

摂津市議会

吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会記録

平成12年5月29日

議 会 事 務 局

目 次

吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会

5月29日

会議日時、場所、出席委員、説明のため出席した者、出席した議会事務局職員、案件	1
開会の宣告	2
助役あいさつ	
委員会記録署名委員の指名	2
吹田操車場跡地利用問題について	2
説明（都市整備部長、都市政策課参事、都市整備部次長）	
質問（木村委員、小林委員）	
閉会の宣告	20

吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会記録

1. 会議日時

平成12年5月29日(月) 午前10時 4分 開会
午前11時22分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長	柴田繁勝	副委員長	野口 博	委員	中谷吉照
委員	木村勝彦	委員	辻 勝美	委員	大澤勝哉
議員	小林貞夫				

1. 欠席委員

委員 後藤道明

1. 説明のため出席した者

助 役 小野吉孝

都市整備部長 小西 進 同部次長兼都市政策課長 北野正明

同課参事 小寺芳政

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 岸本文夫 同局次長代理 野杵雄三

1. 案件

吹田操車場跡地利用問題について

(午前10時4分 開会)

柴田委員長 おはようございます。

ただ今から吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会を開催いたします。

まず、理事者からあいさつを受けたいと思います。小野助役。

小野助役 おはようございます。

ご多忙のところ、吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会を開催賜りまして、まことにありがとうございます。

本日の案件といたしまして、吹田操車場跡地利用問題につきまして説明、報告を申し上げたいと存じております。どうぞよろしくお願い申し上げまして、簡単ではございますがごあいさつとさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

柴田委員長 あいさつが終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、野口委員を指名します。

後藤委員から欠席をしたいという通知がありましたので、報告をしておきます。

本日の案件につきましては、吹田操車場跡地利用問題についてでございます。

それでは、説明をお願いしたいと思います。小西都市整備部長。

小西都市整備部長 おはようございます。

吹田操車場跡地・駅前再開発特別委員会の開催をいただきまして、厚く御礼を申し上げます。

本日、本委員会へのご報告並びにご説明を申し上げます前に、お手元にご配付させていただいております資料の確認をさせていただきます。

まず、右上に表記いたしております資料 - 1 につきましては、A 4 用紙 2 枚つづりです。

次に、資料 - 2 につきましては A 3 サイズで市民アンケート及び事業所アンケー

トの集計結果について対比した報告書であります。

次に、資料 - 3 につきましては、平成 11 年度に調査を実施いたしました「吹田操車場跡地利用基本構想パート 2」の概要版であります。

次に、資料 3 - 1 及び資料 3 - 2 の図面につきましては、跡地利用の開発に伴います既設地下道の改良につきましての改良計画図であります。

最後に、資料 - 4 につきましては市民アンケートの実施に合わせまして、摂津市商工会に委託いたしました市内の商工会会員事業所へのアンケート最終集計結果の報告書を資料としてご配付しているものでございます。

以上が本日、ご配付させていただいております資料であります。ご確認をお願いしたいと思います。

それでは、私の方から資料 - 1 の「梅田貨物駅の吹田操車場跡地への移転計画に関する資料」につきましての日本鉄道建設公団からの回答につきまして、経緯並びに内容につきましてご説明を申し上げます。

この資料は、平成 11 年 1 月 20 日に大阪府・摂津市・吹田市の都市側と日本鉄道建設公団並びに日本貨物鉄道株式会社との 5 者間におきまして「梅田貨物駅の吹田操車場跡地への移転計画に関する基本協定書」の締結に基づきまして、協定書の第 1 条第 5 項の貨物取り扱い量等に係ります梅田貨物駅に残る貨物の取り扱いを大阪市内で処理するものとし、大阪貨物ターミナルには移転させないために鉄道建設公団は責任を持って大阪市等関係機関と協議し、処理することを定めておりまして、この趣旨に基づきまして、鉄道建設公団では、平成 11 年 2 月 25 日付で、大阪市計画調整局長宛に梅田貨

物駅に残る機能を大阪市内で対処するための協力要請がなされた旨の文書を、資料2枚目を本日、本委員会に資料としてご配付いたしましたものでございます。

これまでの経緯を鉄道建設公団側に確認する中では、本要請文では大阪府・摂津市・吹田市・鉄道建設公団、そしてJR貨物会社の5者間において「梅田貨物駅の吹田操車場跡地への移転計画に関する基本協定」を正式に締結した旨を伝え、さらに基本協定に基づく具体的な行政手続を開始する意思を表明しながら、大阪市に対しまして基本協定遵守のための協力を要請されたものであります。

今後、鉄道建設公団においては、さらに梅田貨物駅に残る約半分の取り扱いにつきましては、大阪市と調整・協議が具体的に進められてまいるものと考えております。

なお、本市の対応といたしましては、基本協定にも記述いたしておりますとおり、大阪貨物ターミナルへの影響などが生じないことを前提に考えながら、最終的には大阪市と鉄道建設公団とが正式な文書が締結されることが重要と考えております。

以上が、鉄道建設公団から大阪市側に提出されました要請文書につきましの趣旨と、さらに今後の基本的取り組みについての内容でございます。

次に、資料-2からの吹田操車場跡地利用基本構想に係ります内容につきましては、平成10年、11年度の2か年にわたりまして、大阪府の指導を仰ぎながら吹田市と協調し、跡地利用基本構想を平成10年度にパート1、平成11年度にパート2として国の補助を受けながら進めてまいったものであります。

パート1では、跡地利用に対します4つの基本モデルと3つの開発コンセプト

を考え、土地利用と導入機能の検討を進め、報告書を作成しながら本委員会への説明並びに市の広報などによる周知を図ってまいったものであります。

今回の基本構想パート2におきましては、市民アンケート並びに市内事業所アンケートを実施し、さらに企業へのマーケティング調査を行いながら、今、何を求められているかを認識し、社会や経済の状況をにらむ中で開発に対します基本理念として「新しい、ゆとりある都市型生活空間の形成」と位置づけ、さらに基本方針を組み立てながら、まちづくりへのゾーニングや導入機能を検討いたしてまいりました。

さらに都市基盤施設整備を前提に区画整理事業を整備手法として、事業の成立性と開発後の従後単価について、鑑定評価や市場価格などを基本に土地価格を予測しながら事業全体の評価を示し、今後の課題を取りまとめてまいったものであります。

また、今回の調査では、市民・事業所へのアンケートを実施する中で、市民意識と事業所意識の実態を確認することができ、さらに今後の吹田操車場跡地のまちづくりへの基盤を一定の整理が行われたものと考えております。

