

申立人 住所
氏名

茨木都市計画事業及び箕面都市計画事業国際文化公園都市特定土地地区画整理事業の施行規程及び事業計画に対する意見書の内容の審査について（通知）

平成 6 年 1 月 11 日付けをもって、貴殿が大阪府知事あてに提出した茨木都市計画事業及び箕面都市計画事業国際文化公園都市特定土地地区画整理事業の施行規程及び事業計画に対する意見書について、同知事より大阪府都市計画地方審議会の意見を付して当職あてに送付されたが、当職は本意見書の内容につき慎重審査した結果、下記のとおり本意見書に係る意見を採択すべきでないと認めたので、住宅・都市整備公団法（昭和 56 年法律第 48 号）第 41 条第 8 項の規定に基づき、通知する。

記

1 申立人が主張する意見の要旨

本事業については、以下の点の立場で抜本的に見直すべきである。

- (1) 本事業における先買率は 21% と低く、また、事業完了後の保留地面積を含めても 33% と低いことから、事業採算性が危ぶまれ、ひいてはまちづくりの内容や地元地方公共団体の行財政に重大な支障となることは必至である。従って、住宅・都市整備公団は大企業所有地を適正価格で用地買収し、少なくとも先買率を 60～70% 以上にするべきである。
- (2) 事業計画に定められている土地利用計画では、誘致施設用地として国際文化施設地区 66.4ha と施設導入地区 141.6ha が計画されているが、いずれも誘致の見通しが立っていない。産業基盤整備中心の事業計画を抜本的に見直し、低家賃公営住宅の大量建設など生活基盤整備中心の土地利用計画に改めるべきである。
- (3) 個人地権者所有の一般住宅用地の土地利用が円滑に進むかどうかは、事業全体の成否に大きな影響を与えることは必至であり、事業計画の中で共同住宅区の設定などを含めて個人地権者の土地利用について、明確にするべきである。
- (4) 本事業の主な財源は公団の保留地処分金であるが、保留地の予定価格は近傍の宅地の公示価格や今後の地価動向からみて根拠のないものである。また、資金計画書で定められている別途事業の事業主体、事業費等はまったく不明確であり、今後の経済情勢の推移によっては地元の自治体に大きな負担になることが危惧されることから、当初より事業主体、事業費、負担割合は明確にするべきである。
- (5) 土地利用計画によれば、緑地面積は 84.4ha、しかも一ヶ所当たりの平均緑地面積は 1.3ha であるが、開発地域は貴重な動植物の生息が確認されている地域であり、茨木市民や大阪府民にとってかけがえのない自然であることから、適切な位置にまとまった緑地を確保するとともに、緑地総面積を現計画の 2～3 倍に増やすべきである。

2 申立人の意見に対する判断

- (1) 申立人は低水準の先買率では事業の採算性が危ぶまれ、ひいてはまちづくりや地元自治体の行財政に重大な支障を及ぼすことになる」と主張する。本事業における「先買率」は住宅・都市整備公団が施行する他の事業に比べて著しく低いとは言えず、また、事業採算性は事業内容等によっても左右されるものであり、先買率が低いことによってただちに事業採算性が悪化するものではない。本事業計画書第6による資金計画書の内容は適正なものと認められる。
- (2) 本事業は、都市計画において、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境の創造と「国際交流、学術文化、研究開発」という特色のある都市の未来機能を組み込んだ複合機能都市の形成を図ることを目的として、国際文化施設地区、施設導入地区、住宅地等の土地利用区分を基本として計画的な都市機能の立地を図ることとされている。本事業計画に係る土地利用計画は都市計画の土地利用の方針に従って定められており、複合都市機能の形成及び定住性豊かな住機能を確保するために適切なものと認められる。
- (3) 個人地権者の土地利用は基本的には都市計画規制や建築規制等の範囲内において土地所有者等がみずから定めるものである。なお、事業計画に共同住宅区を定めた場合は、事業計画の認可の公告の日から60日以内に、一定以上の規模の土地を有する土地所有者は共同住宅区内に換地を定めるべきことを申し出ることができる」とされている（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第14条第1項）が、現段階では住宅・都市整備公団において、共同住宅区の設定について土地所有者から特段の要望等を把握していないことから、本事業計画においては共同住宅区の設定を行っていないものである。今後、土地所有者からの要望がある等の事情の変更があれば、事業計画を変更して共同住宅区を設定することも可能であり、現段階において共同住宅区を設定していないことをもって直ちに不適切であるとはいえない。
- (4) 保留地の予定価格は、不動産鑑定士による鑑定調査によって算定されたものであり、適正なものである」と認められる。また、別途事業は本土地区画整理事業と関連を有する公共公益施設等の整備に関する事業であり、参考として事業計画に記載しているものであるが、その事業主体、事業費等は当該公共公益施設等の整備に関する事業の中で定められるものであり、本土地区画整理事業の施行者である住宅・都市整備公団が本土地区画整理事業に係る事業計画の中で定めることのできるものではない。
- (5) 本事業においては、施行区域面積のうち約15.4%が公園・緑地面積とされており、これは、都市計画で公園・緑地の割合が約15%と定められたことに沿っているものである。また、南山周辺の54号緑地、椿山周辺の10号緑地及び11号緑地等の大規模な現況緑地の保全を図るとともに、河川等の水系を活用した緑地の整備を図ること等により公園・緑地を系統的に配置した事業計画となっている。

よって、本意見書に係る意見はいずれも採択すべきでないと認める。

建設大臣 野 坂 浩 賢

