

大阪府知事 中川和雄殿

意見書提出者

住 所 大阪府茨木市

電 話 0726 ()

氏 名

年 令 才

職 業

国際文化公園都市特定土地区画整理事業計画案についての意見書

住宅・都市整備公団法41条6項の規定に基づき意見書を提出する。

(意見の要旨およびその理由)

茨木・箕面北部丘陵開発(国際文化公園都市)は70年代の「日本列島改造論」の華やかかなりし時代に、阪急電鉄など大企業が市街化調整区域の山林や農地を買い占めて、民間だけで開発をすすめようとしたが、採算がとれないので、大阪府や茨木市の力を借りて、住宅・都市整備公団を参画させ利益追求に協力させようという、いわゆる「民活事業」の典型である。またこの開発は表向きは、公団が事業主体の土地区画整理事業であり、個人の地権者も参画していますが、主役はあくまでほとんどの土地を所有する大企業である。さらにこの計画は高度経済成長を前提に作られており、経済情勢が一変した今日では通用するものではなく、いわば時代遅れの計画である。またさらに、「住民投票市民の会」が実施した茨木市内在住の全自治会長アンケートでも、回答した自治会長(回答率61%)の46%が「住民投票を実施すべき」であることさえ、本事業計画の市民不在ぶりを指摘している。よって、本来この計画は即時中止すべきものであるが、せめて本土地区画整理事業について、以下の諸点の立場で抜本的に見直しすべきである。

(1)本土地区画整理事業は施行者である住宅・都市整備公団が開発区域742㌔のうち、大企業土地所有面積から25%、個人土地所有面積から20%の土地を取得した、いわゆる先買土地区画整理事業方式を採用しているが、先買率は開発面積の21%(面積155㌔)ときわめて低いもので、事業完了後の保留地面積を含めても33%(学校など公益的施設用地を除く)である。ある程度の地価の高騰など経済情勢の先行きに期待が出来る時ならともかく、こうした低水準の先買率では、事業の採算制が危ぶまれ、ひいては街づくりの内容や進捗、地元地方自治体の行財政に重大な支障となることは必至である。よって公団はさらに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%以上にすべきである。

(2)事業計画(案)〈第三〉の設計の概要(3)の設計の方針(イ)の土地利用計画では誘致施設用地として

国際文化公園都市(株)が中心となる国際文化施設地区66.4%と大企業所有地を中心に施設導入地区141.6%が計画されているが、いずれも全く誘致の見通しが立っていないし、今後ますます困難になることは必至である。同種の計画が破綻し、行き詰まっている例は全国に枚挙のいとまがない。よって産業基盤整備中心の事業計画を抜本的に見なおし、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)先進地の例をみても、土地区画整理事業完了後の個人地権者の土地利用内容について、不明確なまま事業に着手したところでは、土地利用が進まず、かならず失敗し、相続税負担などで個人地権者の利益を損なうとともに、ひいては地元地方自治体の行財政にも少なからぬ影響を与えている。

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法にもとづいて行なわれる本特定土地区画整理事業では集合農地区とともに、共同住宅区を事業計画で明確にするよう求めている(公団発行のパンフレットでは記述があるが、事業計画では明らかになっていない)。

事業完了後の個人地権者所有の一般住宅用地78.9% (約4000戸、計画人口15200人)の土地利用が円滑に進むかどうかは、事業全体計画の成否に大きな影響を与えることは必至である。

よって当初の事業計画のなかで、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)本土地区画整理事業費4188億円の主な財源は公団負担金4023億円であるが、その主なものは保留地処分金である。整理後の㎡あたりの保留地の予定価格を238000円としているが、近傍の宅地の公示価格や今後の地価動向予想からみて、根拠のない予定価格である。

資金計画書では他事業施行分(別途事業)として、大阪府・茨木市が事業主体予定の都市計画道路、公園、河川・水路、上・下水道、ゴミ処理施設などがあるが、その事業費や負担区分は全く不明確である。事業主体の未定のものも多数含まれている。

これらの別途事業費は今後の経済情勢の推移によって、大阪府や茨木市に莫大な負担になることが危惧される。よって当初より事業主体、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、公共施設用地のうち緑地面積はわずか84.4%である。しかも一ヶ所当たりの平均緑地面積はわずか1.3%である。これでは自然環境と調和のとれた計画とはいえない。

開発地域の環境影響評価調査でも貴重な動植物の生息が確認されている。たとえばニホンジカ、キツネ、アナグマなど哺乳類をはじめノスリ、ハイタカなど猛禽類やモリアオガエル、ゲンジボタル、オオムラサキなど昆虫類や両生類が生息するなど、茨木市民はもとより大阪府民全体にとってもかけがえのない自然である。

よって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倍にふやすべきである。

以 上