

## 10月26日大阪府開催の都市計画公聴会公述内容

無謀な彩都中部地区都市計画変更を止めて、「開発計画」の中止を！

彩都中部地区における第2種住居地域から準工業地域への用途地域の見直しと

彩都中部地区に関する計画書内容変更に対する意見

「明るい茨木をつくる市民の会」畑 中 孝 雄  
(要旨及びその理由)

本日の都市計画公聴会の「付議案件1. 彩都中部地区における第2種住居地域から準工業地域への用途地域の見直し」「付議案件2. 彩都中部地区に関する計画書内容変更」について、「変更すべきではない」即ち、これらの無謀な彩都中部地区都市計画変更を中止して、「彩都中部地区開発計画凍結」を継続して、文字通り「計画中止」を強く求める」という立場から意見を申し述べます。

独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という）は政府の「閣議決定」に基づき、2013年を期限に、全国のニュータウン事業からの工事撤退を発表しました。そしてこの具体化として、彩都開発事業も「中部地区は凍結、東部地区は中止」と新聞等が報道しました。ところがこの程、機構は中部地区の凍結を解除して、工事着工の準備手続きを開始しました。今回の「用途地域変更」「事業計画の変更」など都市計画変更手続きもこの意を受けたものと理解します。

これまで西部地区の一部と中部地域は「国際文化施設地区として、国際的な文化学術、研究の交流拠点施設誘致」ということで、都市計画用途地域は第二種住居地域としていました。ところがこれを国際文化施設地区1. と2. に分類して、1. はこれまで通りですが、2. は「イノベーション企業誘致ゾーン」と称して、「地域経済の活性化等のため、研究開発と生産機能を中心とした産業拠点の形成を図る」として、用途地域を第二種住居地域から、「準工業地域」に変更して、製造施設や物流施設など具体的には工場や倉庫など建設を可能にしようとしています。またその変更の理由を「産業・都市構造や経済情勢の変化等と地域経済の活性化を図るため、中部地区に研究開発ともに、生産機能の導入」としてしています。しかし真実の目的は、「中部地区のほとんどの土地を所有する企業（63ヘクタール中34ヘクタールを所有）を救済する」以外のなにものでもありません。

まず付議案件に対する意見を具体的に述べる前に、国際文化公園都市特定土地区画整理事業の現状について申し上げます。本事業は阪神大震災の前年の1994年9月に事業認可・着工し、以来14年間経過いたしました。即ち事業認可・着工はバブル崩壊の3年後です。私達、「市民の会」は事業認可に対して、94年1月に法に準拠して、当時の村山政権の建設大臣に対して意見書を提出しました。

その意見書の要旨は「本計画は必ず破たんする。計画に反対であり、抜本的な見直しが必要である」そして具体的には第一に、「事業の採算性が危ぶまれ、ひいてはまちづくりや地元地

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」と主張しました。それに対する建設大臣の回答は「資金計画書の内容は適正なものと認められる」でした。また意見書は「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（㎡あたり予定単価＝約25万円）は近傍の宅地の公示価格や地価の動向から見て根拠がない」とも主張しました。それに対する建設大臣の回答は「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、適正なものと認められる」でした。では現状はどのようになっているのでしょうか。機構は本区画整理事業の西地区において「1993年度まで」から「2006年度」に実施した事業の実績額は合計約964億円としています。また「2007年度」から「2012年度」に西部地区における事業予定額は合計約382億円としています。問題はこの事業について、多額の欠損金を計上する事が必至であるということです。この事業の主な財源は区画整理事業により確保した保留地の処分金ですが、地価の下落と宅地需要の減退で処分はほとんど進んでいません。因みに西部地区で2009年3月末現在の保留地指定面積は38.6㌥、機構所有仮換地指定面積は19.5㌥であるが、処分済み面積は合計で約18㌥(処分率31%)、処分価格も平均で平方メートルあたり10万円で、当初処分予定価格25万円/㎡に遠く及んでいません。とくに2009年度一本年度の処分はゼロです。このままでは資産の評価損により多額の欠損金を生じ、仮に西地区の全ての保留地と仮換地が処分されても、現状では約600億円近い「欠損＝赤字」となります。この現状から「事業の採算性が危ぶまれる」との私達の指摘が正しかったことが証明されています。

「市民の会」の提出意見書の第二は「誘致施設用地として、国際文化施設地区と施設導入地区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」と指摘しました。これに対する建設大臣の回答は「複合都市機能の形成、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」でした。そもそもこの開発を進める機構の口実は「単なる住宅開発ではない。ライフサイエンス分野の研究開発拠点をはじめ、国際的な学術研究・文化交流拠点整備と合わせた複合都市を建設する」というものでした。計画の上では全体で、居住人口は5万人、住宅用地239㌥(全体比率32.1%)とともに、施設人口は2万4千人、施設誘致用地205㌥(27.6%)とされました。また茨木市域の西部地区では、居住人口は9,000人、施設人口は5,300人としていました。現状はどうでしょうか。企業研究施設地区に予定されていた地域をマンション開発地域に転用するなどして、2009年7月末現在の居住世帯は2,173世帯、居住人口は6,393人と一定前進していますが、施設人口は約800人、目標とはほど遠い数字です。まさに街づくりのコンセプトも破たんしている現状です。