しかしながら、新しいまちづくりが実現すれば、周辺地域からも関連整備を含めたまちづくりに期待する面も多く考えられますが、逆に現在の経済、社会状況等を勘案する中での本調査の事業性の検討において、本地区の街開きが相当の期間要することから、今後も社会状況を的確に把握する中で段階的な見直しが必要になってこようかと考えております。

私からの吹田操車場跡地利用基本構想パート2に関連いたします概要の説明は以上とさせていただきますが、引き続き

ご配付させていただいております資料
- 2、市民アンケート及び事業所アンケート集計結果の内容の説明を都市政策課参事の小寺より、また資料3の吹田操車場跡地利用基本構想パート2及び3 - 1、3 - 2の既設地下道の改良、竹の鼻、坪井ガードの内容の説明を都市整備部次長の北野よりご説明申し上げますので、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

柴田委員長 引き続き、小寺参事、お願いいたします。

小寺都市政策課参事 続きまして、資料 - 2、市民アンケート及び事業所アンケート集計結果について、ご説明を申し上げます。

資料の1ページをお開きくださいますようお願いいたします。

ここでは、アンケートの概要と回収状況を示しておりますが、このうち市民アンケートにつきましては昨年11月の当委員会でご報告しておりますので、本日は事業所アンケートの集計結果を中心にご説明申し上げます。

この事業所アンケートは、吹田操車場跡地のまちづくりに関する事業所の意向を把握し、調査結果を踏まえ、まちづくりの考え方、誘致施設並びに基盤整備構想の検討に反映させるため、市内商工会会員の事業所を対象に、昨年11月、摂津市商工会に委託して実施したものでございます。

アンケートの回収状況は、右側の下の表にまとめておりますように、発送数は2,460、有効回収票数は989、有効回収率は40.2パーセントでございます。

1ページの裏側には、このアンケートを実施いたしました地域区分図と地域区分表をカラーコピーしておりますが、市

内を10地区に分割しておりますのは、市民アンケートと同様、地区単位でご意向を把握できるように配慮したものでございます。

続きまして、今回のアンケート集計につきまして、項目ごとにご説明申し上げます。

2ページに入らせていただきます。

ご覧いただいております2ページの右側に事業所アンケートの結果、左側に市民アンケートの結果をお示ししております。

ここでは、事業所アンケートの構成比率を示しておりますが、最初に事業所所在地でございますが、下のコメントにありますように千里丘、正雀、鳥飼と市内全域から、ほぼバランスよく回収できております。

2番目の回答者の年齢構成比率では、40歳以上の回答者が、ほぼ9割でございましたが、これは3番目の回答者の性別構成比率で男性の回答者が、ほぼ8割であったこととともに、今回の事業所アンケート回答者の特徴でございます。

4番目の業種別構成比率では、製造業が21.1パーセントと最も高く、以下、小売業、サービス業、建設業と続いております。

続きまして、3ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりについて、事業所の認知度についてお尋ねをいたしております。

地域別では、周辺地域の千里丘地域、千里丘東地域、正雀地域などで60パーセントを超え、関心の高さがうかがえます。

また、業種別では、特に不動産業が67.6パーセントと最も高い比率を占めているほか、全体でも53.7パーセン

トと市民アンケートより、認知度は高いという結果になっております。

次に、4ページに入らせていただきます。

ここでは、先ほど3ページで「知っている」と回答された事業所に、どのようにしてお知りになったのか、その方法についてお尋ねをしております。「市の広報等から知った」というご回答が67パーセントと最も高く、以下、「新聞・家族・友人」と続きまして、市民アンケートとほぼ同様の結果になっております。

次に、5ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりの関心度についてお尋ねをしております。「大いにある」と「少しある」を合計しますと、地域別では周辺地域の千里丘地域と千里丘東地域で80パーセントを超え、全体でも73.4パーセントと市民アンケートより関心の高いことがうかがえます。

また、業種別では、建設業、サービス業、不動産業、運輸・倉庫業で75パーセントを超えるなど、高い関心を持たれております。

次に、6ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりについての広報活動についてお尋ねをしております。「もっと積極的な広報活動を望む」という事業所が全体で66.9パーセントあり、市民アンケートを上回る強いご要望をちょうだいしております。

7ページにまいります。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりについてお尋ねをしております。「緑豊かな自然あふれるまち」がよいというご回答が55.8パーセントと最も高く、

以下、「健康と福祉のまち」「環境に配慮したまち」と続き、全体的に市民アンケートと類似した回答となっております。

8ページに入らせていただきます。

ここでは、まちづくりにあればよい施設についてお尋ねをしております。「医療・福祉総合施設」があればよいというご回答が55.2パーセントと最も高く、以下、「体育館等スポーツ施設」「図書館など文教施設」と続き、全体的に市民アンケートと類似した回答となっております。

9ページに入らせていただきます。

ここでは、まちづくりを進めるにあたり、どのような「みち」が必要と思われるかというお尋ねをしております。「緑豊かな道」が必要というご回答が64.1パーセントと最も高く、以下、「ジョギングができる歩道」「自動車をスムーズに通す車道」と続き、自動車交通を除いて全体的に市民アンケートに類似した傾向となっております。

10ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地の公園や緑地のイメージについてお尋ねをしております。「四季を感じる庭や花壇のある公園・緑地」がよいというご回答が74.9パーセントと最も高く、以下、「噴水など水に親しめる公園・緑地」「自然学習園」と続き、ほぼ市民アンケートと同様の傾向となっております。

11ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりに対する集客施設についてお尋ねをしております。「福祉リゾート型施設」があればよいというご回答が59.9パーセントと最も高く、以下、「趣味支援施設」「娯楽施設」と続き、全体としては市民アンケートと類似した傾向がうかがわれますが、事業所アンケートで「趣味支援

施設」、「業務施設」の比率がやや高く、逆に「大型商業店舗」の比率がやや低くなっております。

12ページに入らせていただきます。

ここでは、吹田操車場跡地のまちづくりのテーマ、将来像として、3つの案についてご意見をうかがいました。3つの案と申しますのは、A案が「ものづくりコラボレーション」で、地元産業の技術を活かした新産業創造の、いわゆる育成の拠点づくり。B案が「アミューズメント・セラピー」で、健康・芸術・環境・福祉の融合による新しい集客施設と市民交流の拠点づくり。C案が「フィールド・キャンパス」で、大学の新技术移転や生涯学習を通じて学習・交流できる拠点づくりでございます。結果はB案の「アミューズメント・セラピー」が望ましいというご回答が36.2パーセントと最も高く、以下、「A案とB案」、「B案とC案」と続きまして、市民アンケートと比較しますと、若干A案を支持される回答が多くなっており、産業振興に対する関心の高さがうかがわれております。

最後に、13ページでは、吹田操車場跡地利用の計画づくりへの参加意識についてお尋ねをいたしまして、「参加したい」と「条件が合えば参加したい」を合計しますと、37.8パーセントとなり、「参加したくない」の15.1パーセントを上回ったという結果となっております。

