

2017年6月市議会一般質問―畑中たけし（2017年6月12日）

畑中たけし市議員質疑（1問目）

民間彩都東部開発についておたずねします。

2010年にURが彩都東部開発から事実上の撤退をしてから、はや7年経ちました。日本共産党は当初からUR開発に代わる「民間彩都東部開発」は、こまぎれ、さみだれの乱開発は必至と指摘してきました。これに近年「環境破壊」と「虫食い開発」の可能性が加わり、一層の乱開発の状況を呈しています。

第一に、民間彩都東部開発に係わるUR見直し案の経過についておたずねします。UR事業主体計画から大幅に後退したとはいえ、2010年度UR見直し案では、事業フレーム算定案では総事業費678億円、予定減歩率61.4%、計画フレームは3地区に分割して、想定人口は6800戸、計画人口は2万700人としていました。直近の計画にはこの見直し計画の数字は跡かたもありません。その経過と理由をお示し下さい。

「彩都東部地区まちづくり有識者会議」では、事務局から「居住人口の想定は茨木市との協議で4千人から5千人程度と考えている。地区での小中学校の新設はしない。現在山手台小学校の定員内で考えている」と説明し、茨木市の中岡理事も同趣旨の説明をしています。一方同会議では委員から「彩都東部と云うのは、産業、健康、環境を柱とした職住近接型の街づくりをめざすべき」との意見が大勢です。結局、今の計画は大型物流施設を中心とした産業施設中心の内容で、居住人口は山手台との関係で南エリアに申し訳程度に配置するという内容です。その理由をお示し下さい。こんな乱開発計画は今すぐ中止すべきです。見解を求めます。

黒川茨木市理事答弁（1問目）

彩都東部開発について順次ご答弁申し上げます。まず初めにURの見直し案の経過についてでございますが、彩都東部地区の先行2地区を除くエリアにつきましては、東部地区地権者協議会において、現在、具体的な土地利用計画（案）等の取りまとめを進めているというところでありまして、お示しの様な総事業費や予定減歩率、計画人口等は定まっておりません。また、この取りまとめにあたりましては、平成27年11月に、彩都建設推進協議会が作成した「土地利用の考え方及び土地利用ゾーニング（素案）」を基本としつつ、周辺状況や社会ニーズ、事業化検討アドバイザーの助言等を踏まえ、施設系の用途を主体とする土地利用計画の検討が進められているところであります。

畑中たけし市議員質疑（1問目）

第二に、開発地域の分割についておたずねします。すでに先行2地区の事業が進捗し、それを除く280ヘクタールとなり、次は本開発の骨格道路茨木箕面丘陵線を含む中央エリアの中央西地区の事業となりますが、その内容についておたずねします。URは2016年即ち昨年6月に彩都東部地区造成計画（中央エリア）修正設計業務報告書を策定しています。その内容は「中央西地区（縮小案）」として、90ヘクタールを43.9ヘクタールに分割して進めるものです。このUR見直し案策定の経過をお示し下さい。ますます「こまぎれ」と「さみだれ」を進めると考えます。茨木市の見解をお示し下さい。また丘陵線の幅員を16メートル案と25メートル案が示されています。その理由をお示し下さい。

黒川茨木市理事答弁（1問目）

次に開発地域の分割についてでございますが、地権者協議会において、全国の類似事業の実績や、事業化検討アドバイザーの意見などを踏まえると、50haを超える規模の事業実施は難しいと考えられることから、残りのエリアを6つ程度に分割し、段階的に整備するとの方向で検討を進められておりますが、具体的な事業区域の設定や進め方は定まっておりません。市としましても、残りの

エリアが約280haに及ぶことから、一定規模にエリアを分割し、段階的に整備を進めることが現実的であると考えております。次に、茨木箕面丘陵線の幅員につきましては、平成29年1月の大阪府の戦略本部会議において、彩都モノレールの延伸を断念するとの決定がなされたことを受け、府において、当初計画と同様の4車線構造を基本に、幅員を見直す検討を進められていると聞いております。

