

彩都開発についておたずねします。

(畑中たけし1問目質疑)

彩都を含むUR都市機構が進めた全国の郊外型ニュータウン開発事業は破たんし、「閣議決定」で終熄を迎えつつあります。「東洋のシリコンバレー」「国際文化公園都市」と銘打った「彩都」は、関西のバイオ研究拠点は神戸に持って行かれ、彩都は交通渋滞と大気汚染が危惧される巨大な物流施設の集積地になろうとしています。日本共産党の彩都についての考え方は「①東部地区は国・府・市と住民が一体となって、民間土地所有者の協力も得て、里山の自然を保全する方策を検討する。②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をすすめる。③西部地区は住民・都市再生機構・府・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」ことです。

第一に、東部地区について市長をはじめ、部局におたずねします。

昨年1月、「UR都市機構」は彩都土地区画整理事業の内、東部地区(367ヘクタール甲子園球場90カ所分)は採算がとれないとして開発から撤退しました。茨木市のUR「撤退」についての認識をお示し下さい。

今、この地区のほとんどの土地を所有している企業は地区を3分割して開発計画を進めようとしています。これに対して、茨木市は施政方針で、「平成27年の一部エリアでの事業着手に向けて、都市計画変更や新たな土地区画整理事業計画の事業認可手続きを進める」としています。まさに狂気の沙汰です。UR都市機構でも、「事業として見通しが立たない。採算がとれない」と撤退した計画を民間事業者による組合施行土地区画整理事業がうまく行くはずがありません。現状でも分譲価格は区画割り住宅地で1㎡10万円、粗造成のスーパーブロックで1㎡6万円。URは事業計画で、中・西部の事業費を約2800億円としています。URの赤字は1000億円を超すと予想します。今後、分譲価格の低下はさらに進みます。採算を取るためには、たとえば道路等インフラ整備でも、造成方法でも、町全体の一体性でも乱開発にするか、大阪府や茨木市の多額の税金投入をしないかぎり、事業の採算性は100%とれません。見解を求めます。また単なる民間の宅地開発事業推進の旗振り役を大阪府や茨木市が「彩都事業推進協議会」を通じて、なぜ行うのでしょうか。官民の癒着です。見解を求めます。この機会に貴重な北摂茨木の里山を保全して、自然公園として子ども達の世代に残す方策を検討すべきです。以上3点市長の見解を求めます。

(茨木市1問目答弁)

UR都市機構は、東部地区の事業施行者でなくなったわけですが、東部地区内に土地を保有し、事業の継続が図られるよう新たな施工主体立ち上げに向け、地権者の合意形成や事業協力者の確保などの取り組みを進めてきていることから、今後とも東部地区の事業に関わりもち続けられると考えております。東部地区には民間の活力を活かしながら、段階的に事業を進めていく予定であり、民間事業者は事業の採算性を考慮して事業の主体になると考えております。また彩都建設推進協議会は、東部地区を含めた彩都建設を推進に寄与することを目的に設置された組織であり、その目的を達成するために、公民連携のもと、府及び市の活力や魅力の向上を図るため、東部地区の事業を推進しております。さらに東部地区につきましても、新名神などに近接した立地ニーズを捉える事が、本市の活力の維持・向上につながるものと考え、平成27年の一部エリアでの事業着手に向けて都市計画などの手続きを進めていくことになると考えております。

(畑中たけし2問目質疑)

東部地区新計画についておたずねします。「機構」の事業計画からの撤退の次のミッションは東部地区に先買いしている約50ヘクタールの処分です。新計画を進展させなければ、土地の処分はあり得ません。それだけが「機構」の目的です。「機構」は「後は野となれ、山となれ」です。見解を求めます。また「組合施行土地区画整理事業」は戦後からバブル期までの日本の高度経済成長という社会情勢下で、純粋な事業効果よりも社会全体のインフレーションに伴う地価上昇に依存した安定した事業運営と権利者の利益傍受への期待から来るモチベーションにより発展してきたと言える。いずれにしても、組合施行土地区画整理事業は、外的経済の影響を受けやすい収支構造を持っており、低成長型の経済情勢下において、事業の仕組みを構築する転換期となっていると考えられる」としています。「新計画」は「彩都東部地区検討部会」に提出されている資料では、(地区内)道路事業では「市は10分の4.5」「市には府と同等以上の負担を求めている」と記述されています。さらに「都市再生整備計画事業の土地区画整理事業では市は10分の6」「都市再生整備計画事業の(地区内)道路事業等も市は10分の6」と記載されています。機構主体の事業では、地区内の公共施設基盤整備の茨木市の負担は原則的にはありませんでした。検討中の新事業では市は区画整理事業はもちろん、地区内事業に莫大な税金投入が必要となります。市の財政を破たんさせる計画は中止させるべきです。見解を求めます。さらに当該の組合施行土地区画整理事業の認可権者は茨木市です。認可権を持つ当事者が推進するのは、官民癒着の典型です。さらに都市計画の変更とは民間ディベロッパーの利益に奉仕するために、用途地域を住居系から何でも建設可能な準工や容積率を緩和する商業系への変更ではありませんか。おたずねします。

(茨木市2問目答弁)

