

2010年9月23日

大阪府知事 橋下 徹宛

国際文化公園都市特定土地区画整理事業計画変更案（第4回）の

「彩都中部地区」の事業計画の変更に対する意見書

住 所 茨木市中穂積一丁目5-A210

氏 名 畑 中 孝 雄

連絡先 電話 090-1248-0274

土地区画整理法第71条の3の第5号の規定により意見書を提出する。

（意見書要旨およびその理由）

彩都中部地区における事業計画の変更について、「変更すべきではない。即ちこれらの無謀な彩都中部地区事業計画変更を中止して、文字通り『計画中止』を強く求める」という立場から意見書を提出する。

（その理由）

本事業計画変更に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。まず事業計画変更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、「明るいいばらきをつくる市民の会」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24万円）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は回答は「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部地区において「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2010年4月末現在の保留地指定面積は約56.5㊦（最終は約60㊦）であるが、譲渡処分済み面積は合計で約11.5㊦（処分率20%）、処分価格も平均で11万円/㎡と、当初処分予定価格24万円/㎡に遠く及んでいない。各年別処分状況は2003年は11件=0.5㊦、2004年は30件=3.3㊦、2005年は30件=0.9㊦、2006年は69件=3.0㊦、2007年は12件=2.2㊦、2008年は1件=0.2㊦、2009年は1件0.1㊦ととくに2007年以降は面積も処分価格も下落している。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。

保留地予定地積に基づく資金計画は当初通りであるが、実際の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㊦、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。

事業計画変更に反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「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ました。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年と2010年に、「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。

以上、2点の指摘について、「機構」は「国際文化公園都市特定土地区画整理事業は、国土交通大臣が認可した事業計画に基づき、計画的に事業は実施されている。今回の事業計画変更は、生産機能を拡充し、中部地区における研究開発拠点としての機能の充実を図るため、土地区画整理事業の土地利用方針の変更を行うものであり、事業に支障を与えるものではないと考える」というが、事業そのものの現状についての判断を避けるのは許されない。また事業全体に支障を与えるものではないというが、その根拠も明示されていない。

事業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、西部地区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。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。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。「機構」は「今回の事業計画変更は、生産機能を拡充し、中部地区における研究開発拠点としての機能の充実を図るものであり、①地区外への緩衝機能として外周部に公園や緑地を配置する②立地施設については、地区計画で中部地区に相応しくない用途を制限する③市が進出企業と公害防止協定を締結するといった対策を講じることにより、当初計画と比較して大きな変化はなく、同程度の地域環境となるものとする」というが、事業計画の内容を変更する場合は改めて環境アセスメントを実施した上で、3点について主張するなら根拠があるが、実施しないで主張するのは根拠はない。

事業計画変更に対する理由の第四は、事業計画の緑地面積では自然環境の保全に不十分であるということです。中部地区は本開発全体の地域内でも、もともと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ンバが子育てをしています。また最近、オオタカの営巣が確認されており、その生息環境への影響も考慮に入っていない。また周辺には文教施設やレクリエーション施設が多数存在し、事業計画の変更は不適切であります。

よって改めて、これらの無謀な中部地区の事業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。