

摂津市議会

# 駅前等再開発特別委員会記録

平成18年5月26日

議会事務局

# 目 次

駅前等再開発特別委員会

5月26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、まちづくり支援課参事）	
質問（野口委員、木村委員、山本善信委員）	
南千里丘まちづくりについて .....	19
説明（市長公室長、小山市長公室参事）	
質問（野口委員、木村委員、山本善信委員）	
閉会の宣告 .....	34

## 駅前等再開発特別委員会記録

### 1. 会議日時

平成18年5月26日(金) 午前10時 2分 開会  
午後 1時45分 閉会

### 1. 場所

第二委員会室

### 1. 出席委員

委員長 藤浦雅彦      副委員長 渡辺慎吾      委員 木村勝彦  
委員 野口 博      委員 山本善信

### 1. 欠席委員

委員 柴田繁勝

### 1. 説明のため出席した者

助 役 小野吉孝  
市長公室長 寺田正一      同室参事 小山和重      同室参事 吉田和生  
都市整備部長 岩田延弘      同部次長兼都市計画課長 栗屋保英  
まちづくり支援課長 土井正治      同課参事 鬼追弘臣

### 1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 野杵雄三      同局書記 湯原正治

### 1. 案件

- ・吹田操車場跡地利用問題について
- ・南千里丘まちづくりについて

(午前10時2分 開会)

○藤浦委員長 ただいまから、駅前等再開発特別委員会を開会します。

理事者からあいさつを受けます。小野助役。

○小野助役 おはようございます。

本日、何かとお忙しい中を駅前等再開発特別委員会を開催賜りまして、お礼申し上げます。

本日、本委員会にご説明申し上げます内容でございますけれども、平成17年度に業務委託いたしました吹田操車場跡地利用検討業務のお手元の資料でございますが、その成果内容につきましてご説明をさせていただきたいと存じております。

また、南千里丘まちづくりにつきまして、急遽、追加案件としてご了承賜り、改めてお礼申し上げます。

この本委員会に対しまして、南千里丘まちづくりの関係者間の基本合意につきまして、ご説明をさせていただいていた時期より相当に日数がかかったことを改めておわび申し上げたいと存じます。

今回、基本合意に対する環境が整う段階に至ってまいりましたので、本日、その南千里丘まちづくり構想と合わせまして関係者間の基本合意案の内容につきましてご説明申し上げたく存じております。よろしく願い申し上げます。

○藤浦委員長 あいさつが終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、渡辺委員を指名します。

それでは、本日の案件のうち、まず吹田操車場跡地利用問題について、説明をお願いします。岩田都市整備部長。

○岩田都市整備部長 駅前等再開発特別委員会を開催いただきまして、厚くお礼申し上げます。

本日、本委員会にご説明申し上げます内容でございますが、昨年度、委託発注

いたしました吹田操車場跡地の利用検討業務について、その成果を報告させていただきます。

既に、平成17年12月に開催されました本委員会におきまして中間報告として、まちづくりの方向性や土地利用のゾーニング、道路計画等についてご説明いたしておりますが、本日はまちづくりの整備手法や事業の採算性等について検討した内容をご説明したいと存じます。

なお、詳細につきましては、担当の鬼追よりご説明いたしますので、よろしく願いいたします。

○藤浦委員長 続いて、鬼追まちづくり支援課参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 それでは、昨年度、委託発注いたしました吹田操車場跡地利用検討業務についてご報告いたしますので、よろしく願いいたします。

まず、お手元の資料1をご覧くださいませでしょうか。先ほど部長が申し上げましたが、平成17年12月に中間報告を行っておりますので、資料前半につきましては説明が重複いたしますので簡単にご説明いたしますのでご了承願います。

まず、表紙をめくっていただきますと目次がございます。12ページ構成となっております。

それでは、1ページ目、ご覧くださいませでしょうか。

「はじめに」ということで、吹田操車場の歴史や梅田貨物の吹田操車場移転計画に関する基本協定や着手合意についての経緯を説明しております。

そして、平成11年に策定いたしました「吹田跡地利用基本構想Ⅱ」の成果をもとに土地利用計画の見直しを行い、基盤施設、事業推進等に関する検討を行ったものとしております。

2ページをご覧ください。

土地利用の検証に際しての視点を記載しております。

社会経済状況の変化への対応と計画地の特性を活かした個性あるまちづくり、上位計画との整合性という、主に3つの視点から今回まちづくりの方向性や導入機能について検証いたしました。

3ページをご覧ください。

まちづくりの方向性をまとめたものがございます。

先ほど述べました各視点の具体的な内容や、その上位計画をこちらで示しております。これらから、まちづくりの方向性として下段にございますように「緑と水につつまれた健康・教育創生拠点」と位置づけております。

4ページをご覧ください。

「健康・教育創生拠点」を形成いたします大きな4つのゾーンをお示しております。

摂津市域につきましては、「都市型居住ゾーン」として、JR岸辺駅前における教育文化創生ゾーンに附随・連携する形での配置となっております。

5ページをご覧ください。

4ページでお示した配置イメージを実際の現地形状になぞらえて配置したゾーニングとなっております。

中央やや右寄りにオレンジ色で着色した部分があるかと思いますが、そちらが「都市型居住ゾーン」でございます。

6ページをご覧ください。

このページは、5ページでお示しましたそれぞれのゾーンの街区面積を示しております。

図中の小さな数字ですが、これにつきましては左下に示しております摂津市域の公共用地、宅地、その面積とリンクしておる数字となっております。

7ページをご覧ください。

先ほどまでは、土地利用についてご説明いたしました。このページでは基盤施設の計画について検討要素と基本的な考え方をまとめております。基盤施設につきましては、交通、環境、情報、防災の4要素から検討いたしまして、計画いたしております。

8ページをご覧ください。

計画地におきます道路配置を図化したものをお示しております。吹操跡地のメイン道路となる14メートル幅員を有する東西道路、仮称でございますが、この東西道路や、それを補完する区画道路をそれぞれ配置しております。

各道路の標準的な断面についても道路ごと、幅員が変わる道路ごとにお示しております。

なお、これらに表現している構造物や断面構成につきましては、今後、その関係機関との協議により、多少変化する場合もございますので、ご了承いただけますでしょうか。

それでは、9ページをご覧ください。

この9ページからは、中間報告以降、我々の方で検討した結果となっております。

9ページには、摂津市域でのまちづくりについて検討した結果をまとめております。

まず、面的整備を行うに当たりまして、その整備手法を比較検討した表を記載しております。事業に取りかかるまでの手続き期間だとか国費補助の見込みだとか、都市型居住ゾーンという土地利用の実現性などから、さまざまな事業手法を検討いたしました結果、土地区画整理事業や都市再生区画整理事業という手法が最も適切であると評価した比較表となっております。

10ページをご覧ください。

事業の実現に向けた具体的な検討ということで、事業採算性について述べております。

まず、採算性の検討に当たり、計算の前提となる条件を整理しております。基本は、冒頭述べましたように吹操跡地利用基本構想Ⅱ、こちらをもとにしております。区画整理を行う際の土地価格、地価、従前価格と呼びますが、これを今回1平米当たり5万円と想定しております。これは、基本構想Ⅱでも用いられておりました数字でございます。

これに対し、区画整理の事業後の地価、従後価格と呼んでおりますが、これを今回12万5,000円、12.5万円、1平米当たりといたしました。これにつきましては、基本構想Ⅱでの設定価格19万円というのがございますが、計画地近傍におきます公示価格の下落率、経年して下落率を加味いたしまして下方修正したものでございます。

また、その右側には事業費算出ベースとなります区画整理の事業前後の土地利用計画を記載しております。今回、この数字をもとに事業費を計算いたしました。

それでは、11ページをご覧ください。

ここでは、事業採算性を検討する際の事業フレームを設定しております。従前の用地取得の規模により、異なる3ケースを想定いたしました。

まず、タイプAでございますが、先行用地の取得を行わずに区画整理事業を行った場合を想定しております。これによりまして、区画整理後は道路や0.2ヘクタールほどの公園を手に入れることができます。事業費につきましては、区画整理による保留地の処分により捻出されるというケースになっております。

