

【2015年3月10日大阪府茨木市議会本会議】

日本共産党畑中たけし議員の「民間彩都東部開発について」

民間彩都東部開発についておたずねします。

(質疑内容) 彩都東部地区の基本的見解について

一つ目に、茨木市の民間彩都東部開発についての基本的見解をあらためて求めます。

民間彩都東部開発に対する日本共産党の一貫した主張は、第一に、URは閣議決定に基づき後継の民間彩都東部開発から完全撤退せよということです。URは施行者からは撤退しましたが、水面下で民間事業者の救済のために国文都市地区東部地区事業見直し方策検討案（以下、UR見直し検討素案という）を作成し、さらに今回、URは具体的な東部中央地区の個人施行土地区画整理事業では事業の施行者として、「フジタ」と「パートナー企業URサポート」をスカウトしています。第二に、UR作成の見直し検討素案は明らかに「乱開発」、「環境破壊」、「民間事業者救済」の計画案であり、直ちに中止撤回すること。第三に、計画見直しのノウハウや技術力があるのはURだけとはいえ、見直し検討素案推進の手足になっている大阪府、茨木市、彩都推進協議会も事業推進から撤退するよう求めるものであります。あらためて市の見解を求めます。

(茨木市答弁)

中岡市理事 彩都東部地区の整備事業に関しまして私の方からご答弁をいたします。

彩都東部地区検討会でとりまとめられた「彩都東部地区の今後のまちづくり方針」に基づき、府、市や都市再生機構等の関係者が連携して、全体の整合性を図りながら、事業化に向けての取り組みを進めております。本市も府をはじめとした関係者とともに、引き続き事業の推進を図っていく考えでございます。また、都市再生機構は、事業の施行者でなくなったわけではありますが、東部地区内の土地保有者として、また、これまで彩都建設の主体として事業を進めてきており、今後も同様に、事業評価監視委員会の意見などを踏まえ、東部地区の事業に関わりを持ち続けられるものと考えております。

(質疑内容) URが作成した民間東部開発見直し検討素案の茨木市・大阪府との協議状況と合意状況について

URの説明資料の作成リストには平成21年11月17日に大阪府と茨木市に以下の資料を提供し協議したと記録されています。国文都市地区東部第二名神周辺計画図高速道路縦断の区画整理事業の造成計画への縦断、同じく平成22年1月13日に事業見直し素案として、土地所有者別一覧、土地利用計画、切り土盛り土計画、小中学校公益施設配置計画、用途地域計画、都市計画道路・主要区画道路計画、都市公園配置計画、当初計画とUR見直し検討素案の事業費比較、3地区の資金計画、工事・宅地処分計画、区画整理事業費の内訳と府・市の協力費、事業見直し案の比較、同じく平成22年1月20日に土地利用計画変更対象図、造成計画平面図、縦断面図、切り土盛り土計画図、同じく平成22年1月29日には造成断面図、給水区域・配水等上水道計画図、汚水排水計画図、雨水排水計画図、調整池流域図、3地区宅地完成図、国文東部地区年度別人口・戸数フレーム、同じく平成22年2月15日付けで、土地利用計画更新案、整理前後単価、東部中央地区分割案、区画整理（都市計画道路）補助内訳、同じく平成22年2月25日には府・市提出資料リスト、地権者への送付資料（東部だより）、地元説明会資料などです。彩都協議会にも同様の各種UR見直し検討素案が提出され説明したとの記録があります。間違いはないかどうかおたずねします。