畑中たけし市議員質疑（1問目）

第三に、「彩都東部地区地権者協議会」についておたずねします。同じく有識者会議で、UR西日本支社彩都担当部長の佐水委員が「丘陵線が通過する中央西エリアの事業化は残りの300ヘクタールの成否を握る。一般地権者が非常に多くて80名くらい。全体の半分も居られる。一般地権者の合意形成の問題と事業成立性をどう高めるのが大きな課題。これまでの検討では相当高い減歩率（予定89%）になる。今後検討を進めるとさらにきつい方向が想像される。地権者の了解が必要。みんなで汗をかくという前提で、とくに大阪府と茨木市の事業実施に向けた支援策と事業の成立性を高める工夫をお願いしたい」と率直に発言しています。

ところで、「地権者協議会」の設立趣旨は「地権者の意向把握」「意識啓発のための勉強」「事業に協力する民間事業者の確保」「土地利用計画等の検討」など土地区画整理組合の設立準備即ち推進のための組織結成です。この組織の事務局をURと茨木市が担っています。もとより茨木市は事業の許認可権を持つ組織です。その組織が推進組織の事務局を勤めるのは職務上の利益相反行為そのものです。見解を求めます。また法人地権者をのぞく一般地権者のみの組織とした理由をお示し下さい。一般地権者は大規模法人地権者の当該開発への意向が関心事で、第4回役員会で説明されていますが、黒塗り非公開となっています。理由と内容をお示し下さい。

黒川茨木市理事答弁（1問目）

次に東部地区地権者協議会におきまして許認可権者である市が事務局を務めていることの見解でございますが、市は事務局として、残りのエリアの事業化に向けた地権者の主体的な取組活動について、府と連携しながら支援し、社会経済状況の変化や時代ニーズ等を捉えて、府・市の持続的な発展につながるよう事業を推進しており、土地区画整理事業の事業計画の認可にあたりましては、関係法令に基づき適正に行ってまいります。次に構成員に法人地権者を除いていることについてでございますが、地権者協議会の組織は、一般地権者だけでなく、法人地権者も構成員として組織されております。大規模法人地権者の機構の非公開部分についてであります。第4回役員会の資料で非公開となっている件につきましては、UR都市機構が非公開と判断しているものであり、その理由については存じておりません。

畑中たけし市議員質疑（1問目）

第4に、本組合施行土地区画整理事業はゼネコンによる業務代行方式によるものとして、事業化検討パートナーの募集をしたが、応募なしで「アドバイザー」に格下げしたと聞いています。その理由をお示し下さい。結果としては株式会社フジタが中央と南地区、竹中工務店と同じく土木が北と中央地区、清水建設と日本エスコン等と同じく北と中央地区に応募したとされています。

また地権者協議会のエリア部会では「事業化に向けた主な課題」として、「民間事業協力者のヒアリング結果等から各エリアの区域規模（約50～150ヘクタール）でも大きすぎることから民間事業者として、参画可能な投資規模、準備期間、事業費に充てる保留地販売の目途、面積などを踏まえ、各事業のエリアについて段階的に整備していく方策を検討する必要がある。また保留地の販売先の目途が立つことにより、投資資金の短期間での回収が見込めることが実際に参画するための条件となる見通し。各エリアを段階的に分割して、整備していくには分割する区域の設定や実施

順序も課題となる。実現性のある計画案を策定するには、地権者の意向、将来の業務代行者の意向、行政協議を踏まえる」としています。

この結果からもさらに「こまぎれ」、「さみだれ」、「虫食い」開発の危険度が高まるのは必至です。事務局としての茨木市の見解を求めます。

黒川茨木市理事答弁（1問目）

次に事業化検討パートナーからアドバイザーとして選定した理由でございますが、地権者協議会としては、当初、事業化検討パートナーという形で、民間事業者から具体的な土地利用計画（素案）等のたたき台の提案を募集という形で考えておりましたが、民間事業者にヒアリングした結果、人と資金を投入して土地利用計画（素案）の作成や事業化の検討、また、将来の業務代行者としての意思決定が必要となるが、事業規模が280ヘクタールと大きく、将来の土地処分を目途を見極めることが困難であるということから、現時点での応募は難しいということでありました。このため、地権者協議会が作成する土地利用計画（素案）等の検討にあたって、助言を行う形で民間事業者の募集を行うこととしたものであります。