続きまして、タイプBでございますが、これは市の公園用地としてあらかじめ1

ヘクタールほどの用地を先行取得した後、区画整理を行った場合を想定しております。これにより、もともと公共用地であります土地については、区画整理により減歩されることがないため、取得した1ヘクタールに加えまして、新たに事業区域の3パーセントに相当する公園が生み出されることとなります。

先行取得いたしました土地の公園整備費につきましては、今回、区画整理ではなく、純然たる公園整備事業といたしまして計算し、今回、収支の中に組み込んでおります。

タイプCでございますが、すべての用地を先行して取得した場合を想定しております。これは、吹操跡地をすべて市が取得した上で区画整理を行いまして、区画整理を行ったその後、その土地を売却して事業費を生み出すといったケースでございます。

公園規模につきましては、当然、市の用地でございますので、自由度は高いんでございますが、今回、比較できるという観点から1ヘクタールを整備すると、こういった前提条件といたしております。

さらに、この3ケースに対しまして、国庫補助の有無についてもケースを設定しております。国庫補助のあるないという形で、上の3ケースにその場合をそれぞれ組み込みまして細分化したケース、合計12ケースについて今回、感度分析を行いました。

その分析結果を簡単にまとめたものを11ページ右側に示しております。

表の見方でございますが、条件がずっと書いておりまして、下から2段目、区画整理事業費とございますが、これが10ページの右側にお示ししました土地利用計画どおりに区画整理を行う際の必要事業費とお考えください。この事業費を

区画整理の減歩により、土地を処分した費用で賄うというのが基本的な考え方というふうになっております。

そして、一番下段に記載されておりますのが市の収支、すなわち先行して取得する用地費及び区画整理に対する事業費の補助、また公園整備費などの支出分と、また区画整理で与えられた換地を処分して得る収入と、その支出分の差を表現したものでございます。

ご覧のとおり、その文字づらで支出とありますので、収支の関係上では市の持ち出し分と支出となると考えていただければよいかと考えます。

その下、(3)にその考察をしております。ご覧のとおり、いずれのケースも額の差はあれど、市の負担を伴う結果となっております。

そこで、採算性の検討であることから、仮に収支バランスをとるためには、どのようなことが考えられるのかと、こういったことを記載しております。

まず、支出減及び収入増という明らかな要素を取り上げて検討しております。

支出減でございますが、当然、事業費の精査、低減ということが考えられますが、現時点におきましては、区画整理の詳細の設計というものがございませんので、事業費の精査、検討については、今回できませんでした。

続いて考えられるのが、従前価格の低廉化でございます。仮に従後の処分価格を当初どおり12万5,000円とした場合、そこから逆算いたしますと、おおむね2万5,000円から3万円程度で収支バランスが取れると予想されております。

また、反対に収入増という要素といたしまして、従後価格の上昇というものを考えることができますが、これにつきま

しては、同じように、計算いたしますとおおむね16万円から17万円程度で売却できるのであれば収支バランスがとれるというふうに予想されております。

この計算ですが、タイプCについてのみ行っておりまして、タイプBにつきましては、欄外米印で記載しておりますとおり、必要最低限の公園用地の取得というケースでございますので、処分できる換地がございません。いわゆる収入増という要素がございませんので、支出減の要素だけとなりますので、市の負担を減らすことについては可能なんでございますが、収支バランスを取ると、収支とんとんというところまではできないということになってございます。

12ページをご覧ください。

これまでの検討結果から、主な課題をまとめております。先ほども説明いたしましたように、収支バランスを考慮した収入増や支出減に向かう要素の検討を行うことが必要であるということ。また、市の保有となる土地を売却することに対する法制度の整理。費用面はもとより、期間においてもまちづくりに与える影響が少なくないと思われ文化財調査についての把握。また、市として必要と考える公園面積の確定や区画整理事業に含むエリアなど、事業採算性検討に必要な詳細な土地利用フレームの確定と、また鉄道機構に地権者として事業参画を求めたり、民間デベロッパーさんと勉強会、研究会を行うといった、事業を円滑に推進させるための方策についての検討というようなことを今後詰めていかなければならない課題と考えて記載いたしております。

最後に、現時点での事業スケジュールをお示ししております。中段から下段にかけてでございますが、コントロールポ

イントとなりますのは、平成20年春を予定しております摂津市、吹田市、両市同時の都市計画決定と、また吹田市におきましては、平成22年度末におきますJR岸辺駅の橋上化及び駅前広場等の供用開始といったところがコントロールポイントとなっておりますと考えております。

本市といたしましては、鉄道機構のターミナル工事や吹田市の駅前広場等の工事に追随しまして、間をあけることなく事業を推進していくスケジュールを考えております。そういったスケジュールをここで記載させていただきました。

以上が、昨年度実施いたしました委託内容の報告でございます。

続きまして、お手元の資料2をご覧ください。

情報提供的な話になるんですが、JR貨物5駅におきます貨物取扱量の推移についてのグラフでございます。

ご覧のとおり、大阪貨物ターミナル駅につきましては、昨年度と同じ取扱量でございますが、今後もこの取扱量の推移については、本市として十分に注意して見守ってまいりたいと考えております。

以上で、資料1、2の説明を終わります。

○藤浦委員長 説明が終わりました。

この際、質問がありましたらお受けをいたします。野口委員。

○野口委員 さらっとご説明されたので、ちょっとわかりにくい点もありますのでご説明いただいた分の理解を深めるという立場で幾つか順番に質問したいと思っております。

最初に資料の問題ですけど、資料2で梅田、大阪貨物ターミナル、百済、安治川口、浪速と5駅の貨物取扱量推移がありますが、貨物駅取扱量で見た場合に、駅それ

ぞれで中継貨物を扱うというのがあります、これを含めて一般的にはその貨物駅の貨物が何ほかということを見ますので、この資料に中継貨物の各年の扱い量を加えていただいた資料をお願いしたいと。ちょっと委員長に、よろしく願いしておきます。

それで、昨年この跡地利用検討業務を委託したその結果ということで、きょうご報告をいただいているわけです。説明いただいたわけですが、結論で申し上げますと、いわゆる平成10、11年度で検討してきた吹田操車場跡地利用基本構想Ⅱを一応土台にして、業務委託によって検討されて出せる分は出してきたということだと思っておりますけども、以前もっと詳しくまちづくり可能用地について、こういう価格で市が買ったとして、その用地をこういう形で住宅を含めて利用した場合に、こんだけ売れますという数字もあったかと思っております。そういうタイプA、B、Cで検討されてますけども、Cの方で詳しく今回検討されたと言いますけども、いわゆる5万円で買いますよと。市が全部取得をして区画整理手法を進めていきますよという、そこでインフラ整備をして12万5,000円の設定として売却していきたいという話だと思っておりますけども、その中間、どういう、公園の整備だとか、インフラ整備だとか、そういう5万円から12万5,000円に至る過程の話が、なかなか理解できないというのが第1点です。

これから、いろいろさらに検討を深めていこうと思っておりますけども、12ページに、今後の検討課題に示されてますけども、こういう形でインフラ整備をして売却をするとした場合にそういう値段になると。しかし、その後どういう計画を進めていくかによって中身がだんだん変



わっていくわけですね。そういう面について、今、今後の検討課題と最後にご説明いただいたわけですが、どういふものをこの基本パターンである都市型居住ゾーンということでごくっておりますけれども、どういふものをイメージされているのか、ちょっとわかりやすくご説明いただきたいと思ひます。

もう一つは、都市型居住ゾーンに入らない千里丘駅周辺の、5ページのカラーの資料ですが、だいたい色で丸が幾つか並んでますけれども、右下の説明では都市計画道路未整備部分ということを書いてますけれども、この部分が具体的にどういふ、前回もご説明いただいたと思ひんですけれども、ちょっとどうなるのか。以前は、区画整理だとか、そういうことで取り組み以外の問題として整備をしていくんだという、そういう基本パターンだと思ひんですけれども、ちょっともう少しわかりやすくご説明いただきたいと思ひます。