またそれぞれのUR見直し検討素案のURと茨木市、大阪府の協議状況と合意状況についておたずねします。

三つ目に、東部中央北地区、中央東地区、中央南地区など3地区区画整理事業を含む全体のUR見直し検討素案についておたずねします。

彩都東部地区全体の人口計画と戸数フレームは「UR当初計画」では居住人口3万人、戸数9900戸、施設人口9280人となっていました。また「UR見直し検討素案」では居住人口20700人、戸数6900戸、施設人口10300人となっています。「UR見直し検討素案」面積内訳では中高層等計画住宅地が18%、戸建て等計画住宅地が61%、一般住宅地が20%、合計99%の住宅地。商業地と施設導入地区など事業用地面積が103%となっています。また整理後の単価見込みも平方メートル当たり61000円～68000円と計画の実態からして高額です。彩都西部地区箕面市域には多数の宅地が売れ残っています。また土地区画整理運用方針でも、「これまでのような宅地需要は見込めない。事業にあたっては資金計画のうち、保留地に関する価格等の観点は適正なものであるか十分な精査が必要」としています。住宅地及び事業用地の宅地需要から見ても、保留地処分予定価格から見ても事業計画に妥当性はありません。こうした人口計画、とくに居住人口計画見直し案に対する茨木市の見解を求めます。整理後の単価見込みについても認可権者茨木市の見解を求めます。さらに個人地権者の一般住宅地概算減歩率は70～80%と高率です。個人地権者の意向の状況と茨木市の見解を求めます。

#### (茨木市答弁)

中岡市理事 都市再生機構が、平成22年に作成した検討素案は、事業化に向けてのひとつの事例として、都市再生機構が独自に作成されたもので、その内容につきましては、説明は受けておりますが、具体的な協議や合意を図るものではございませんでした。また、具体的な事業計画案でないことから、人口計画、整理後の単価（見込み）見直しや減歩率につきまして、本市としての意見を述べ、議論するような性格のものではないというふうに考えております。なお、一般地権者は、高減歩率になることは避けて欲しいけれども、民間企業の活力を活かした土地区画整理事業による事業化については、賛成すると（の）言った意見が大半であったと聞いております。

#### (質疑内容) 先行2エリアについて

四つ目に、東部中央地区東エリア、東部南地区山麓線南エリアなど先行2エリアの土地区画整理事業についておたずねします。

二つのエリアの茨木市の財政負担についておたずねします。「UR見直し検討素案」では全体の道路、排水の補助裏負担23.2億円、配水池用地費で8.7億円、街路・道路、準用河川、公共下水道16.3億円合計48.2億円の負担とされています。先行2エリアの土地区画整理事業の市負担額のエリア別、事業別内訳をお示し下さい。

#### (茨木市答弁)

中岡市理事 まず、地区内の、区画整理事業地区内でございます。地区内の公共施設整備には、基本的に本市が負担することはないというふうに考えております。地区外の関連公共施設の整備内容や費用負担の詳細につきまして、施工予定者等と現在調整中ではありますが、一般会計予算の概算ベースでいきますと、今後本市が負担する地区外公共施設整備に関しましては、山麓線周辺地区では、山麓線4工区が5億円、水路整備が約1億円を見込み、中央東地区では、本市の負担は発生しないと見込んでいます。

#### (質疑内容) 先行エリアにおける宅地造成等規制法の手続きについて

次に、提出された事前協議書に対する市の回答では「先行2エリアの宅地造成等規制法に係わる手続きについて協議すること」としてありますが、相当な造成計画の変更もあります。「当該地区防災計画検討委員会報告書」によれば、「馬場断層破砕帯は予想以上に広い。破砕帯含む地盤の造成施工は十分な注意が必要。断層沿いの地盤は脆弱化が著しい。法面の安定性や構造物基礎地盤には十分な造成計画が必要。地下水が多く湧水に対しても適切な配慮が必要。」当該の2地区とも花崗岩マサ土地域です。あらためての詳細な許可手続きを行うよう求めます。

**(茨木市答弁)**

大塚市都市整備部長 先行2地区での土地区画整理事業計画の認可に関しましては私の方から答弁申し上げます。(先行エリアにおける)宅地造成等規制法の手続きについてありますが、法令等で定められた技術基準等に基づき、適正に審査してまいります。