集計結果のご説明は以上でございますが、より詳細につきましてはお手元に配付しております資料-4、吹田操車場跡地利用に関する事業所アンケート調査報告書をご参照いただきますようお願いいたします。

以上でございます。

柴田委員長 続いて、北野次長お願い

します。

北野都市整備部次長 それでは、引き続きまして私の方から資料3、そして資料3-1、3-2につきましてご説明を申し上げたいと思います。

まず、今回のまちづくり構想におきましては、街区構成の骨格をなします道路計画につきまして、先にご説明を申し上げたいと思います。

委員の右側に貼っております平面図につきまして、参照しながら、よろしくお願ひ申し上げます。

また、配付いたしました資料-3の14ページに同様の道路配置計画案をお示しさせていただいておりますので、あわせてご参照願ひたいと思います。

ここでの道路配置計画の基本的な考え方といたしましては、吹田市側との道路のネットの整合性をまず図るということでございます。そして、個人用地に極力影響を与えない道路の配置計画をいたしたものでございます。そして、さらに周辺地域の利活用が図れるような道路配置計画を組み立てたものでございます。また、事業性の観点から、必要最小限で最大の利用が図れる地域との連携も視野に入れながら取り組んだ計画図でございます。

また、さらに道路の基本断面構成といたしましては、歩道幅員3メートル、そして植樹帯1.5メートルを両側に設け、車道幅員は6メートルを確保いたしております。また、この車道部分につきましては2車線機能を考えておるところでございます。さらに、街区の土地利用に応じて停車帯を一部設けている部分がございます。

それでは、個別道路配置につきましてご説明を申し上げます。

まず、赤の2点鎖線で囲んでおります

区域が開発可能用地 8 . 2 ヘクタールの区域でございます。この区域内では、吹田市側から正雀下水処理場に沿って停車帯 1 . 5 メートルを両側に設けました。幅員 1 8 メートルの東西道路 4 号線を配置し、さらに J R 千里丘駅方面に坪井ガードまでの区間で沿道利用も兼ね備えた幅員 1 6 メートルの東西道路 5 号線を配置いたしております。

そして、鉄道敷地との境界に幅員 1 1 . 5 メートルの駅前 3 号線を配置いたしておりますが、これは基本協定の際、鉄道敷地との境界に緩衝緑地帯 6 . 5 メートルを設置することとなっておりますので、軌道敷側には歩道、緑地帯を設けないものとしたしておりますことから、若干、標準断面とは異なる断面となるものでございます。

次に、J R 千里丘駅と開発地を結ぶ道路といたしまして、坪井ガードから J R 千里丘駅までの間に、幅員 1 1 . 5 メートルの千里丘三島線接続道路を配置し、千里丘地区の道路ネットワークの強化を図るものでございます。

ただし、鉄道敷に沿った道路配置となります関係から、民地側のみ歩道及び植樹帯の設置をいたすものでございます。

次に、南北道路といたしまして、府道山田摂津線を都市計画道路千里丘正雀一津屋線の南伸プランにかかり、本地区の開発との整合を図り、一体的な利用を兼ね備えた配置を考へておきまして、地区内では東海道本線をオーバーパスする構造とし、そのため幅員 9 . 5 メートルの側道を両側に配置となっており、総幅員が 3 0 メートルの幅員となります。また地区外の山田摂津線南伸の標準断面では、停車帯両側に 1 . 5 メートルを含む幅員 1 8 メートルの断面となるものでございます。

また、関連道路整備といたしまして、周辺地域のネットワークの強化の観点から、府道大阪高槻京都線から東光精機の東側の市道を利用した区画道路を開発可能用地まで、幅員 8 メートルを考へておる次第であります。

次に、地下道の現況につきまして、またその改良内容につきましてご説明を申し上げたいと思ひます。

お手元の資料の 3 - 1 につきまして、ご説明申し上げます。

3 - 1 につきましては、竹の鼻ガードの改良計画でございます。下にお示しさせていただきますいておりますのは、平面図でございます。開発可能用地の黄緑色で着色いたしておりますところに赤書きでもって掘割区間、竹の鼻ガードの内容で延長が 3 7 メートル、お示しさせていただきますいております。ここの開発可能用地につきましては、上の断面図、真ん中ほどにございますが、一定、4 メートルの幅員を取りながら、この点線でお示しさせていただきますのが既存の竹の鼻ガードでございます。そして、実線、上の部分に書かせていただいているのが標準断面、あくまで既存よりも上げてくる、取り付け部分を上げてくるというふうな内容で、最終的にはこの左にございます道路、1 6 メートル道路にタッチしてくるというふうな格好でもって、今回考へておるところでございます。

そして、なおかつその勾配につきまして、その右側にお示しさせていただきますが、既存と新設道路の高さにつきまして約 2 . 9 メートルぐらいのギャップがつくわけでございます。その中で 3 7 メートル区間におきまして、すりつけで持っていくというふうな内容を今現在考へておるところでございます。

これらを整備することによりまして、

左側の既存の掘割部分、赤の網かけをさせていただいている部分につきまして、あくまでこれがなくなるとかと思っておりますので、この部分につきましては埋め戻した形で既存の道路と一体的な利用を現在考えておるところでございます。いろいろと今後、この既存道路の竹の鼻につきまして水道管、あるいは工水の管等も視野に入れながら、今後検討を進めてまいりたいというふうに考えておるところでございます。

続きまして、3 - 2、坪井のガードの改良でございますが、特段、この坪井ガードにつきましては、改良を加えるところはないんでございますが、一定、11.5メートルの道路配置をすることによって、この既存の坪井ガードの構造が実際、持つのかどうか非常に疑問な部分がございます。実際、これらも視野に入れながら、今後、この坪井ガードの部分につきましても検討を加えてまいりたいというふうに考えております。

また、既存の階段を坪井ガードに下りるようなものがございました。そして、赤の部分に今回、この既存の歩行者の部分を確保してまいりたいというふうに考えておるところでございます。

続きまして、坪井ガードと竹の鼻ガードの中間に、以前にも若干ご説明申し上げたと思うんですが、新地下道の内容でございます。これにつきましても今現在、鋭意構造的には検討はさせていただいておりますが、なかなか難しい部分もございまして、当時、北側、南側、お互いに車線を設けながら北、南、両方から出入りできるような構造で考えておったところ、なかなか取り付け部分の高さ等の関係がございまして、今現在書かせていただいております竹の鼻ガードの交互通行をL字型でもってルートを考えさせていただ