URは東部地区内に土地を所有しており、今後は地権者として、事業推進に関わることとなりますが、これまでの彩都建設の主体として、事業を進めてきたことを踏まえ、計画的推進に一定の役割を果たしていくとされているものでございます。お示しの補助については、一般的な補助制度を紹介したものでありますが、UR施行と異なり、組合等が施行者となって区画整理事業を行う場合、一定の要件を満たすと、市補助金を助成することもあり得ます。その場合に於いては、市の財政状況を踏まえ、適正に執行していく考えでございませぬ。また東部地区の

事業化は市の活力や魅力向上につながることから、東部地区の計画を中止させることは考えておりません。本市域内においては、組合や個人が施行する区画整理事業につきましては、茨木市長が認可権者でございますが、事業計画の認可にあたりましては、関係法令にもとづき適正に行っていく考えでございます。土地所有者が検討の内容を踏まえて、今後、具体的な都市計画変更の案を検討していく事になると考えております。

次に中部地区についておたずねします。

(畑中たけし1問目質疑)

中部地区では㈱万代とプロロジス(本社アメリカ)が約18ヘクタール(甲子園球場5個分)の用地を取得して、大型物流施設建設を予定しています。もともと中部地区は、国際文化施設地区として、主としてバイオの研究施設等の建設が予定されていた地区です。ところが誘致が進まず、その救済のために2011年に都市計画用途地域を住居系から物流施設建設可能な準工業地域に変更したものです。物流施設オープンは2018年～2019年としています。その時点での新名神インターへのアクセスはどうなっていますか。既存道路への影響はどのように予測していますか。この機会に開発にあたっての大阪府、茨木市の条例や要綱等による所要の手続きのフローをお示し下さい。それぞれ答弁を求めます。

(茨木市1問目答弁)

中部地区から新名神のインターチェンジまでのアクセス道路は府道忍頂寺福井線がございますが、中部地区に進出する企業は、新名神のみを想定したものでなく、現名神とのアクセスや需要地との関係も重視されており、交通は分散されるものと考えております。また進出した企業の開発手続きにつきましては、開発指導要綱などに定められたフローに基づき進められる事になっております。

(畑中たけし2問目質疑)

中部地区への大型物流施設立地についておたずねします。㈱万代もプロロジスも新名神のインター設置がなければ、立地はあり得ません。府道忍頂寺福井線をトラック街道にするつもりですか。環境アセスメントをやり直させたらどうですか。おたずねします。

(茨木市2問目答弁)

中部地区に進出する企業は、府道忍頂寺福井線を利用して新名神にアクセスするルートのみを想定したものでなく、現名神とのアクセスや需要地との関係も重要視されており、府道余野茨木線や都市計画道路茨木箕面丘陵線にも分散されるものと考えております。中部地区の土地利用計画変更にあたりまして、事業の施行者であるUR都市機構は、任意で周辺環境への影響の検討を行われたとの事でございますが、法的に環境アセスメントのやり直しの必要はないものと考えております。中部地区の土地利用計画変更に伴い、茨木箕面丘陵線を通過する大型車が増える見込みとされております。西部地区内の居住者から特に意見はいただいておりません。

次に西部地区についておたずねします。

(畑中たけし1問目質疑)

着工から20年。町開きから10年。西部地区の造成工事はほぼ完了しましたが、しかしURと法人の所有地の処分による土地利用は進まず、したがって街づくりも停滞し、住民に必要な都市施設整備も遅れています。茨木市は現状と打開策について、どのような提案を行っていますか。西部地区の宅地所有者の内訳はその90%が「機構」と「開発事業者」の所有地です。日本共産党は、西部地区の街づくりを前進させるためのIT、高齢化、環境など新たな宅地需要に応える方策を検討するため、UR・府、市・開発企業による「彩都推進協議会」への住民代表の参加を提案しています。見解をお示し下さい。

(茨木市1問目答弁)

現在7700人弱の方が本市域にお住まいになっており、またライフサイエンスパークにおきましては、20区画中19区画の立地が決まっている状況でございます。さらにその他の施設系の土地利用を行う地区についても、企業の進出が進んでおり、順調に街づくりが進んで来ていると認識しております。また西部地区につきましては、事業の最終段階を迎えており、彩都建設の推進に寄与することを目的に設置された彩都建設推進協議会に住民を参加させる考えはございません。

(畑中たけし2問目質疑)

「保留地」の処分や機構の「仮換地」の処分が30%台に低迷している理由について、どのように認識していますか。田辺製薬やサントリーや大塚製薬やペプチドや林原製薬などライフエンス系企業が西部地区で先買いした33ヘクタールはどうなっていますか。これでも順調な街づくりと言えますか。おたずねします。

(茨木市2問目答弁)

UR都市機構の保有地・保留地につきましては、本市域内においては概ね9割が処分されたと聞いており、順調に土地処分が進んでいると認識しております。また箕面市域でございます大塚製薬などの所有地は、現在UR都市機構において、整備中でございます。一方、ペプチドにつきましては、本市域内に研究所を立地されております。さらに本市域内に所有されておりました林原は民間企業に土地を譲渡され、施設立地が具体化しつつあることでございます。今後は、まもなくすべての造成工事が完了する予定の箕面市域における土地の処分や活用が進められていくことになると考えております。