**(質疑内容) 周辺関係住民への説明について**

次に、同じく「開発指導要綱を順守すること」としてありますが、先行2エリアの要綱に基づく「標識の設置」、「関係住民への説明」はどのようなものかおたずねします。

**(茨木市答弁)**

大塚市都市整備部長 先行エリアにつきましては、昨年の6月から7月にかけて、東部地区に係る7自治会の住民を対象に、開発計画案の概要等の説明会を実施し、10月には、都市計画変更案についての説明会も開催しております。また、今後、事業計画案につきましては、標識の設置まで求めておりませんが、関係する自治会住民への説明会を実施すべく、現在、施行予定者において、日程の調整を行なっているところと聞いており、関係住民に対しまして、一定の周知が図られるものと認識しております。

**(質疑内容) 個人施行の土地区画整理事業について**

次に、「UR見直し検討素案」では組合施行で試算していたのが、個人施行になった理由をお示し下さい。各認可権者の自治体では個人施行土地区画整理事業の場合の事務取扱要領を定めていますが、茨木市はどのようなものかおたずねします。

**(茨木市答弁)**

大塚市都市整備部長 つづきまして、個人施行になったということで、ございますが、両エリアとも、土地区画整理法で規定された土地区画整理組合設立の要件である7人以上の権利者が(いないことから)おりませんので、個人施行(で実施されることとなります。)の区画整理となります。なお、(本市は、個人施行の場合の事務取扱要領はなく、)区画整理事業に対する事務取扱要領を定めておりません。また開発指導要綱の適応対象外ではありますが、土地区画整理法や施行令で定められた内容だけでなく、事業認可にあたりましては、指導要綱に示している指導基準を基本に、施行予定者と協議調整を行なっているところでございます。

**(質疑内容) 「国際文化公園都市」から「国際物流施設都市」への変身について**

次に、UR検討素案全体計画の施設導入地区は95%のうち、第二名神近接の東部中央北地区に38%としております。この計画はともかく、先行2エリアでは山手台隣接の東部中央地区東エリアに同じく32%、東部南地区山麓線南エリアに25%も配置され、当初のUR検討素案よりさらに増えました。また用途地域の準工業地域への見直しも強行されました。二つのエリアの宅地はすべて事業用地。「国際文化公園都市」から「国際物流施設都市」と改名したらどうですか。見解を求めます。

(茨木市答弁)

中岡市理事 国際文化公園都市は東部地区の一部だけでなく、西部・中部地区も含めて全体的に形成されるものであります。今後も社会経済情勢の変化等を的確にとらえて、複合機能都市の形成に向けて取り組むこととしており、改名は考えておりません。

(質疑内容) 土地区画整理法施行規則第9条第8号の関係について

土地区画整理事業法施行規則第九条第8号では、「施行地区及びその周辺における環境保全」が明記されています。大型物流施設の集中立地で環境破壊が危惧されています。施行規則に違反していませんか。

(茨木市答弁)

大塚市都市整備部長 本号は環境保全における留意事項として、造成等に関して、防災上の安全や緑地の保全・回復などの観点から必要な措置を講じられることが望ましいという趣旨で定められているもので、(土地区画整理事業計画の認可にあたっては、その趣旨を踏まえ、適切に審査してまいりたいと考えております。)この趣旨に基づき、審査してまいりたいと考えております。

(質疑内容) 先行エリアが山手台隣接地域に(集中)配置していることについて

また山手台隣接地に集中配置した理由と経過をお示し下さい。また茨木市の見解もお示し下さい。

(茨木市答弁)

中岡市理事 (事業の実施は、)同地区の周辺の道路や上下水道などの施設整備の状況や新名神、現名神高速道路との近接性を踏まえ、先行2地区での事業化が図られるものであります。(この先行エリアの事業化は、)この地区の事業化につきましては、雇用機会の拡大などにより地域経済活性化など本市の発展につながるとともに東部地区の残りのエリアの事業化にもつながるものと考えております。