最後に、虫食い開発の危険性についてでございますが、東部地区は、事業規模が大きく、かつ丘陵地であることから、民間の活力や創意工夫を活かしながら、段階的に事業を進めて行く予定であります。今後、計画の具体化に取り組む中で、全体のまちづくりの考え方やインフラ計画との整合性、周辺地域の関連性などを考慮し、東部地区の一体性や総合性などが確保できる計画となるよう調整してまいります。

畑中たけし市議員質疑（2問目）

居住人口の想定4千人から5千人という茨木市の見解の理由と根拠についておたずねします。中部地区の大型物流施設集中立地のロケーションから見て、東部の将来の風景が容易に想像されます。住宅需要が見込めないからか、小中学校を区域に設置したくないからか、理由と根拠をお示し下さい。またURは将来交通量の推計見直しの作業を行っているとしています。一層の沿道の公害も激化します。その理由もお示し下さい。さらにURは残りの280ヘクタールを概ね30～50ヘクタールに分割して、「業務代行予定者募集が可能な計画案を検討する」として、12案の策定作業を行っています。この作業はどの組織の決定と依頼で行われているのかおたずねします。

黒川茨木市理事答弁（2問目）

UR都市機構におけます見直し案の経過について、居住人口の想定を4千人から5千人とした理由と根拠についてでございますが、現在、具体的な土地利用計画（案）の取りまとめを進めているところであり、お示しの計画人口等は定まっておりません。地権者協議会ではインターチェンジ等の近接性など事業ニーズが高いことから、産業系を中心とした土地利用への検討が進められております。次にUR都市機構が見直した見直し案の経過ということで、URが将来交通量の推計見直しの作業を行っている理由についてでございますが、東部地区の残りのエリアについて産業系の土地利用の検討が進められていることから、URが独自に将来交通量の推計見直しの作業を行っていると聞いております。

次にURが30～50haに分割し、12案の策定作業を行っているが、どの組織の決定と依頼で行われているのかについてでございますが、区域の規模から、実現可能な事業として分割した事業化が必要とは考えておりますが、お示しの12案については市の方では把握しておりません。

畑中たけし市議員質疑（2問目）

次に民間彩都東部開発の茨木市の関与についての法的根拠について、市長におたずねします。民間彩都東部開発は組合施行土地区画整理事業といえども民間の開発事業です。仮に産業立地や雇用創出の効果があるとしても民間レベルの問題です。この事業の茨木市の立場はこの事業の許認可権をもつ組織と云うことです。そこはUR事業の場合と全く立場を異にしています。公正・公平を堅

持すべき立場の放棄は大問題です。茨木市が推進組織の事務局を担当する法的根拠をお示し下さい。

また地権者役員会には法人地権者は役員になっていないのでしょうか。また一般地権者役員から「大規模地権者法人も出席して意向等を聞きたい」との意見が出されています。さらに同じく役員会で提出されている「大規模法人地権者の当地区開発に係わる意向」とする資料は茨木市も保有しています。その内容の報告を求めます。

黒川茨木市理事答弁（2問目）

次に市が推進組織の事務局を担当する法的根拠について、「市長への答弁」ですが、私の方から答弁させていただきます。彩都東部地区のまちづくりについては、本市の「第5次総合計画」で掲げている将来像の一つである「都市活力がみなぎる便利で快適なまち」に係わる施策として位置づけており、本市将来のまちづくりに大きく関わるものでありますことから、その実現に向けた取組みをされている地権者協議会への活動に対して支援しているものであります。

次に法人地権者は地権者協議会の役員になっていないのか。大規模法人地権者の「当地区開発に係わる意向」とする資料の内容についてでございますが、法人地権者は東部地区地権者協議会の役員には選任されておられません。また、ご指摘の資料は、大規模地権者が彩都東部地区地権者協議会に対して東部地区の開発に関する意向をお示しされたものであり、当該法人の権利や正当な利益を害するおそれがありますことから、市として報告することは控えさせていただきます。