いておると。また、千里丘方面につきましては、歩行者の部分の歩道としてそこへ既存道路へタッチしていきいたいというふうに考えております。

現在の断面構成といたしましては、車道部分を6メートル確保しながら、歩道を2.5メートル、さらに確保してまいりたいというふうに思っております。

なお、高さ関係につきましては、若干、今検討をしておるんですが、今の予定では3メートルぐらいを視野に入れながら取り組んでまいりたいというふうに考えているところでございます。

このような道路の配置計画に基づきまして、開発後の各街区といたしましては、14ページにお示しさせていただいておりますが、この配置計画案につきましては吹田市と隣接する街区をD街区で面積が3.16ヘクタールが生み出されてまいります。さらにE街区では、0.58ヘクタールが生み出されてまいります。そしてF街区につきましては、1.2ヘクタールを確保できるというものでございます。

次に、15ページをお開き願いたいと思います。

15ページでは、開発に伴う公園の配置計画案をお示しさせていただいております。基本的には周辺の民地と接する箇所につきまして、周辺の地域の方々とともに憩える環境づくりといたしまして、さらに鉄道敷の境界に設けられております緩衝緑地帯と一体的な利用も兼ね備えたものとして、面積約4,900平方メートルの4号公園緑地として、そしてさらに別に面積約600平方メートルの5号公園を設けているものでございます。

さらに本地区を横断する形で山田川がありますが、今回その計画では上部を利用した考えといたしまして、その部分に

約2,000平方メートルの緑地を考えているところでございます。

公園緑地の施設内容は、一つの、お手元に配付いたしております資料でも構想を書かせていただいておりますが、あくまで選択肢の一つとして書かせていただいております。今後、具体化する段階では、地元の皆様方とともに、より望まれる施設を検討してまいりたいというふうにも考えておるところでございます。

続きまして、吹田操車場跡地利用構想のパート2につきましてご説明申し上げたいと思います。

まず、今回の調査の背景と目的につきまして、1ページをお開き願いたいと思います。

まず、ここでは平成10年度におきまして、上位計画や立地条件、さらに現状把握を基本に4つの基本テーマに沿いまして、3つの開発コンセプトを示しながら基本構想パート2を背景に、平成11年度調査におきまして「新しいまちに望まれる姿」を基本に、都市基盤施設をもとに導入機能や誘導施設、さらに開発の需要動向等を視野に入れ、多角的な視点から基本構想パート2の策定を目的としたものでございます。

右側の(2)につきましては、平成11年度調査の具体的な検討内容の趣旨について記述をいたしておるところでございます。

調査の内容では、土地利用構想の検討といたしまして、(日)では先ほどご説明申し上げました、市民・事業所アンケート以外に企業にマーケティング調査を実施し、その内容につきまして、一定、記述いたしておるものでございます。

(月)につきましては、まちづくりのイメージの検討といたしまして、社会的潮流等

を踏まえ、「新しいゆとりある都市型生活空間の形成」を基本コンセプトとして絞り込む中で、まちづくりのイメージとして「都市拠点形成ゾーン」、そして「交流・生活サービスゾーン」「都市型居住ゾーン」の3つのゾーンを提案いたしておるものでございます。

(火)につきましては、導入機能といたしまして、住宅、商業・業務系、健康・福祉系の機能を想定し、トリガーとなる中核施設をあわせて検討するものとしております。

(水)では、都市基盤施設整備構想につきまして、魅力あるまちづくりをつくり上げるための道路網の整備、そして公園緑地の配置等を具体的に検討するものとしております。

次に、事業推進方策の検討につきましては、(日)では、都市基盤施設整備の事業性の検討を行い、各施設ごとの事業費の算出をもとに、さらに宅地評価を行いながら事業手法の選定に基づき、事業性の検討をいたしておるものでございます。

(月)につきましては、誘致施設等の事業化方策の検討につきまして、事業の推進方策や開発用地の市場性に基づく地価の負担力を算出いたしております。

(火)では、都市経営の視点から見たまちづくり検討を行い、周辺地域の波及効果を考えながら、都市経営につきまして検討を行っております。

平成11年度調査におきましては、このような検討要旨に基づきまして本報告書をまとめてまいったものでございます。

2ページをお開き願いたいと思います。

先にご説明申し上げました本報告書の検討の進め方につきまして、このところでは調査フローでもってお示しをさせていただきます。

右側のフローでは、平成10年度に実

施いたしました基本構想パート1と今回のパート2とのかかわりにつきまして、トータルで概念的にフローで表示いたしているものでありますが、具体的な内容につきましては、また別の事項のところの説明を申し上げたいと思います。

次に、3ページをお開き願いたいと思います。

このところでは、先ほど、市民・事業所双方を対比しながらご説明申し上げました内容の取りまとめをここで行ってあります。

次に、4ページをお開き願いたいと思います。

4ページでは、今回、市場性や企業の意向等の把握も重要な要素でありますことから、意向収集を実施いたしましたものでございます。つまり、マーケティング調査でございます。アンケート対象者は88企業で、回収29企業の回収率33パーセントとなっております。

この内容といたしまして、建設・住宅関係からの回答が多く、特に重電、通信機、そして家電等の業種が続いております。

5)では、調査結果の概要といたしまして、吹田操車場跡地についての認知度は高いとの結果が出ておまして、さらに立地条件といたしましてJR東海道線に隣接した駅を持ち、広域的な視点で新大阪に約10分の近接性を兼ねたアクセス性の高い評価を得ているところでございます。ただし、現段階では参画の判断困難として回答はされている関係から、今後も事業内容等について、さらに深度化を図っていく必要があるというふうに考えておるところでございます。

右側の(2)でございますが、住宅に関するマーケティング調査を実施いたしておまして、そのヒアリング結果とい

たしまして、2)でお示しをさせていただいております。ここでは、正雀処理場や貨物ヤードの存在はマイナスの評価となるということでございます。

また、住宅地としての立地評価は、あまり高くはございません。

さらに、計画によるイメージを高める工夫として、何か施す必要がございます。このような内容も踏まえた中で都市機能を高めながら、公園、緑地の充実を図っていくということもでございます。

さらに企業の進出意欲は不透明であります。住宅の年間供給量の上限は、200戸から約300戸と予定いたしておるところでございます。

以上の内容につきまして、ある程度工夫をすれば市場性があるという評価でございます。5ページでございます。

このところでは、商業に関するマーケティング調査の内容につきまして記述をいたしておまして、2)の商圈から見た立地可能性につきまして、総合的に競合施設を考慮した商圈分析の結果、十分経営ができる立地として判断されているところでございます。