**【畑中たけし議員の2問目質疑と市の答弁】**

(質疑内容) 都市再生機構の見直し検討素案に関する事について

大きな二点目の民間彩都東部開発についてあらためておたずねします。URは後継の民間彩都東部土地区画整理事業に対して、どういう立場なのか。区域内の一土地所有者の立場を逸脱しているのは明白です。結局「見直し検討素案」等の後継案を策定するノウハウと技術力を保有しているのはURだけではないでしょうか。茨木市の法的手続きの審査もURのデータに頼っているのではないのでしょうか。UR文書では『UR見直し検討素案』は東部地区について事業計画を抜本的に見直した案であり、地元公共団体等の関係者と協議・調整を行うものである」と作成目的を明記しています。「市説明会」「地元説明会」「彩都協議会」「地権者説明会」にはすべて「UR見直し検討素案」が使用されています。そうしたものには茨木市も出席しているのではないのでしょうか。「地権者説明会」でURが地権者向けに発行している「彩都東部地区だより」通算5号には人口計画、整理後の単価見込み、減歩率について詳細に掲載されているのではないのでしょうか。それぞれ答弁を求めます。

(茨木市答弁)

中岡市理事 (見直し検討案は、)この素案につきましては、都市再生機構が、事業化に向けてのひとつの事例として、独自に作成したもので、具体的な事業計画(案)ではございません。先行エリアの具体的な事業化に関する技術的検討や法的手続きに必要な区画整理事業計画(案)の検討等は、それぞれの施行予定者が、自ら実施されるのが基本と考えております。また、説明会等に関する事につきましては、本市も出席しました見直し検討素案の地権者説明会や東部地区便り等で、見直し検討素案が提示



されておりますが、それ以外の説明会や東部地区検討会では、見直し検討素案の（説明や議論）議論あるいは説明、こういったものはなかったと認識しております。

#### （質疑内容）都市再生機構が2月に入札手続きした検討業務について

さらにおたずねします。URは27年2月2日付けで、国文都市地区東部後発地区に係わる事業化案等検討業務の入札手続きを行っています。内容は東部北地区3エリア、中央西地区3エリア、東部南地区山麓線北エリア合計7エリアの造成計画図、切り盛り土量図、概算事業費算定、事業フレームの検討、課題整理、関連公共施設の概略検討などです。この業務は「彩都推進協議会」の依頼に基づくものであるかどうかおたずねします。経費負担についてもおたずねします。

#### （茨木市答弁）

岡岡市理事 都市再生機構が、事業評価監視委員会からの「東部地区の技術支援に取り組むべき」との意見を踏まえ、都市再生機構の経費負担のもと、自ら実施されるものと認識しております。

#### （質疑内容）全体計画に関することについて

仮に、この計画を推進するとしても、計画が「こまぎれ」、「さみだれ」、「ばらばら」にならないためには、全体計画の見直し先行が不可欠です。市の見解を求めます。そのマスタープランの協議や合意はどうなっているのでしょうか。「推進協議会」にそのノウハウや技術力はあるのですか。結局、「URの見直し検討素案」は協議や合意を図るものではないと言いながら、「UR見直し検討素案」に頼っているではありませんか。それぞれ答弁を求めます。

#### （茨木市答弁）

岡岡市理事 東部地区の事業化にあたっては、東部地区の全体の方針として、平成25年度に東部地区検討会でとりまとめられた「今後のまちづくり方針」に基づき、(残った)各エリアのインフラ整備への影響など、全体の整合性を図りながら、関係者が連携して事業化に向けて進めていくことを確認しており、見直し検討素案に基づき、進めていくものではございません。なお、彩都協議会は、技術的な観点も含め、東部地区の事業化に関する関係者間での調整機能を担っておるものと認識しております。

