

# 独立行政法人「UR都市機構」が進めた彩都開発事業

西部地区は住民も参加して環境や高齢化に応える街づくりを

中部地区は大規模物流施設立地に対する環境保全対策を

東部地区は民間乱開発を中止して府立里山自然公園を

彩都開発計画についての具体的提案

2018年4月

- ①大規模物流施設が立地する中部地区は大気汚染や交通渋滞など環境保全対策の確立を行う。
- ②西部地区事業は住民・機構・市・開発企業による「(仮称)円卓会議」を設置し、ITや環境や高齢化など新たな宅地需要に応える街づくり方策を検討する。
- ③URが事業から撤退した東部地区では、先買い地は安価・適切な価格で府と市に処分する。

## 彩都開発土地区画整理事業・機構所有＝保留地・仮換地処分譲渡

### 及び借地権設定状況から見えてくる問題点

URは2014年1月末の事業計画変更(第6回)で、「土地利用計画と資金計画の変更により、本事業の収束をはかるとして東部地区事業の施行者から撤退する」とした。そこで2018年3月末現在の状況について、情報公開請求により入手した資料を紹介する。

UR都市機構(旧住宅都市整備公団)はこの事業について、施行者として事業全体を統括する立場と1地権者として事業に参画する立場と2つの顔を持っている。

### 施行者としての立場

この事業の主な財源は土地区画整理事業により確保した保留地の処分金であるが、処分価格の下落で、採算は一段と悪化している。因みに西部地区と中部地区の2017年3月末現在の保留地指定面積は約71.0haであるが、譲渡処分済み面積は合計で約69.5(処分率97.9%)、処分価格も平均で6.6万円/m<sup>2</sup>と、当初処分予定価格24万円/m<sup>2</sup>に遠く及んでいない。(表1参照)各年別処分状況は2003年度23件=3.5ha、2004年度20件=0.5ha、2005年度18件=1.1ha、2006年度63件=3.8ha、2007年度3件=1.2ha、2008年度1件=0.2ha、2009年度7件0.4ha、2010年度33件=6.7ha、2011年度14件=13.3ha、2012年度9件10.3ha、2013年

度10件、6.0㊦、2014年度は2件、0.2ヘクタール、2015年度は6.0ヘクタール、2016年度は4件10.8ヘクタール、2017年度は938.0ヘクタールで、とくに2007年度以降は処分価格も下落している。このままでは西部と中部地区とも保留地価格の下落・評価損により多額の欠損金を生じる。

#### 地権者としての立場

公的主導で事業を推進し、さらに土地区画整理事業の採算性向上のために、彩都開発土地区画整理事業では法人や個人の所有地を事前に、彩都西部地区で46㊦(仮換地時点では26.6㊦)の転売を受けたものであるが、その価格は約5万円/m<sup>2</sup>といわれている。現時点での機構所有仮換地指定面積は約26.6㊦、仮換地処分面積は26.6㊦(処分率100%)価格は6万153千円/m<sup>2</sup>では、採算性を向上させるどころかむしろ欠損金を増加させることとなる。(表2参照) 譲渡状況は2003年度20件=1.8㊦、2004年度22件=0.4㊦、2005年度42件=1.5㊦、2006年度3件=3.8㊦、2007年度1件=3.4㊦、2008年度と2009年度は0件、0㊦、2010年度は21件=4.0㊦、2011年度と2012年度は0件、2013年度は1件、0.3㊦、2014年度は0件、2015年度は0件、2016年度0件、2017年度は1件=15.3㊦と2008年度以後は価格も下落している。

#### 機構所有保留地・仮換地借地権設定状況

URは用地の譲渡による処分が困難となると、次善の策として11.0㊦の保留地・仮換地を事業用施設用地は20～30年間、住宅用地は50年間の借地権を設定して、土地利用を推進しているが、事業が破たんしている象徴的な状況である。(表3参照)