そこで、この現状の上に立って本題である中部地区の都市計画と事業計画変更に対する意見を申し述べます。

本付議案件に反対する理由の第一は「西部地区の現状からして、中部地区の事業採算性が成立する見通しは皆無で、ひいてはまちづくりや大阪府や茨木市・箕面市など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」ということです。中部地区の造成工事費は約150億円と云われています。問題はこの事業について、西部地区同様、多額の欠損金―赤字を計上する事が必至であるということです。前述のように、この事業の工事費の主な財源は土地区画整理事業により生み出される保留地の処分金ですが、その予定面積は10㌖、その処分予定価格は平方メートルあたり平均7万円と試算され、その総額は70億円となります。仮に全ての保留地を売却しても約80億円の欠損金を生じるのは必至です。

都市計画変更に対する理由の第二は「誘致施設用地として、国際文化施設地区1. 2. が計画され、種々の募集手続きはなされていますが、契約成立は経済情勢の激変で流動的で、そのリスクを都市機構が負うとしていますが結局、国民の税金で後始末することになる」ということです。

とくに中部地区にイノベーション企業誘致ゾーンを新設して、「地域経済の活性化等のため、主に生産機能を中心とした産業拠点の形成を図る」として、その変更の理由を「産業・都市構造や経済情勢の変化等を踏まえ、地域経済の活性化を図るため、中部地区に生産機能の導入」として、用途地域を「準工業地域」に変更して、製造施設や物流施設など具体的には工場や倉庫など建設を可能にしようとしています。これは「誘致施設を限定しては、土地処分が進まない」、したがって「何でもありに転換する」というなりふり構わない方針です。

第2回彩都・中部地区開発戦略会議でも、出席していた大阪府副知事が「府議会でも、西部地区にまだ空地があるのに、こういうことをするのかという議論がある。西部は住宅等については売れているが、企業関係はまだ空いている。つまり西部も誘致を進めることが大事であるが、中部地区は違った概念で、且つ、全体のコンセプトも守りながら進めていかなければならない。企業の希望があるのはいいが、大きなコンセプトを大事にしたい」と発言しています。

機構は2009年4月から6月までを募集期間として、「ニーズを反映した事業計画を進めるため、進出意向のある企業のエントリーを募り」ました。なお募集の対象に工場、物流施設も加えたところ、進出意向の業種は「自動車部品、金属製品製造業が最多」とライフサイエンス系研究施設とおよそかけ離れたものとなっています。さらに2011年春に立地企業と用地分譲契約を結ぶが景気悪化などで企業の進出計画の見直しが相次いだ場合の開発リスクは機構が負うことになる」としています。これも西部地区の現状同様になるのは必至です。

都市計画変更に対する理由の第三は「製造施設や物流施設など具体的には工場や倉庫など建設で、西部地域をはじめ周辺の住環境を悪化させ、住民の財産価値を低下させるとともに、今後の彩都や茨木市の街づくりに重大な障害になる」ということです。

とくに西部地区に居住する住民、進出した施設に大きな失望を与えることとなります。したがって、西部地区の街づくりに少なからぬ障害となります。

また今後の西部地区の保留地や仮換地の処分や価格に大きなマイナスの影響を与えます。

最後に、あと2年で中部地区の第3セクター国文会社事業整理のために、その所有地はすべて阪急不動産㈱に移り、中部地区63ヘクタールの内訳は阪急29ヘクタール、さらに大阪府が17ヘクタールと茨木市が17ヘクタールとなります。この阪急所有地は国文会社帳簿価格の平方メートルあたり約9万円と実勢価格の3～4倍の地価で取得しており、多額の損失を抱えています。大阪府・茨木市所有地も同じく国文会社事業整理と中部地区開発推進のため、東部地域で土地を保有していたUFJ銀行系の不動産会社が大阪府・茨木市に無償で寄付した土地と中部地区の国文会社より取得した阪急所有地とを交換したものです。

このような国文会社の破たん処理の枠組み維持のために無謀な開発を強行し、そのツケを国民に押しつけるのを認めるわけには行きません。

中部地区は本開発全体の地域内でも、もっとも自然豊かな里山が保全されている地域、初夏には猛禽類のサシバが子育てをしています。

よって改めて、これらの無謀な中部地区都市計画変更を中止して、「開発凍結」を継続して文字通り「計画中止」を強く求めるものです。

以上であります。