畑中たけし市議員質疑（2問目）

次に「彩都東部地区地権者協議会」が行った一般地権者の個別意向調査の結果についておたずねします。

問題の中央エリアですが、土地利用計画案には64%が賛成、どちらとも言えないが23%ですが、減歩率については「率に関係なく賛成」は、たった14%。「減歩率の内容により賛成」が42%。その内訳の率は71%以上が2%。61～70%が13%。51～60%が33%。50%以下が52%です。大半が60%以下です。URが試算する減歩率89%と全く乖離しています。この結果についての茨木市の見解をお示し下さい。また計画に「反対」とした個別意見では「開発も必要であるが、個人的にはこれ以上自然を破壊して緑を失うのは賛成しかねます」「山林を購入した当初、URから減歩しても70～80坪くらいにして、医院が出来る位の場所を換地するといわれ山林を購入した。その確約がないので反対」「一般地権者が多く開発が望めない。減歩率から開発より現状維持。過疎化地域では住宅開発は難しい」「所有地が小規模のため減歩されるのが心配」と答え、また「分からない」と回答した方の中にも、「現状の事業を継続したい」「事業の具体性が明確でないため、賛否の判断ができない」などの意見があります。こうした声に茨木市は事務局として、どう対応するつもりですか、おたずねします。さらに換地後の土地利用については賛成と回答した方も、「未定」が多数。また現状のまま利用予定と回答した方も、「減歩で9割も面積が減って、土地利用ができない」「山林所有のため里山として残したい」との声も多数あります。居住人口も少ない、モノレール計画中止でアクセスもない計画で一般地権者の土地利用は一層の困難が予想されます。茨木市の見解を求めます。

黒川茨木市理事答弁（2問目）

次に一般地権者の個別意向調査の結果について、「個別意向の結果とURの試算結果が乖離していること」についてでございますが、現在の取組み状況につきましては、地権者協議会において、具体的な土地利用計画（案）等の取りまとめを進めているところでありますので、予定減歩率については定まっておりません。ご指摘の減歩率の試算結果につきましては、URが独自に試算した数値であり、その根拠なども不明であるため、市の見解は控えさせていただきます。

またその個別意向調査の結果について、「反対」や「わからない」等々の意見、或いは今後のそう言った意見の対応についてでございますが、ご指摘の個別意向調査は、平成 25 年度にURにおいて、取りまとめられたものであります。その後、組合土地区画整理事業の実現に向け地権者主体の協議会が立ち上げられており、新たな事業計画案の検討や、東部地区の現状、区画整理事業の仕組みなどについて理解を深めるための勉強会が開催されております。市としましては、このような取組みを事務局として支援していく考えでございます。

畑中たけし市会議員（3問目）

最後に総括的に事業の成否についておたずねします。この事業は必ず破たんし失敗します。事業の成否は事業費の財源となる保留地の処分ですが、2020年以降には今、活況を呈しているように見える大型物流施設の建設ブームも終わります。ゼネコン業務代行者の参画が不可欠の事業、もちろんゼネコン業務代行者が責任を取りますがその内容は限定的になる可能性は大です。また採算を取るためにはさらに「こまぎれ」「さみだれ」「虫食い」開発になるのは必至です。答弁を求めます。さらに一般地権者は高い減歩率で財産を失い、後の土地利用も限定的です。こうした見通しのない民間彩都東部開発、「事務局の参加」についても法的根拠はありませんでした。茨木市は手を引くべきです。あらためて見解を求めます。

黒川茨木市理事答弁（3問目）

「彩都東部地区における虫食い開発の危険性について、見通しのない彩都東部地区開発から市は手を引くべきである」というご質問でございますが、先程からご答弁しております通り、彩都東部地区は本市将来のまちづくりに大きくかかわるものであり、今後ともその実現に向けて地権者の主体的な活動を支援してまいります。