特にまた、3)の商業ディベロッパーへの直接ヒアリングについては、正雀処理場はマイナス評価とはしていないというふうな内容も出ております。

また、参画条件といたしましては、基盤整備の充実が必要とし、進出の可能性のある街区としては、豊中岸辺線以東の大街区としている結果も得ております。

次に、右側の(4)のオフィスに関するマーケティング調査では、新大阪や江坂等の業務機能を持つ地区が近接にあることから、低コストの価格競争力を持たせ、SOHOやベンチャーをターゲットとしたソフト面に特色を出していく必要があるとされております。

次に、6ページ目をお開き願いたいと思います。

このところでは、まちづくりの基本理念と基本方針について記述いたしておるものでございます。左側の3段の枠につきましては、平成10年に実施いたしましたパート1の内容をまとめながら、今回の調査とのかかわりを示したものでございます。

特に上段の枠では、周辺地域における現況と整備課題といたしまして、南北分断や地域の防災性を兼ね備えた公園など、オープンスペース、さらに地元商業活動の活性化が課題とされ、2段目の枠では総合計画等の上位計画との整合を示しております。

次に、3段目の枠では平成10年に提案いたしました3つのコンセプトをお示しさせていただいておりますが、今回の市民・事業所のアンケートにつきまして、このコンセプトを基本にお聞きいたしておりますが、その結果をまとめて表現いたしておりますのが、ここの丸枠で囲った部分でございます。この中で自然、緑、環境への配慮、健康・福祉、医療への配慮、生活サービス機能の充実、そして道路等の基盤施設の促進が求められているところでございます。

また、右側の枠の上段では近年の街づくりの潮流について、記述をいたしておりますところでございます。

また、2段目の枠では、立地ポテンシャルとして、都心への近接性、駅前立地、交通拠点性等がポテンシャルとして位置づけ、吹田操車場跡地の優位性をお示しさせていただいております。

次に、3段目の枠では、計画地の特徴といたしまして、東西延長が約4キロに及んでいる。さらに宅地幅が最大、110メートルとなり、東西に細長く、南北

分断の特徴があるとし、貨物ヤードや正雀処理場と隣接している特徴を示しながら、まちづくりの対応策として考えているところでございます。

そして、さらにその真ん中の枠でございますが、一定、この枠につきましては「新しいゆとりある都市型生活空間の形成」をお示しさせていただいております。特にここでは、その要素といたしましては、付加価値のある高次都市基盤を導入した新たな都市型居住環境の形成を図り、オープンスペースの確保と緑地空間の整備で良好な居住地のイメージ強化と独自性の創出を基本といたしております。

また、2点目といたしましては、健康・福祉を核とした安心感のある、人に優しいまちづくりで、要素としては健康・福祉を核とした賑わいのある交流施設の導入、さらに民間施設の成長産業の新たなビジネス拠点等から健康・福祉産業の振興拠点の形成等が必要であるとしております。

次に、3つ目でございますが、都市近接性を活かした都市拠点機能の誘導もまちづくりを基本の1つといたしまして、その要素につきましては生活支援や都市サービス等の機能を備えた居住系機能と連動した街の高付加価値化や、SOHO、ベンチャー誘導等の拠点化への誘導が必要と考えております。

4点目につきましては、みどり豊かな災害に強い基盤施設の整備といたしておりますが、憩いと安らぎ、そしてアメニティ要素のネットワークの形成を図るため、「環境共生」を基本とした緑のネットワークの形成と、応急生活支援機能の導入を検討し、地域の防災性の向上と防災支援の機能を必要といたしております。

以上が平成10年度提案いたしました3つの開発コンセプトに伴いましての多くの条件や要素に基づきまして、一定、まとめ上げたものでございます。

次に、7ページをお開き願いたいと思います。

ここでは、開発可能用地におきます、まちづくりのテーマといたしまして4つの基本方針を具体化させるため、新しいまちの持つ要素につきましてゾーニングを考えたものでございます。

また、左側の図では「都市拠点形成」の要素から、「都市型居住」に至る4つの基本方針との関係を合わせているものでございます。

次に、右の表のD街区、E・F街区につきましては、D街区では街区面積3万1,600平方メートルで、企業のマーケティング調査の結果から想定して業務系の床1万500平方メートル、さらに商業床を5万2,700平方メートルを想定いたしておるものでございます。

次に、山田川に面した街区といたしまして、特にE・F街区の規模といたしましては、2街区合わせまして1万7,800平方メートルが可能となるものでございます。この両街区におきまして、居住系施設の導入が考えられ、床面積といたしまして2万5,000平方メートルから3万5,600平方メートル程度が容積率や日影規制等から考えられ、住宅戸数といたしまして、先ほど申しましたが250戸から360戸程度が可能ではないかというふうな内容でございます。

次に、8ページをお開き願いたいと思います。

8ページにつきましては、前ページのところでご説明申し上げましたゾーニングの構成についての考え方をお示しさせていただいております。

まず、「都市拠点形成ゾーン」につきまして、まちづくりを先導する中心ゾーンといたしまして、職・住・遊・学の高次都市機能が融合する賑わいと活気のあるまちづくりといたしまして、駅前立地の優位性を活かしたものといたしております。

下の図では、青色点線で表示いたしておりますが、C街区を中心にB街区、D街区にもかかる形で、街区ごとが連動し合う構造として考えております。

次に、黄土色でお示しさせていただいておりますのが「交流・生活サービスゾーン」で、都市型居住へのサービスを提供し、居住者の利便性を向上するための充実した生活創造をする、歩いて楽しいまちづくりを目指す機能を導入するゾーンといたしております。

そして黄色でお示しさせていただいているのが、B街区とF街区ゾーンでございます。このゾーンにつきましては、都市型居住ゾーンでございまして、心のゆとりと安心な生活が創造される開放的で緑豊かなまちづくりを目指すゾーンといたしておるものでございます。

続きまして、9ページをお開き願いたいと思います。

このところでは、先ほど申し上げました土地利用計画図(案)でございまして、都市基盤施設を全体区域に対します構成比を示したものでございますが、本市の面積表の下段にお示しいたしておりますとおり、既存道路を含んだ規模となっておりますので、本記述以後の数値とは異なることをひとつご理解願いたいというふうに思います。

この表の中で、道路では29.1パーセントの構成で、公園緑地では緩衝緑地帯を含んで14パーセントの構成となっております。

続きまして、10ページをお開き願いたいと思います。

10ページのところでは、開発可能用地におきます導入機能のイメージをまとめております。

まず、住宅系では、多様な居住者が生活することを想定し、以下の3点に留意するものとしたしております。

まず、1点目は多様な居住層を受容するバリエーションを提供する。

そして2点目では、事業リスクとまちづくりの成熟を分離することとし、住宅供給の方法や宅地処分方法の選定等を視野に入れる必要があるということでございます。

3点目といたしまして、長期的に成熟していくまちづくりを目指すことといたしております。

次に、(2)の商業系についてであります。地域の商店街と事業者との協働を促し、新しい商業形態を段階的に整備し、地域商業の活性化を促すための開発としていくものと考えております。