それと、最後の工事計画スケジュールですが、平成22年度に貨物駅開業と、同時に岸辺駅橋上化完成、自由通路供用開始とされようとしてますけれども、そのときに開発可能用地全体については工事着手できるようにという流れと思ひますけれども、今年度の予定表では都市計画資料作成で区画整理・街路、来年度が都計決定ということでご出てますけれども、そういう5つの項目について説明がありましたけれども、もう少しわかりやすく説明をいただきたいと思ひます。

○藤浦委員長 土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 まず、当初5万円から12万円というか、考え方という形のご説明ですが、今回、タイプAからCで調査させていただきましたのは、前回の構想Ⅱではすべて市が購

入した場合という形で計算させていただいております。

ただ、なかなか財政事情もありまして、すべて買うことが、なかなかしんどいという中で、まずタイプAとしましては市が買わずに基盤整備だけを行うタイプ。

タイプBとしましては、暫定的に1ヘクタールとしておりますけれども、その必要な部分、例えば公園用地だとか公共用地だとか、これだけは市が必要ですよというのを限定して、それを買って、残りは民間に任せて基盤整備をやるというタイプ。

タイプCにつきましては、構想Ⅱの従来どおり、すべてを市が買収した中で工事を進めるという、こういう3タイプで計算させていただいております。

その中で、全体の区画整理の事業費としては、23億円から28億円程度、基盤整備にかかりますよという形です。そうしまして、市の支出という形ですべて事業費の中で賄えればいいんですけれども、当然、用地を取得していきますと市の負担というのが出てまいります。それらを書かせていただいたのが市の支出ですよという形で表現させていただいております。それをなおかつ市が買った用地を売却とか、そういう形の中で何とか市の支出を抑えるような形はできないかということをご考察しましたのが(3)の考察で、その中で5万円の買収価格を2万5,000円から3万円ぐらいにする。

または売却価格の考えております12万5,000円を例えば、16万円とか17万円で売却することができれば、大体収支がゼロという形の中で事業ができますよという形の中で今回出させていただいております。

今後は、この中で本当に基盤整備だけでいいのか、市が必要な公共施設を、公

共用地を取得していくのか。または、全部市が取得するのかというのは、いろいろ今後検討していく必要があるというふうに考えておりますので、今回はここまでの総事業費が幾らぐらいかかると。各タイプで、これぐらいの市の支出が必要ですよということをお示しさせていただいたものでございます。

次に、居住ゾーンについての具体的な土地利用、どのように考えているかということですが、4ページにも書かせていただいておりますように、吹田側の岸辺の駅前でありまして、若干離れたところに我々の今考えております都市型居住ゾーンがあります。駅近接性を生かした土地利用を考えると。

しかし、市が主体的になって、そこに大きな公共施設をもってくるとかいうことは、今のところ市としてもなかなか考えにくいという中で駅近接性を生かした住居系とか、またはその生活支援、そういう施設を導入するなり、市がするなり、民間の方である一定の制限をかける中で、そういう開発を誘導していきたいというふうに現在は考えております。

その次に、吹田操車場の区域と千里丘の間の区域から一部外れる部分についてでございますけれども、5ページで示しておりますけれども、これはオレンジで丸をつけておりまして、この部分はまちづくり関連整備道路というふうに位置づけております。区域外になっておりますけれども、区画整理事業を今後実施していく中では、例えば区域に入れるとか、別に単独で事業をするとかいう形は考えておりますけれども、東西道路を途中で切るわけにはまいりませんので、いずれかの方法でこの道路は千里丘まで接続させていきたいというふうに考えております。

次に、スケジュールでございましてけれども、スケジュールにつきましては吹田が既に今年から区画整理の計画決定に向けてアセスの着手をされております。両市にまたがる基盤整備ということで、吹田が若干先行されますけれども、やはり都市計画決定というのは、していかなあかんでしょうし、またまちづくりについても、やはりそれなりに足並みをそろえていきたいという形の中で平成19年度末ぐらいに同時に区画整理とか基盤整備について都市計画決定、共通認識を持っていきたいというような形になっております。

その中で貨物駅の完成時には、JRの橋上駅化、また自由通路というのが完成してまいります。吹田側でこれから事業を始めておいたのでは自由通路はできませんけれども、降りついたところに駅前広場もなく、道路もないという、こういう状況になりますので、吹田さんは何とか橋上駅化にあわせて、駅前広場だけを先に整備していきたいという思いを持たれておりますので、事前に駅前広場の工事とあります。

摂津市側にしましては、やはり一番南にまだ貨物線がありまして、その移転が最終になってくるといってもありますので、工事着手につきましては23年以降と、吹田につきましても開発可能用地の整備につきましては同じように23年以降と、同じような形で進む、今、計画をしております。

○藤浦委員長 第1点目にありましたけれども、貨物取扱量の資料について、中継取扱量を加えた資料を再度提出してほしいという要望がありましたので、これは大丈夫ですね、後日。土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 57年から

17年度までの全体の分ということで、わかりました。

○藤浦委員長 いいですね。じゃあ、後日提出をよろしくお願いします。

答弁不足もあったかもわかりませんが、再質問でよろしくお願いします。野口委員。

○野口委員 概略といたしますか、何かぼやっとわかったような、そういう感じ、個人的にはそういう感じであります。

それで、この間、吹田の議会で、ああいう形で約4万近くの条例制定を求める直接請求が、臨時議会で否決をされるという経過もあったりして、4月に百済の方では19の連合町会の中で15が賛同した形で協定書を結ぶということで、この間いろいろこの問題については我が党としても指摘をしまいいりましたけども、今日に至ってきたということで、この計画そのものが貨物駅本体も含めて将来的にどういう評価をされるのかわかりませんが、今後にはそれは求めていきたいと思っております。

そういう経過の中で具体的に動いていきますので、関連して幾つかこの際確認も含めてお尋ねしておきたいと思えます。

まず、今、事業費は今の段階、検討の段階での資料が出ましたけども、一つは埋蔵文化財の発掘、担当が違うからなかなか詳細には答弁はでき得ないかもわかりませんが、3月に支援機構の方から大阪府の教育委員会なり、摂津市の教育委員会に対して摂津の地域において3か所の発掘を行うという通知が来ています。吹田の方は規模が大きいですので、いわゆる住民参加のもとに発掘もするということになりそうでありますけども、本市の場合、出てるのが山田川橋梁改築土壌汚染対策区域、これが126平米と1,000平米。工所用道路整備区域7

54平米、プラス明和池遺跡ということで内容が通知されてますけども、いわゆる吹田操車場遺跡ということで指定を受けて遺跡の運動をされている方々からは何とか発掘のときに現地立ち会いできないものかという話も来てますので、一応、教育委員会の方には一言伝えてますけども、やり方がそれぞれ違いますけども、ぜひ立ち会いができるように、僕らも参加できるように、そういう対応をしていただきたいと思いますんですけどもどうでしょうか。

もう1点は、先日、千里丘7丁目、工事車両が入る区域の説明会がありました。私は都合があって出られなかったんですけども資料はいただけてますけども、前回にあった説明会のときにいろいろなご意見が地元からも出ておまして、厳しいご意見もその中で出ておったと思うんです。その中で先日、そういう経過を踏まえて、業者も決まったんで説明会があったということであります。

それでちょっと1点だけ、夜間工事の件ですけども、どうなったのか確認しておきたいと思うんです。

回覧板で地元に戻った要旨ですけども、工事車両の通行の問題で夜間の工事車両の通行ということがあります。その中で夜間の工事については、夜中の午前0時から5時と考えると。大型トラックの走行はありませんと。ただし、作業員の通勤用車両については午前0時から5時の前後1時間に通行させてもらいますよというくだりがあります。