#### （質疑内容）関連公共施設の整備費について

「山麓線周辺地区」の市負担額山麓線第4工区約5億円、水路整備1億円との答弁がありましたが、これの用地費、工事費、負担割合など、具体的な費用負担についてご説明下さい。UR文書の山麓線先行整備の「土地区画整理事業内における山麓線整備に係わる検討」では、第1期工事における山麓線整備概算事業費は案Aでは16.0億円、案Bでは13.0億円としています。市負担5億円はこれに基づく負担ではありませんか。また「中央東地区」は地区内、地区外も含めて道路、排水の補助裏負担、配水池用地費、街路・道路、準用河川、公共下水道の茨木市負担はないという理解で良いですか。答弁を求めます。

#### （茨木市答弁）

岡岡市理事 本市が検討いたしました平成27年度以降の山麓線4工区の概算事業費は、総額約11億円で、その内用地費は約1億円強、工事費は約9億円でございます。その内、全体として市の負担額として約5億円を見込んでいます。また、水路整備の概算事業費は、総額約1億円で、用地費は約2,000万円、工事費は約8,000万円を見込んでおり、すべて本市負担で整備する予定でございます。お示しの中央東地区に関する公共施設整備につきましては、山麓線周辺地区と同様に、土地区画整理事業相当分は施行者が負担するところを基本に現在施行予定者と協議調整をお

こなっており、(一般財源ベースでは、)本市の負担は(ないと考えております。)発生しないと見込んでおります。

#### (質疑内容) 施設人口と地区計画の関連について

次に先行2地区のそれぞれの居住人口と施設人口の予測についておたずねします。いずれも施設人口がほぼすべてというのは、地区計画の内容に反しないでしょうか。

#### (茨木市答弁)

中岡市理事 東部地区の先行エリアへの施設系土地利用の導入は、彩都のコンセプトである複合機能都市の形成を図るための都市づくりを実現するという地区計画の(目標や土地利用)方針に整合するものと考えております。なお、地区計画は、良好な市街地(環境)の形成等を図るため、地区内の建築物に一定の制限等を行う制度であり、(人口予測を記載し、その誘導や)人口等について担保を図るようなものではないと思っています。

#### (質疑内容) 山手台隣接地に事業用地が立地することについて

山手台隣接地に全体の事業用地が集中立地している問題ですが、良好な住宅地が形成している山手台の隣接地への環境保全についてより、「経済の活性化」を優先させたのでしょうか。それぞれ市の答弁を求めます。

#### (茨木市答弁)

中岡市理事 先行エリアにつきましては、開発区域縁辺部に緩衝緑地帯を配置するなど、住環境への影響に配慮した計画とされておりますが、今後、事業化にあたりましては、周辺環境や交通状況への影響に十分配慮するよう、施工者と協議調整しつつ、雇用機会の拡大などにより地域経済活性化など本市の発展につながるよう取り組んでいきたいと考えております。

## 【畑中たけし議員の3問目質疑と市の答弁】

#### (質疑内容) 先行地区の事業計画の認可について

また先行2地区の事業計画認可について重ねておたずねします。すでにURは平成22年3月に東部3地区土地区画整理事業計画—UR検討素案を策定し、大阪府や茨木市に提示しています。URと民間事業者が筋書きを作って、府や市や協議会が忠実に演じるというのが、現在の図式です。URは建前では、「1地権者の立場は逸脱しない」といいながら、実質的には従来の施行者の立場を継続しています。認可権者の茨木市もURの引いたルールの上を粛々と作業を進め、3月には認可するとしています。あまりにも無責任ではないでしょうか。市の見解を求めます。宅地需要の見通しや保留地の処分予定価格の可否についてなど、法や施行令、施行規則、運用指針に沿って慎重かつ厳正な審査が行われるのでしょうか。答弁を求めます。

#### (茨木市答弁)

大塚市都市整備部長 先行2地区の事業認可であります。これは施行予定者がそれぞれ策定した事業計画案に対しまして、すでに決定しております地区計画などの都市計画の内容や土地区画整理事業法などの関係法令の(技術基準等)規定に基づき、認可権者として責任をもって、(適正に)審査してまいります。