次に、(3)の業務系につきましては、近年に発展してきたベンチャー企業やNPOをターゲットとした業務施設を整備し、SOHOにも対応した住宅も提供することといたしております。

(4)につきまして、健康・福祉・医療系につきましては、社会背景を踏まえ、行政課題として検討が必要といたしております。

このような導入機能のイメージを図化したのが、右の図でございます。

次に、11ページをお開き願いたいと思います。

このところでは、都市居住の方向性について記述いたしております。

左側の枠では、背景と社会潮流についてまとめておまして、特に地域住民の

ニーズからは、親元の近くに住みたいなどの住み替えニーズ等に対応した面も考えられるところをごさしまして、経済や社会潮流的な現状から見れば、住宅需要の横ばい現象やライフスタイルの多様化への適用等を的確に見極めた方向性の判断が必要とされております。

また、下段の枠では不動産事業、住宅供給手法においても定期借地権や定期借家権等の新たな供給手法が必要とされております。このような社会的潮流におきまして、中央の枠では開発可能用地での都市居住について求められている要素を3つの方向性にまとめましてお示しさせていただいております。特に都市居住の観点からは、この右上にお示しさせていただいております安全・安心の住環境、そして生活利便施設、ライフスタイルの対応型、コミュニティ活動支援が、これからの居住系のまちづくりに求められる要素と位置づけをさせていただいております。

次に、12ページをお開き願いたいと思います。

12ページでは、左側の商業系の導入機能のイメージを表しております。また、右側では業務系の導入機能のイメージを表しております。ここの商業系の導入機能のイメージといたしまして、特に中央に点線で囲っておりますが、この点線で囲った内容につきまして商業系の導入機能のイメージとして今後考えていく必要があるということでございます。

また、業務系の導入施設機能のイメージといたしまして、またこの中央部分に黒線で囲んでおりますが、この内容につきましても今後、地域に根ざしたコミュニティビジネスや公共事業、そしてベンチャー企業等の内容につきましても記述をさせていただいております。

ます。

次に13ページでは、開発コンセプトの実現化と開発先導施設として中核施設を位置づけておりました、このところでのフローは中核施設の方向性についてまとめたものでございます。

ここでは、特に中核施設の位置づけといたしまして、健康・福祉をテーマといたしましてのまちづくりの基本方針に基づいて列記させていただいております。

まず、その1つが、まちづくりの理念とコンセプトの象徴、広域的拠点の形成、トリガープロジェクトとしての役割を担うための方向性を右の表にまとめたものでございます。

この表の構成は、中核施設のテーマとねらいといたしまして、1点目では福祉・健康と遊びの融合、2点目では、人づくりからプロ人材の創出、3点目では都市生活を高次に支える、4点目では多様なニーズを持つ、人々が交流・発展する市民活動の拠点としてのかかわり等をテーマにしたものでございます。

このテーマの実現につきましては、上段で整備の方向性、主要施設、施設の持つ機能、計画地内の施設整備への展開、そして地域とのネットワークが必要といたしており、各テーマに沿った内容をまとめているものでございます。

次に、14ページ、15ページにつきましては、先ほど冒頭に申し上げた内容でございますので、割愛させていただきます。

次に、16ページをお開き願います。このところでは、一定、都市基盤整備事業のスキームを検討いたしております。このところでは、特に下表にもございませうように、地区内、地区外、そしてさらに地下道、公園緑地、供給処理施設、造成・整地工事、すべてやることによりま

して基盤整備費の合計が125億5,800万円というトータル的な数字になってよいかと思います。そのうち分類いたしますと、区画整理事業でもって24億円、そして関連事業といたしまして区画整理事業以外の部分につきまして100億8,400万円、そして鉄道公団事業といたしまして7,400万円というふうになってございます。

特に、この下表の注意書でお示しさせていただいておりますが、特に埋蔵文化財調査につきましては、実際に調査を行うまでは必要となる調査の内容、規模の想定において不確定な要素が多く、調査費、期間等の事業費に及ぼす影響が想定しづらいが、仮に調査費用を平方メートル当たり3万円と、そして公園緑地を除く全域を対象として想定した場合、約22億円の調査費用が別途発生するというものでございます。

そして、この右上にこれらの事業をするにあたりましての整備手法の整理とその評価という内容をお示しさせていただいております。

このところでは、いろいろと事業メニューにつきまして検討いたしましたものでございます。特に一番上の土地区画整理事業につきまして、土地利用計画、開発計画の担保性等から考えますと区画整理手法が一番よりベターではなかろうか、さらに権利者の協力、合意の得やすさ等につきましていろいろと考える中では、土地区画整理事業がよりベターではないかということで総評的に土地区画整理事業でもちまして取り組む必要性があるというふうに、ここでうたわれておるものでございます。

続きまして、17ページをお開き願いたいと思います。

17ページにつきましては、整備後宅

地価格の評価をお示しさせていただいておりました、特に【1】画地評価の前提条件といたしまして、土地区画整理事業及び関連インフラ事業により基盤整備を行った後の従後宅地価格につきまして、不動産鑑定士により各街区の標準画地の簡易鑑定を行ったものでございます。

また、埋蔵文化財調査につきましては、必要となる調査の内容、規模、費用、期間等が現段階では不透明であり、埋蔵文化財の影響を考慮せず、更地を前提として検討を行ったものでございます。

右側の【2】の標準画地の評価結果でございますが、D、E、F街区、本市に開発可能用地となります内容は、D、E、F街区でございます。この内容で想定条件といたしまして、形状、寸法といたしましては間口が50メートル、奥行き50メートル、規模といたしまして2,500平方メートル程度というふうに考えておるところでございます。

また、主要な接面道路という形では南側道路幅員として11.5メートル、そしてまたE街区では北側道路幅員として16メートル、F街区では北側道路幅員として16メートルの接道ができるということでございます。

そして、公法上の規制でございますが、容積率200パーセントの建ぺい率60パーセントという形で設定をいたしております。

最も有効使用の想定でございますが、あくまでも中層共同住宅地というふうにしたしております。そして、標準画地の評価額につきまして、平方メートル当たりD街区では21万5,000円、そしてE、F街区につきましては、平方メートル当たり21万9,000円、あくまでこれは従後価格の平方メートル単価でございます。