それで、この夜間の時間帯に通る車がどこを通るかという話です。説明会的时候はあやふやだったんです。千里丘78号線を通るんじゃないかということについても疑問があって、その点ではきっちりお答えができなかったということもあ

りますので、その点だけ実際にどうしようとしているのか確認しておきたいと思います。

それともう1点は、いつも質問が出て論議されておりますけども、正雀の終末処理場の今後どう動いていくのかという問題です。

いろいろ吹田の議員団の話を聞く場もあるんですけども、今後、こういう都市型居住ゾーンという位置づけで取り組むにしても障害とは言いませんけども一定それも考慮した考え方で進めていくということになりますので、可能用地について22年までいろんな手続をして、22年から開始をするということで4年間あるんですけども、その4年間の期間と現在の終末処理場の状況が大体どう変わろうとするのか、ちょっとわかっている範囲で結構ですから、ちょっと教えていただきたいと。

○藤浦委員長 2点目は、ちょっと今回の議題とは大きく離れてます。一連の流れということで、もし今答えられるのであれば、答えられる範囲の中で答えていただきたいと思います。土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 それでは1点目の埋蔵文化財についてですけども、これは教育委員会からもその旨、地元から話があったことは聞いておりますけども、手続に伴いまして府の教育委員会の方に申請をされているような状況であります。

また、現地確認につきましても市と教育委員会の方と話していただいて、今後対応していただけるものと、我々の方としては考えております。

次に、地元説明の件ですけども夜間工事の際にどこを通るのかということですけども、当日もご説明させていただ

いているとは思いますが、夜間工事につきましても78号線を通行せずにクリーンセンター内を通るという形で説明をさせていただいております。

それと処理場の件ですけども、この吹田も吹田操車場のまちづくりに際して、あそこの処理場の扱いというのは懸念されていることで、吹田もこれから何とかしたいという形は持っておられます。

いろいろと、これから何が課題なのかというのを整理していく必要があると思っておりますので、スケジュールといいますか、この4年間でできるのかということにつきましてもは今後というふうに、今の段階で、いつどうなるという形のご答弁をさせていただけるような状況じゃないというふうに考えております。

○藤浦委員長 野口委員。

○野口委員 そうしましたら、遺跡の問題については、再度担当の方でも教育委員会を通じて実現できるように、ちょっとプッシュをお願いしておきたいと思います。

それで、資金の問題であります。きょう、今の段階でタイプA、タイプB、タイプC、それぞれ市の持ち出しが約5億円から19億円の範囲で3タイプの説明でここに数字が示されています。

平成16年度に本市が今後、多額の費用を要する公共事業で18事業を列記した資料があります。その中でも吹田貨物駅の関係では、市の持ち出しとして市債を含めて19億円という数字があるんです。それで、後から聞こうと思ったんですけども、今後いろんな事業が目白押しでありますけども、財政的に見て跡地利用にかかわる市の持ち出しの費用の限界といいますか、限度といいますか、その辺をどう見たらいいのか、ちょっと最後に助役の方からお考えをこの際、聞いて

おきたいと思います。

○藤浦委員長 小野助役。

○小野助役 野口委員の財政的な問題でございますが、もう一度、事業精査しなければならないというように思っています。この吹田操車場跡地問題、これが終わりましたら南千里丘まちづくり、プール跡地での市営住宅の問題、民間でございますが千里丘西地区の今後の扱いがどうなるかといったようなことにつきまして、もう一度政策で整理をしたいというふうに、そのときにまたお示ししたいと思っております。

基本的には、この5月末で出納閉鎖でございますから、財政担当にも話しておるのは、18年8月時点ぐらいで、17年度の決算数値に基づいた平成22年、もしくは23年あたりまでの財政見通しを出すように指示をいたしております。従前から平成という年号があれば、23年には公債費のピークが確実に平準化され、人件費が確実に落ち着くという見通しを持っておりますので、その辺のところをどういうふうにするかということで、ひとつ18年8月の時点で事業精査と財政見通しをお示ししたいというように思っております。

それから、企業誘致条例におきますそういう内容についても一定整理をした上でやりたい。

それから、改革集中プランと退職手当債の見通しをどう見ると。この辺のところ大きく、この吹操跡地問題についてもどういう土地の取得ができるかと、かかってまいります。

だから、不透明な問題もございますし、三位一体改革の問題でなおかつ不透明でありますし、地方交付税もうわさでは、今現在80とも90とも不交付団体がありますが、約300団体ぐらいまでもっ

ていきたいと国は言っておるそうでございますから、その辺のところをどういうふうに見通しを持つのかというようなことも、なかなか見通しが見にくいところでございますが、今のところ事業精査並びに22、23年ごろまでの財政見通しを18年の8月の時点ぐらいまでにまとめた上で議会にお示しをし、改めてその中で一定の市の方向性も、考え方も示す中でご議論を賜りたいというふうに考えておるところでございます。

○藤浦委員長 野口委員。

○野口委員 そうしましたら、昨年度決算の数値が示されるという時点がそうなると言いますけども、その時点で、おっしゃったさまざまな事業計画について、いわゆる今、社会問題になっている格差社会ということで、その中で国や府のさまざまな動きがありますけども、自治体として市民の暮らしをいかに支えていくのかという課題もありますから、全体の中でどういう予算の使い方が必要かという検討も当然入ってくると思いますので、その中でこういう大きなお金のかかる事業についてどうするのかということも含めて単なる財政見通しではなくて、含めた財政見通しを出していただくようお願いしておきたいと思います。

○藤浦委員長 ほかにありませんでしょうか。木村委員。

○木村委員 きょうの特別委員会で、大きな懸案事項であったそういう吹操跡地の問題、南千里丘の問題がいよいよ具体的に動いていくという状況になってきたんですけども、今の野口委員の質問に若干関連をさせながら質問していきたいと思うんですけども、今、助役の方から18年8月にいろんな財政的な面の精査をして、方向性を出していくということなんですけれども、具体的にこの後、審

議されます南千里丘の問題につきましても、いよいよ具体的に動き出す段階に来ておりますし、そういう点では非常に財政的な面を危惧するんですけども、18年に精査をして吹操跡地が19年には都市計画決定をうっていき、そういう状況の中で、いろんなケースを想定した場合でも、やはり市の負担が出てくることがうたわれておりますし、とらぬタヌキの皮算用ではないんですけども、幾らで買って、幾らで売るかということも、これは非常に不確定な部分もありますし、そういう点では今後の計画の実行について、財政的な面でどうなのかということをお大変危惧するわけなんですけれども、南千里丘にしても新しい方式で民間資金を導入してやっていくという形で、市の財政負担は極力抑えていくということなんですけれども、やはりこれとて60数億円の大きな事業の中で市の負担は当然出てきます。

そういう点で、この吹操跡地の計画について、区画整理手法でやっていって、ペイができる、あるいはペイできない場合もあるというふうなことが書かれておりますけれども、そういう点では相当やはり、この計画についての先見性や具体性を出していかないかと思うんですけども、そういう点では例えば吹操の計画の中にも都市型居住ゾーンという地域もありますけれども、そこにどういう都市型の居住ゾーンをつくっていくのかということになってきますと、非常に限定されたそういう居住ゾーンになってくると思うんですね。

この前の代表質問でも取り上げましたように、明和池遺跡がありますし、あの吹操は正雀川、あるいはまた山田川の水路が横断をしております。そういう点では、大きな基礎工事をして高層住宅を建

てていくということについては非常に限定をされた、そういう居住ゾーンになってくると思うんですけども、その辺のことについて果たして具体的にどういうことになるのか。そういうことを超越をして高層住宅を建てられるというような、そういう都市型居住ゾーンになっていくのか。その辺のことについても一遍、詳しくお聞かせ願いたいと思います。

