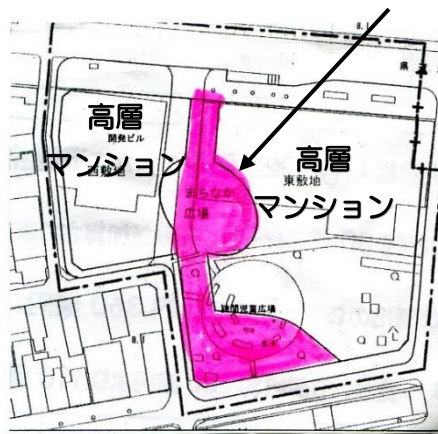


「狭間児童広場の等価交換問題」では明らかに不動産鑑定評価依頼要綱違反である。  
市民は多大な不利益を被っている。市民の信頼がおける職務を強く求める。

## まちなか広場(仮称)整備事業費 3億7千万円に反対しました

反対理由：広場の活用は飲食や各種イベントである。強風ビル風調査は重要ビル風調査の報告もできない予算にはとても賛成できません！！

豊橋駅 ← 駅前大通り (まちなか広場(仮称)) → 市役所



「まちなか広場」は駅前再開発事業で建設される高層マンションに東西を挟まれる形で作られる。豊橋市も駅前大通2丁目地区およびその周辺は風が強い地区であり建設後もその状況は同様であることは認めており平成27年度「まちなか広場検討会議」では公募市民から「ビル風の対策」を考える必要があるとの意見が出され、市はビル風調査実施を約束している。

しかし・・・平成29年に行われたはずの風環境シミュレーションの結果が令和2年3月になっても公表されていませんでした。予算委員会の質疑に先立って部局へ「風環境シミュレーション」の調査報告書の提出を求めましたが「資料が多い」との理由で、公開は議会終了後になる、という対応でした。3月10日の資料公開請求から1カ月後、4月7日の本会議終了後に公開。その1部を紹介します。



●ビル風環境シミュレーションは豊橋市が行ったのではなく、再開発組合が依頼した(一財)日本建築総合試験所が行っていることがわかりました。

まちなか広場(仮称)基本計画の広場活用：多目的空間では日常はおしゃべりや飲食等で人が集う憩いの空間  
また若者がおしゃれなテーブルでランチを取りながらおしゃべり、サラリーマンやOLが仕事帰りにビールなどで乾杯。そしてライブ演奏・音楽イベントを開催する、など大変結構なお楽しみプランが盛りだくさん計画されている。

●だが、その実現には下記表のランク1でなければ実現は難しい。建設業界では信頼の高い「村上法によるビル風調査報告」ではまちなか広場はランク1~3以上の **ランク4** の強風スペースである。今後まちなか広場(絵に描いたもち)基本計画の実現の可能性について市に説明を求めていきます。

【村上法による強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度】(開示された文書から)

ランク	強風による影響の程度	対応する空間用途の例
1	最も影響を受けやすい用途の場所	住宅地の商店街 野外レストラン
2	影響を受けやすい用途の場所	住宅街 公園
3	比較的影響を受けにくい用途の場所	事務所街

まちなか広場は  
**ランク4**

注：風害の評価については、「村上法による風環境評価尺度」または「風工学研究所による風環境評価基準」が一般的である。



発行責任 寺本ひろゆき 一人会派 紘基会

441-1101 豊橋市賀茂町字石城寺4-6 090・8458・7575

FAX0532・88・3422

寺本ひろゆきネット <http://teramotoh.net>