そして、この一番下に、また表として大街区別の従後地価ということで表させていただいておりますが、各々D、E、F街区がございます。ここで特に2次開発の減価という内容を出させていただいております。この内容につきましては、あくまで大型スーパーブロックのために、やはり分譲されるときには非常に大型ブロックであれば非常に開発がしづらい部分もございます。こういった状況の中で、背割り道路を仮に想定をして、今この価格から減価として落としていくということで、各々平方メートル当たりの単価を試算させていただいたのが2万6,000円。この価格を従来の標準画地価格から、差し引かせていただきますと平方メートル当たり単価、D街区では18万9,000円、E街区、F街区では平方メートル当たり19万3,000円と相なるものでございまして、加重平均的には平方メートル当たり19万円となっております。

続きまして、18ページでございますが、ここで事業手法が想定されました関係で土地区画整理事業の採算性につきまして、ここから検討させていただいております。

まず、この左下の事業性検討上の想定スケジュールでございますが、仮に区画整理事業を施行した場合、事業開始から完了まで約7年かかりますよという表示をさせていただいております。そして、なおかつまた、この区画整理事業と並行いたしまして関連インフラ整備事業も合わせて、この間にやっていくということでございます。そして、最終、換地処分でございますが、これにつきまして、若干、7年からさらに3年ぐらいを視野に入れて処分を行っていくというふうな予定で、トータル的に10年オーダーでもっ

で考えておるといふこととさせていただきます。

続きまして、19ページをお開き願いたいと思ひます。

19ページでは、事業性の概略検討といふこととてお示しをさせていただきます。特に中ほどに検討ケースの設定表といふのがございますが、ここで1、2、3、4のケースを考慮しておるところでございます。この1ケースと申しますのは、従前用地全体を市が取得した場合、すべての用地を市が取得した場合、7.56ヘクタールの部分でございます。

そして、ケース2、従前用地全体を市、そして都市公団が取得した場合で市が5.96ヘクタールに対しまして、都市公団が1.6ヘクタール、この2以下につきましては、市のリスクを少なくするといふ意味で民間も含めて共同参加に入れていこうといふこととさせていただきます。

そして、ケース3につきましては、鉄道公団用地を市が取得し、JR貨物が区画整理事業として参画すると。

そして、ケース4につきましては鉄道公団用地を市が取得し、都市公団とそしてJR貨物が各々取得するといふ形でもってやっていくケースを、一定、考えたわけでございます。

そして、これを視野に入れながら(2)関連基盤施設整備の費用負担に入るわけでございます。アクセス道路、まずここでアクセス道路1の内容につきまして、山田摂津線延伸(地区外150メートル区間)といふのは、一定、開発可能用地の必要な道路整備をうたわさせていただきます。さらに千里丘三島線接続道路で坪井ガードから千里丘駅前までの区間の整備でございます。この整備がアクセス道路1と今現在、位置づけをさせていただきます。

そして、アクセス道路2と申しますの

は、山田摂津線の延伸、先ほど申しました上から大阪高槻京都線までの区間でございます。そして、山田摂津線の高架部分で開発区域内における高架部分でございます。そして、千里丘正雀一津屋線の部分でございます。そして、なおかつ千里丘地区区画道路といふのが、一定、アクセス道路2と表現をさせていただきます。

この下表にございますように、関連事業の負担割合をここでお示しさせていただきます。

アクセス道路1につきまして、これらの事業をすることによりまして16億2,100万円の事業費が必要だといふことになってまいりたいと思ひます。

そして、費用の負担割合につきましては、国の補助をいただきながら市負担を考えると、市の持ち出しにつきましては11億2,000万円程度、そしてアクセス道路2につきまして、事業費が84億6,300万円かかるわけございまして、山田摂津線につきましても事業主体が大阪府と、我々、今現在考えております関係から、この費用負担につきましては省かせていただいております。そして、今現在考えておりますのは、千里丘地区の区画道路のみで今現在考えさせていただきます。約11億1,400万円程度、市の持ち出しといたしまして、合計22億3,400万円程度を考慮しておるところでございます。

また、右の図にお示しいたしてありますが、紺色でお示しさせていただきますのが(金)と(白)、これにつきましてはアクセス道路1でございます。そして、ピンク色のちょっと濃い色で着色いたしておる部分がアクセス道路2という形で7番、8番、9番をお示しさせていただきます。

続きまして、事業性の内容につきまして入っていくわけでございます。

20ページをお開き願いたいと思います。

ここでは、先ほどご説明申し上げましたが、平方メートル当たり19万円、区画整理の従後価格の更地につきまして、平方メートル当たり19万円でもって今現在のところ売却できるという推移が立っております。

例えばケース1、市がすべてこの土地を、7.56ヘクタールを取得した場合、そして7.56ヘクタールの内容につきましては、開発可能用地は8.2ヘクタールでございますが、いわゆる河川敷の0.16平方メートルを除いております。さらに既設地下道0.02ヘクタールを除いております。さらにJRの緩衝緑地帯0.4ヘクタールを除きまして、7.56ヘクタールと設定いたしておるところでございます。

そして、従前土地所有者状況につきましてはあくまで市でもってやった場合、換地が3.31ヘクタール、そしてこの換地面積を平方メートル当たり19万円掛けますと62億9,000万円、換地として生み出てきますということでございます。そして、保留地として1.47ヘクタール取ることによりまして27億9,000万円、これはあくまで事業費でもって、やっていくということでございます。

そして、トータル的には4.78ヘクタールにつきまして、90億8,000万円の基本的な収益があるというふうに解釈していただければ、よかろうと思います。

そして、さらにこれから一定、我々、換地面積につきまして売却できる面積、この右側の表に書かせていただいております。

ますが、収入部分、従後市換地売却収入といたしまして62億9,000万円、これにつきましては先ほど申しました換地の面積3.31ヘクタールを売却した場合、62億9,000万円の収益がありますよということでございます。

そして、その横の支出、区画整理事業費地元負担といたしまして、あくまでこの内容につきましては補助事業の2分の1、裏負担の部分でございます。補助事業が5億受けますので、その2分の1を市が持ち出さなければならぬ、これからさっ引かせていただきますと、60.4億円のところで収益がある。そして、これから支出につきまして、関連事業、先ほど申しましたアクセス道路1、必要最小限度やっていくことによりまして11億2,000万円かかりますよと、この11億2,000万円を60億4,000万円から差し引きさせていただきますと49億2,000万円かかりますよということでございます。

そして、さらに関連事業のアクセス2も含めてやっていこうとすれば、ここでは区画道路だけという話をさせていただいております。区画道路をやることによりまして、11億1,000万円かかりますよと、これを差し引きさせていただきますと38億1,000万円の収益が上がりますよということでございます。

以下、ケース2、ケース3、ケース4につきまして、こういうふうな収益が上がりますよというふうになるものでございますが、この中にはこの表の下の注6に書いておりますように、この中では従前用地取得費及び保有期間中の金利を含んでいないということでございます。さらに埋蔵文化財費用が含まれていない。そして、さらには新地下道、今現在計画いたしておりますが、その内容につきま