それと具体的にその計画の中で教育文化ということがうたわれておりますから、その中に包含をされるということも若干は想像はするんですけども、私がやはり代表質問でも取り上げましたように、スポーツ施設をあそこに集約をするということも一つの方法ではないかということをお私の方から提案をしたんですけども、そのことが全くここには反映をされておらないんですけども、やはり今の摂津市のスポーツ施設、青少年広場にしても、くすの木公園、あるいは柳田のテニスコートにしてもシャワー室もない、更衣室もない、そしてまた相当施設も老朽化してきて、テニスコートなんかは、もうコートがでこぼこになってきているというような状況の中で、やはりそういうその中にスポーツ施設を集約をして、そしてまた事業費を捻出するためには、ある程度、従来あったそういうスポーツ施設を売却をして、その財源を確保していくということも代表質問の中では提言をしたんですけども、そのことがこの中には見えてこないんですけども、そういう状況の中で摂津市としての基本的な吹操の開発問題について、この辺がどのように反映されておるのかということをお1点、お聞きしておきたいと思います。

○藤浦委員長 答弁を求めます。土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 都市型居住

ゾーン、文化財もある中で限定されたまちづくりになるのではないかというご質問ですけれども、現在まだ我々の考えてます都市型居住ゾーンというのは、土地利用のゾーニングというふうに考えております。そういう位置的なこと、また市の財政的なこととか、市のあそこには公共施設を持ってくるのかと、その辺のことを考えたときに駅近接性ということを生かすという面では都市型居住ゾーンがいいのではないかという形の中でのゾーニングをやっております。

文化財につきましては、掘ってみたいとわからないという状況ではございますけれども、基本的に現在、文化財につきましては記録保存という形にございますので、あるので絶対高いものが建てられないという状況ではないのかなと。それについても、まちづくりを進めていく中では文化財調査というのは、これは避けて通れないところでありますので、その辺は今後考えていく必要があると思えます。

今回の調査の中では、文化財につきましては、基本的に現在の土地所有者であります鉄道機構がやるべきものであるという考えのもとに事業費等には計上しておりません。

それともう一つ、土地利用につきましてはスポーツ施設の集約等ということでございますけれども、一つはタイプBで1ヘクタールの公園用地を考えております。これも一つは公園用地の中にスポーツ施設の集約ということも考えていけるのではないかと。

それと、3タイプで極端に買わない、1ヘクタール、全部、という形にしておりますけれども、タイプBの中で本当に公園用地だけでいいのか。将来の公共用地の種地とかいうのも考えていく必要は

ないのかということもありますけれども、現在は3タイプで具体的にちょっと大きく分けてこれぐらいの市の負担が出てきますよということをお示しさせていただいたような報告書になっております。

今後、進めていく中として、市としてどれだけの土地を取得していくのかと。それと、市が土地を売却するリスク、また当初、その土地を買わなければならない、準備しなければならない財源と、その辺も考えながら先ほどお話のありましたように、全体にいろんなプロジェクトもございまして、できるだけこの吹田操車場跡地の開発につきましては、鉄道機構からまちづくりに資する価格で土地を購入できるというような形を生かしまして、市の財政に負担のかからないような手法をこの3タイプの中からもいろいろと組み合わせる中で今後考えていきたいと、そういうふうに思っております。

○藤浦委員長 木村委員。

○木村委員 正雀川、山田川の問題がどうなのかということの答弁がなかったんですけれども、それはまた後からご答弁いただくとして、いろんなタイプについて、タイプBについてはいろんなことの結果、収支バランスがとれないこととなるということ。

それと、また事業費の低廉化を図っているということなんですけれども、事業の低廉化、これも検討が不可能であるという、こういう不確定な要素の中で果たしてこれ、計画決定を打つのにいろんな検討が間に合うのかな。

19年から20年にかけて、もう都市計画決定を打っていくという段階の中で、いろんなそういう不確定要素を抱えながら1年後には、そういう都市計画決定が打てる状況になっていくのかということについて大変不安を感じるんですけれど

も、そういう点では、地価についても今下落傾向に歯どめがかかったというようなこともありますけれども、これとても非常に不確定な要素でありますし、そういう点ではこの事業について財政的な面で果たして摂津市が南千里丘の開発の問題も含めて、やっていけるのかなという、南千里丘についても直近支出、限りなくゼロと言われながらも支出が伴ってくるということもお聞きをしておりますし、そういう点での今後の財政的な見通し等について、助役の方で一遍お答えいただけたらと思います。

○藤浦委員長 小野助役。

○小野助役 先ほど、野口委員にお答えした内容と重複するんですが、基本的にはこの8月ごろに出したいと思ってます。その中に私の考え方なり、市長としての考え方は、南千里丘まちづくりは明確に財源内訳を振り分けて打ちたいというふうに考えております。

それで、今、ご指摘の吹操跡地問題につきまして、私どももあの協定の中で価格をまちづくりに資するという価格、プラス近傍類似価格というのが入っております。今、まさしく木村委員おっしゃっているように今日まで言われておったような額で推移するのか。また、清算事業本部として、関西支社でなくて、本部としてどういう対応をしてくるのか。これも、まだなかなか見通しづらいという形があります。そういった中で、おっしゃってますように、この18、19、20年に都市計画決定、どうしてもこの岸辺駅前のまちづくりだけは動いてくるということを考えますと、これにあわせて摂津市も一定の方向を出さざるを得ないとなれば、この期間になるということは理解してほしいと思います。

そういった意味で、不確定要素は多い

んですが、この8月時点でもう少し担当としての考え方の整理、吹田との整理を含めて、この18年8月には具体的にこの価格問題、それからタイプA、B、Cという問題、これについても考えてみたいと思ってます。

それで、私どもは木村委員がおっしゃっているスポーツ施設の集約、これまさしくこの財政見通しによるというふうに考えております。財政見通しの中身によっては、エールを送ってもらっていると考えているんですが、場面によっては青少年広場並びに柳田のテニスコート云々ということもお聞きいたしております。確かに、柳田のテニスコートについては改修してほしいということも毎年上がってきてます。それ等も考え合わせて、まさしく財政状況の中でそういう決断をしていく、そうでなければ吹操跡地には、なかなか踏み込めないという状況になるかどうかというようなことも考え合わせまして、先送りするというのではなくて、その時点で我々の出せる中身で木村委員がおっしゃっている中身も一遍含めて具体的に精査をした上でここに持ってきたいなというように思っております。

いずれにいたしましても、この段階ではここまでしか出ておりませんので、この2か月、3か月の間にもう一步二歩進められるように担当も努力させますので、その上に立っての財政との話ということも含めて企業誘致条例での6月補正をお願いいたしますので、その部分の5年間条例の中で、相手があることですが、その部分をどういうふうに見るか、その財源をどう振り分けるかということも含めまして一遍、具体的な整理をさせていただきたいなというように思っております。

決して、柳田の問題であるとか、青少年広場の問題は無視はいたしておりませ



るので、私どもとしてはありがたい言葉というふうに受けとめております。そういうことの中で万やむを得ん場合、市長としても決断をとということも、私も助役としては市長に申し上げなければならぬいかとも思いますが、そういうことの中身でなくて、それはあるものはあるものとして何とかできないかということも考えながら、そういうことも考えながら、この8月ということの中でご理解を賜りたいなというように思っております。

○藤浦委員長 土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 山田川と正雀川の上部利用についてのお問い合わせけれども、ご指摘のとおり川の上に構造物、また売るといふ形はできないものというふうに考えております。

今、現在考えております中でも吹田操車場の貨物側に機構が整備します緑道が吹田市とずっとつながるような形になります。市が公共用地を持たないで全部民地にしてしまうと、その部分を例えば緑地とつなぐ緑道というふうな形で河川上部は今後考えていきたいというふうに考えております。

○藤浦委員長 木村委員。

○木村委員 この吹操の開発事業と関連を私はすると思うんですけれども、この道路を挟んだ上手の方に日生が大きく住宅開発をやってまいります。そういう点では都市型居住部分の中で、そういう例えばマンションなど高層住宅がどのようになっていくのか。吹田なんかでもメロードがある中でどういう都市型居住ゾーンをつくっていくのかということも若干懸念をするんですけれども、そういう点ではそういう大きな良好な大阪平野を眺望できる千里丘陵のすぐ近くに良好なそういうマンション等の建設が大きく開発されていくということになってきます

と、その吹操の中の居住ゾーンが果たして市民の、あるいは居住者の希望をかなえていけるのかどうかということについて若干危惧しますし、既に千里丘東の再開発が完成をしてニッショー等についても皆さん、現状をよくご存じだと思うんですけども、当初の事業者がすべて撤退されていて、今、惨たんたる状況になっている現状を見ますと、やはりそういうほかの計画との整合性を考えた上で都市計画決定なり、都市型居住ゾーンの決定をしていかなきゃならぬという、非常に危険な要素もはらんでおりますので、その辺の日生の開発問題等について、私はそういう危惧をするんですけれども、市としてその計画についての現状の認識、その辺のことについて一遍お聞かせください。

○藤浦委員長 土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 現在、計画決定と考えておりますのは、まず吹田摂津にまたがります全体の基盤整備をどうあるべきかと。これが、まず一つと考えております。その中で区画整理手法という形を使って、まず東西道路という吹田、摂津をつながる道路を一本整備したい。その後、中の土地利用ができるように若干の区画道路を入れる。

この都市計画決定を19年度末から20年度に考えていきたい。その中で、整備の中身につきましては、タイプA、B、Cとありますように、市の財政も関係がございます。まこと、市の財政が全然なりゆかないというのであれば、例えばタイプAで事業だけを行うと事業費につきましては、区画整理事業でありますと減歩という形の中ですべての費用を賄うという考え方があります。

この報告書の中のタイプAの中に市支出額ゼロから5億円というふう書いて

おりますけれども、この5億円といいますが、ちょっと詳細がないのでわかりにくいんですけれども、例えば市の補助金を入れた場合というふうに想定しております。補助金を入れますと当然、2分の1でしたら残り2分の1は市が持ち出しをしなければなりません。これは事業費の中に入れることができませんので、市の支出では5億円というふうになっております。

しかし、市が補助金を入れてまで整備しなければならないのか。もともと機構の持っている土地に我々は道路をつくりますよと、そやけども補助金までは入れる必要はないのではないかとということになりますと、市は補助金を入れないという形の中で事業をしますと、いろいろ周辺との接続とか調査費とか、いろんなことで全くゼロではないんですけれども、大きな話の中で事業費はゼロということも一つは可能なのかなと。

その上で、あと市がどれだけ公共施設を持ってくるのか。先ほどスポーツ施設の集約というふうなお話もございましたけれども、どこかの施設を持ってくる。移転させた残りの土地を売却することによって収支を合わせてくる。これによって、すべての土地が買えるのか、1ヘクタールしか買えないのかということも今後検討としては十分考えていけるのではないかとというふうに考えております。

それと、都市型居住ゾーンなんですけれども、今、我々これ検討したときに、やっぱり吹田の正雀処理場があそこにある中で一体どんな土地利用ができるのかなと。また、市域の一番端になる中、また、南千里丘を今、市の中心部で公共施設の集約を考えている中で、あそこに市が何かそういう公共施設を持っていくというのは、なかなか考えにくい状況の中

で、やはり駅の利便性を生かした都市型居住ゾーンというような位置づけをしております。これは、再開発ではなくて、全く住宅でもいいのかなと。その中でやっぱり住宅だけじゃなくて生活支援という中で、例えば保育所とか簡単なスーパーとか、そういう施設、生活に便利なそういうちょっと生活支援をするような施設ができてこないかなという形の中でゾーニングをさせてもらったものでありまして、ここを今考えております中では、市が先導的にこういうまちをとという具体的な絵柄を持っているような状況ではなくて、ここの立地条件等を考慮しましたら、やっぱり駅近接性を考えますと、やはり住宅系の土地利用が考えられるのかなと。

そのほか業務系とか、また吹田市が吹田側でいろいろ教育とか、医療とかいうふうな考え方をされてますので、それに影響しまして摂津市側も今後いろいろ、吹田市も今考えておられるのは構想の段階ですので、あそこに医療と教育が来るというのは、まだ確定したものではありませんので、実際土地利用までに、もうしばらく時間があるのかなと。

計画決定につきましては、あくまで基盤整備をメインに今現在考えて都市計画決定をしていきたいと、このように考えております。

○藤浦委員長 木村委員。

○木村委員 あんまり並行してもいけませんので、最後集約して要望したいんですけれども、ご存じのように吹田の方では、ああいういろんな市民運動があつて、非常に事業着手についての合意が困難を来したということがあります。

先ほど、明和池遺跡については機構がやるべき問題でということで、市としては関係ないんだという話なんですけれど

も、やはり参考保存というような形の中でもいろんな規制みたいなものがかかってくると思いますし、今、話の中にありました保育所等の建設につきましてもご存じのように、市はもう今、民間に委託をしていって運営を任せているという状況の中、あるいはまた民間でも24時間、年中365日型の保育所等を建設されていって、そういう状況の中で少子・高齢化がどんどん進んでいく、児童の数が減っていくという状況の中ではいかなものかなという危惧をいたします。もっと現実性ある高齢者に向けての視点を持つべきではないかという感じもします。

それで何はともあれ、この吹操の跡地の問題は摂津市にとりましても残された最後の大きな空間ですから、やはり市民が本当によかったと言える開発を進めていくということについて担当職員の英知を絞っていただくようお願いをして終わっておきたいと思います。

○藤浦委員長 ほかにございませんでしょうか。山本善信委員。

○山本善信委員 これからの方向についてのいろいろな議論は、今、お二方の委員の方から出たとおりでございますけれども、とにかくこれから先の方向として、おっしゃっていただいているのは、まず都市計画決定については基盤整備をまず考えてということなんですけど、あとの問題等につきましては、財政事情とそれに思うとおりにやろうとすると、財政がそれに伴わないということも出てきますし、財政が伴うようにしてやっていくとすれば、かなり限られたことしかできないという形になって、非常に難しいところだと思いますので、ここで英知の絞りどころだと。

先ほど助役からの答弁がありましたとおりで、8月にその方向をしっかりと出

したいということは言うておられますので、しかし市としては財政的なことに限られて計画を絞っていくような話じゃなしに、むしろ本来、そういうことなしにして、どうあるべきかということをも十分検討していただいて、そこへ財政を工夫してやっていく。その一つの中に先ほどゾーニングのスポーツ施設の云々の話が、木村委員の方から話が出ましたけれども、そういう形でどういう土地利用、あるいはゾーニング、まちづくりをしたいのかということをもまず前提に考えていただいた上で話にしていただかないといけないというふうに私は思うんです。

いや、そんなこと言うたかってお金がないからできひんやないかと、財政的な面が伴えへんからできひんやないかという言われてしまえばそれまでですけども、そこを南千里丘の話もまた後で出てくると思いますけれども、できるだけ費用を財政的な見通しの立つときまで平準化した形で、あるいはまた、後年度に送ってでもちゃんとした長い将来を考えればいいまちづくりをすべきだということで、これからの方向性として絞っていただきたいというふうに思っております。

あと、個々の話についてタイプA、B、C3つにして、以前はCだけであってけれども、A、Bについて一定の、今回新たに加えて一定示されたということは、これは財政的なことも考えればこうならざるを得ないという意味を含んでいるとは思いますが、ただ私はそのことももちろん大切な話ですけども、先ほどから申しますように、まず本当は本市にとってここをどういうふうにしたらいのかということをもまず考えてもらわないといけない。

それから、もちろん吹田市との整合性、これも先ほど若干出ましたけれども、吹

田市が具体的に健康とか、そういったこと、文化とかいうことを考えておられるということですから、だからそういったことも兼ね合いは十分考えていただくことと、それから本市としてそれに対してどうするのかということをもまず考えて、その上で財政的な裏づけをいろいろ工夫してやっていただくということで、そういう考え方の順序というのが逆にならないようにしていただきたいなということを思っているわけです。

今回、A、Bをあえてここに示されたということの意味を先ほどからお聞きしている範囲内で、今申し上げたとおりだと思えるんですけども、もう一度この市の支出額云々の話でこれだけの差があるわけですから、これをCじゃなしにA、Bまで示されたということについての意味を、考え方をお聞きしておきたいと思えます。