しても含んでいないということでございます。これらをトータル的に考えていくなれば、若干の負担は持ち出していかなければならないというふうには推察できるところでございます。

続きまして、最終のページ23ページでございますが、23ページにつきましては今後の、やはり検討する上におきましての課題をここで整理させていただいております。特にこの中で問題となっておりますのは、商業・業務施設の誘致に関する課題におきまして、やはり周辺地域との連携という視点から地元商店街と共存する方向性について、やはり検討する必要があると、こういうふうにもうたわれております。

また、健康・福祉・医療の誘致に関する課題につきましても、やはり今後これらの役割分担を明確にしながら、やはり実現可能な整備手法につきまして検討する必要があるとうこともうたわれております。

そして、交通施設整備についてでございますが、山田摂津線につきましては南北地域の連携を強化するなど、これらの内容につきましては今後総合的に判断する必要があるというふうにもうたわれております。

また、千里丘三島線の接続道路につきましても、やはり必要不可欠なものであるとうこともうたわれております。

また、千里丘地区の区画道路につきましても、今後、住民の理解と協力のもと、まちづくりの熟度も勘案しながら実現化に向けて可能性を探っていくとうこともうたわれております。

そして、特にその他の内容でございますが、正雀処理場等の取り扱いにつきまして、操車場跡地のまちづくりイメージに合わせた取り組み策として必要ではな

かろうかというふうにもうたわれているところでございます。

以上でございます。

柴田委員長 ただいま、少し時間を取ってもらって説明をいただきました。この際、質問がありましたら各委員からお受けしたいと思っております。木村委員。

木村委員 これ、説明だけでも1時間以上かかって受けたんですけども、全体的なものを説明を受けて質問をいたしますと1人でも時間があるかないかわかんようなことですし、このいただいた資料について各委員が十分勉強して、そしてしかるべき時期に、また委員会をもってもらおうという形をもってもらわないと、きょう1時間ではちょっと無理ですよ。そういうことで、委員長の判断をいただきたい。

柴田委員長 ほか、いかがでしょうか。

私もきょう、こうしていただきまして資料の説明をしていただいて、少し時間を取らないといかんとしますので、何かきょうこの折に、次に委員会を開くにしてもこういうことを補足して、少し質問しといて、そういうことも合わせてということがあれば今のうち、きょう聞いていただいて、あとは今、木村委員がおっしゃったように改めて、もう一度このことについて各委員がそれぞれ勉強していただきまして、それでまた質問をしていただく機会を持ちたいと思っておりますが、小林委員。

小林委員 今の意見で結構だと思うんですけど、ちょっと気になるのは今の説明を聞いていましたときに埋蔵文化財の件はさて置きというふうにもうたわれていたんですけども、これは一番重要な問題であるので、ぜひとも担当の方で資料なり説明もしていただいて、そして次のときには補強する形でやっぱり資料が欲しい

と思うんです。

柴田委員長 理事者の方、いかがですか。先ほど、さて置きというその辺の説明にちょっと食い違いがあるんやったら、もう一度、補足答弁を願います。

北野次長。

北野都市整備部次長 先ほど埋蔵文化財のお話をさせていただいたんですが、平方メートル当たり3万円といたしますと、総事業費で約22億円かかると、区画整理事業の中では現在試算いたしておりませんと、しかしながら総額の収益としては、これだけ出てきたというふうなご説明をさせていただいたところでございまして、今後やはりその埋蔵文化財につきましても、やはりこの事業性の動向を見ながら、やっぱり視野に入れた中で、取り組みにつきましては検討をしていきたいというふうには考えておるところでございまして、最終的な事業費につきましてはこれからいろんな組み立て、また事業手法をさらに検討を加えた中で、一定、検討してまいりたいとは考えておるところでございまして。

柴田委員長 小林委員。

小林委員 前回の委員会で、かなり埋蔵文化財の質問があったように思いますので記録も読ませてもらったんですけども、したがってある程度はわかっているんですけども、しかしこれだけ懇切ていねいな資料がいろいろ出ておりまして、どの辺に埋蔵文化財のいろんな可能性があるとか、そういう専門的な資料をぜひともつけ加えたいと思います。要望にしておきます。

柴田委員長 今度の説明のときに、合わせてこの内容の中で埋蔵文化財のことも合わせてやるとしたら、今、概略で平方メートル3万円で仮に全部やるとしたら22億円ぐらいのお金がかかるという

説明もいただいておりますが、その辺のことももう少し具体的にどういうところ、埋蔵文化財、今、7.56ヘクタールやる中の公園をのけた残りのところをやられるわけでしょう、その辺についてもちょっと補足してお願いします。

小西都市整備部長。

小西都市整備部長 埋蔵文化財につきましては、前回の特別委員会の中で、一定、資料を配付させていただいた中で、これの内容については、試験掘りをした中で大阪府としては貴重な埋蔵文化財があるという中で追加してということでございまして。そういうことの中で、私どもといたしましては現在の22億円というお金については開発地全体を調査したら、これぐらいかかりますということの中身であります。その費用等がどうなるのかということも、先の定例市議会の代表質問でも質問があったわけでございましてけれども、これらについては、一定、用地の価格の中で今後、吹田、摂津両市の中で国とも協議していただくと方向が我々としては望ましいということをお答えさせていただきました。といいますのは、一定の価格等についても某新聞紙でも出ておったような価格についても、つきましてはその時点では埋蔵文化財というのは一切話になかったんで、その後、新しくこういうものが出てきたということになりますと、我々といたしましては、一定の価格に相殺した中で話し合いをしていきたいというのが、都市側の考え方でございまして。

ですから、先ほど小林委員がおっしゃってますように、埋蔵文化財については蜂前寺と明和池という指定地が両サイドありますから、開発地の全体の中をやるというのが今回の前提でございまして。

ですから、今の文化財の調査費用につ

いては都市側が持つのか、国が持つのかという、まだはっきりそれは今後最終的な基本合意の中では明確にしていきたいというように考えておるわけでございます。ですから先ほどの説明の中の試算については、埋蔵文化財は考慮してないという内容でありますから、我々といたしましては仮に22億円といたしますと相当な費用負担になるということになりますから、これについては今後、両市長と、国とで最終的な詰めをしていきたいというのが我々の考えでございます。

柴田委員長 ほかにありませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

柴田委員長 それでは、ないようでしたらきょうの委員会は、この程度で終わらせていただきまして、改めてまた、この説明いただきましたことについての委員会を開かせていただくということにしたいと思います。どうもありがとうございます。

(午前11時22分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

吹田操車場跡地・駅前再開発

特別委員会委員長 柴田 繁 勝

吹田操車場跡地・駅前再開発

特別委員会委員 野 口 博