○藤浦委員長 土井まちづくり支援課長。

○土井まちづくり支援課長 山本善信委員のおっしゃったように、どうしても財政事情で非常にしばられるところが多いので本末転倒的な考え方、財政に基づいたまちづくりという考え方になってはいけないというのは今後肝に銘じて考えていかなあかんというふうに考えております。

ここにタイプA、B、Cと出させていただきましたのは、Cで全部買って、すべて公共施設にするという形になりますと、基本的には買収費用というのは丸々市の負担、当然土地は残りますけどもかかってまいります。

今の中で本当にそれだけの財政的な余地があるのかということと、そこにそれだけの公共施設、約8ヘクタールの土地があるわけですので、それだけ公共施設として使い切れるのかということをもまず

1点、考えております。

それと、Aというのは全く財政的な考え方に立った考えで、吹田操車場の基本的なことをやっぱり市としてはやらなければならないという、最小限という形の中で考えたのはAタイプです。この場合は、市の事業費としてはほぼゼロという形の中で事業がやっていけるのではないかと。

その中間型としてBタイプ、全部の土地じゃないけども、やはりいろんな面で必要が、当然あそこは総合計画の中でもスポーツ・レクリエーションとかいうような位置づけがありますんで、やはり総合計画にのっとったまちづくりを全部とは言いませんけれどもやっていくためには、一つの案として1ヘクタールというような形を書かせていただいた。それでA、B、Cという3タイプの比較をさせていただいた。これは、金額面だけじゃなくて、吹田操車場跡地の土地利用、また市の土地の取得のあり方という面も含めまして、この3タイプを出していったものであります。

○藤浦委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 もう、くどくは申しませんが、先ほどちょっと答弁の中で本末転倒という言葉がありましたけれど、そういうふうにならないような工夫をぜひしていただきたいということを願っておきたいと思えます。

蛇足になりますが、本市としては何をしたいのかということをもまず持たないといけないということですね。

それと、仮に財政的な事情に縛られて、市として必要最低限のことしかできないということが仮にそういうふうにならざるを得ない結果になったとして、あとそしたら民間でいろいろやっていただくことの協力を求めてやっていく場合にも、まちづくりとし

てこうあるべきだということは、その協力を求めているような形で、これは南千里丘の場合でもいろいろ準備いただいとおりだと思しますので、今後そういうことを十分念頭に置いて、もちろん全市的に見てどうだということをいろいろな土地利用についての全市的なあるべき姿というのを考えた上でこの吹田操車場の跡地利用ということを考えてやっていただきたいということをお願いしておきたいと思ひます。

○藤浦委員長 ほかに、どなたかございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦委員長 ないようですので、以上でこの件については終わりたいと思ひます。

暫時休憩いたします。

(午前11時16分 休憩)

(午前11時29分 再開)

○藤浦委員長 再開します。

南千里丘まちづくりについて、説明をお願いします。寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 南千里丘まちづくり構想にかかわります案件につきまして、急遽、本日の駅前等再開発特別委員会に追加案件といたしまして提案させていただいたことをご了承賜りまして、厚くお礼を申し上げます。

さて、平成17年度より南千里丘まちづくり構想の検討を進めてまいりましたが、今回、ダイヘン、阪急電鉄並びに摂津市の3者において、まちづくりの具体化に向けました合意が整う状況になってまいりました。

本日、まちづくりの基本となります本市の総合計画等の上位計画の趣旨に沿って策定いたしました南千里丘まちづくり構想案をご説明申し上げますとともに、まちづくりへの協力意思を確認するため

の3者間の役割を取りまとめました「南千里丘まちづくり構想に関する基本合意書(案)」の内容をご説明を申し上げますというふうに考えております。

また、それにかかわります南千里丘まちづくり推進フロー及び南千里丘まちづくりの極めて概算であります、事業費についてご説明をさせていただきますので、よろしくお願ひを申し上げます。

今回の基本合意の締結に向けました取り組みの骨子といたしまして、逼迫する財政状況での取り組みであり、事業上での支出縮減を常に意識した検証であったと思ひております。

本市では、経験のない民間の活力やノウハウをどのように取り入れ、さらに民間からのまちづくり提案を受ける中で市の主体性を堅持した上で、どのように連携を保ち、まちづくりの継続性を担保していくかが課題として意識いたしておりましたが、南千里丘まちづくりの具体化に向けて3者の共通認識が構築できたこの時期を逃せば、今後、新駅設置を含めましてこのようなまちづくりは極めて困難と判断いたしてしております。

そのため、今回の基本合意の締結に基づき、市の主体性を堅持した将来に夢のあるまちづくりを具体化したいと考えておりますので、よろしくお願ひを申し上げます。

委員各位のお手元にご配付いたしてあります資料に基づきまして、この後、引き続き担当よりご説明をいたしますので、よろしくお願ひを申し上げます。

○藤浦委員長 続いて、小山市長公室参事。

○小山市長公室参事 それでは、お手元の資料に沿ってご説明いたします。

なお、説明時間につきましては約30分を予定しており、また正面のスクリー

ンも補助的に使ってご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、資料1の南千里丘まちづくり構想の概要フロー案についてご説明させていただきます。

まず、南千里丘の経緯につきまして、平成8年に当時の住宅都市整備公団から企業用地を活用したまちづくりの話があり、市と公団で勉強会をもちながら平成11年に公団より具体的な提案が示されてきました。

その内容につきましては、再開発を軸として内容でありましたが、平成12年の国の特殊法人改革により、公団はまちづくりの主体者になれないということになり、まちづくりから撤退されたというような状況になりました。

市としましては、将来の連続立体交差事業やシビックゾーンの整備など、都市課題への対応が必要との判断から平成14年、15年度でまちづくりの構想調査を実施し、さらに具体的な検証としまして、平成16年、17年に旧総合福祉会館の建てかえ等の公共施設再配置を含むまちづくり検証をいたしたものであります。

今回の南千里丘まちづくり構想につきましては、このような経緯を踏まえ取り組んできたところであります。

次に、構想の目的としまして、市の主体性を持った「未来をひらく“高感”都市せつつ」を創り上げることを目的としております。

目標として、1点目は新たな都市拠点の整備、2点目は上位計画の主要施策の実現、3点目は都市課題への対応、そして4点目は市民サービス提供の拠点づくりを基本目標としております。

次に、上位計画との関係につきまして、本地区は摂津市の総合計画におきま

して、シビックゾーンに含まれることから、シビックゾーンの整備に対する位置づけを尊重し、市の顔として福祉・教育・文化・医療・行政サービスなどの機能集積と高度化の促進が示されており、さらに旧総合福祉会館周辺整備構想においても、市内外からの交流ができ、シンボルとなる機能の集積として位置づけられ、都市計画の面からも摂津市都市計画マスタープランにおきまして、市民の交流拠点の形成を目指すとしております。

次に、都市課題としましては、阪急京都線の連続立体交差の実現や公共施設の老朽化への対応など、都市課題を踏まえて、まちづくり構想を立てております。

まちづくり構想の策定条件としましては、今回のまちづくり構想区域の設定といたしましたダイヘン用地と本市所有の旧総合福祉会館用地、及びふれあい広場を一体的に活用した区域とし、将来の連続立体交差事業との整合を図りながら新駅の設置や公共公益施設の再配置との整合を進め、そして本構想に対して民間からの提案、そして市民からの意向反映が可能な構想とすることを策定の条件といたしております。

基本方針としましては、将来に夢のある継続的で発信力のある拠点づくりを展開するとしており、その基本コンセプトといたしましては、「健康・福祉・医療」「文化・教育」の機能集積と交流拠点づくりとしております。

また、まちづくりのキーワードといたしましては、安全・健康・利便・快適の向上としております。この構想が目指す項目としまして、1番から5番の内容でまとめておりますが、特に市の顔としてイメージを高める新たな拠点づくりを進めるため、まちづくりを目指すことを意識したものとしております。

以上の目的や基本方針に基づく内容を基本とした土地利用構想をお示しさせていただいております。次の順番が駅前街区のBを先に表示しておりますが、よろしく申し上げます。

まず、B街区のイメージとしましては、「交わり」としております。この街区のテーマとしまして、都市機能の充実、文化的まちづくり、そして安心・安全の提供をテーマとし、提案機能としてシンボル拠点の創出と公共公益施設の機能集積を骨子といたしております。

A街区のイメージとしましては、「賑い」としており、街区のテーマといたしまして、生活利便施設の充実と居住環境の向上と位置づけ、提案機能として市民生活に期する利便施設の配置を考えております。

C及びD街区のイメージとしましては、「定住」とし、街区のテーマとして、快適な居住空間の提供と定住魅力の向上と位置づけ、提案機能では計画的住宅の配置と周辺地域の居住環境の向上に期する公開空地について示しております。

右下の図は、今回の土地利用構想をゾーン化して示しておるものであります。

次のページをお開き願います。

これは、南千里丘まちづくり構想提案の要旨イメージをまとめたものであります。各イメージの要旨については、先ほどご説明申し上げましたまちづくり構想の提案条件として、民間からの提案、そして市民意見の反映できる構想とすることを基本的な条件といたしており、その意見や提案を期待する提案の要旨をイメージ的に示したものであります。

ここでは、先ほどご説明させていただきましたまちづくりの基本コンセプト、まちづくりのキーワード、そしてゾーンのイメージを示しながら、このまちづく

りに対するまちづくりテーマを一括に表現いたしており、都市機能の充実、交流拠点の充実を掲げながら市民生活にかかわる要素をテーマといたしております。

個別の要旨イメージとしましては、新たな都市拠点づくり、旧総合福祉会館機能を含む公共公益施設の再配置。

次に、ユニバーサルデザインによる安心・安全の提供。都市計画による計画的な誘導施策による継続的な環境の維持。周辺地域への波及効果を期待した地域の活性化。

次に、新たなる都市イメージをつくり上げる上で利便性や快適性を活用した住宅の計画的な配置。本地域は、企業用地を軸として一体的なまちづくりを進めることで市街地内の大規模の乱開発を防止に寄与する用地といたしております。

次に、都市環境の充実。旧総合福祉会館やふれあい広場などの公共用地に活用。そして、今回のキー的施設でもある新駅の設置による利便性の向上、最後に新駅の設置とまちづくりが一体となることで阪急京都線の連続立体交差化への期待が向上される要旨をイメージしており、今後この要旨イメージを基本に幅広い提案やご意見をいただきながら、具体的なまちづくりの実施計画の策定に向けた取り組みが必要であると考えております。

以上が南千里丘まちづくり構想の概要フロー案でございます。

次に、資料2の南千里丘まちづくり構想に関する基本合意案、これからは基本合意案と説明させていただきますが、その内容を簡単にご説明させていただきます。

この基本合意案の関係者は、株式会社ダイヘン、阪急電鉄株式会社、そして本市の3者であり、まちづくり構想の具体化に向けて基本的な事項について合意す

るものであります。

次に、第1条であります。ここではまちづくり構想の目的について記述しております。

将来の連続立体交差化を視野に入れ、3者が新駅の設置、インフラの整備、市の主体性ある南千里丘まちづくり構想の具体化に向け、お互いに一致協力し、推進することを目的となっております。

次に、第2条であります。ここではまちづくり構想の理念について記述しております。阪急京都線に新駅を設置することにより、市内外からのアクセスの確保や市のシンボルとなる福祉・教育・文化・医療・健康をコンセプトに機能集積を図り、人々が豊かに交流、そして公共公益施設の整備など、市の主体性のあるまちづくりとなっております。

次に、第3条であります。ここではまちづくり構想の事業区域について記述しております。

まちづくり構想の事業区域は、後ほど別図1でもご説明いたしますが、株式会社ダイヘン用地、民有地、そしてふれあい広場、旧総合福祉会館及び市民体育館などの市の所有地を含めた区域となっております。

次に、第4条であります。ここではまちづくり構想の事業内容について記述しております。

まちづくり構想の事業内容は、後ほど別図2でもご説明いたしますが、阪急京都線に新駅を設置し、産業道路踏切道の改良を行い、駅前広場や幹線道路、駅周辺の整備や駐輪場などの公共施設の整備、そしてまちづくり構想の理念に基づくまちづくりとなっております。

次に、第5条であります。阪急京都線に新駅の設置や踏切道の改良について記述しており、阪急電鉄の検討事項とな

ております。

市からの要望により、阪急電鉄が新駅の設置及び踏切道の改良を検討することになっており、概算事業費が算出された段階で負担額、負担方法などについて別途協議することとなっております。

なお、踏切道の改良に伴う費用につきましては、市が全額負担となっております。

新駅の設置要望につきましては、基本合意締結後、できるだけ早い時期に要望してまいりたいと考えております。

次に、第6条であります。企業用地の扱いについて記述しており、ダイヘンの検討事項となっております。

ダイヘンは、工場用地の売却を検討される場合、市が進めている市の主体性あるまちづくりに協力していただける第三者に売却するものとなっております。

次に、第7条であります。都市計画の手続について記述しております。

この事項については、市の検討事項となっております。現在、事業区域の大部分が準工業地域であり、新駅の設置後は、市の主体性あるまちづくりのために、まちづくり構想に合った地区計画、用途地域、容積率などの都市計画の見直しを図るものとなっております。

次に、第8条であります。公共施設の整備について記述しております。これも市の検討事項となっております。まちづくり構想区域の基盤整備に係る大部分は、土地区画整理事業で整備し、区域外につきましてはまちづくり交付金制度などを活用し、国費を受けながら整備を行うものとなっております。

第9条であります。ここではまちびらきの目標について記述しております。まちびらきの目標は、平成21年度（2009年度）末となっております。



次に、第10条であります。疑義等の処理について記述しております。この基本合意書の定めのない事項、または解釈に疑義が生じた場合、3者で協議して進めることになっております。

そして、基本合意書を3通作成し、3者が1通ずつ保有することになっております。

なお、この基本合意の締結日は、平成18年5月31日を予定しております。

次に、別図1につきましてご説明いたします。

これは、南千里丘まちづくり構想の事業区域をお示ししたものであり、赤線の区域がその範囲であります。

次に、別図2につきましてご説明いたします。この図は、事業内容であります。基盤整備の内容を示したものであります。この青線の区域は、まちづくり交付金制度を活用する区域であります。この赤の線の区域は、区画整理事業を予定した区域であります。

そして、阪急京都線に新駅の設置、踏切道の改良を行い、企業用地、民有地、及び市の所有地を区画整理事業で基盤整備をする内容でございます。

改札口周辺は、人が駅に寄りつきやすくするため基盤整備を行う内容でございます。そして、旧総合福祉会館、市民体育館の撤去や歩道の整備も検討する内容でございます。

以上で、基本合意案の説明を終わらせていただきます。

次に、資料3の南千里丘まちづくり推進フローであります。昨年の10月の特別委員会でご説明いたしました内容と一部異なるところが生じておりますので、ご説明させていただきます。

このフローでご説明いたしましたが、民間からまちづくり構想に対し選定し、

あるいは民間からSPCを立ち上げ、用地売却の交渉をされ、交渉が成立すればSPCから事業提案をいただくことを検討してはいたしましたが、ダイヘンからは個人の土地に対して公募で提案を受けることは工場用地の売却をするに当たり不利益になるのではないかと懸念され、現在は南千里丘まちづくり構想に協力していただける方と土地の売買について協議をされています。

そして、用地売却が成立した時点で新たな土地所有者、またはSPCの設立なども検討された中でまちづくりについて提案がなされます。

そして、市の用地の交換協議を行うものであります。

次に、資料4の南千里丘まちづくり構想の概算事業費についてご説明させていただきます。

1の表は、新駅の設置、踏切道の改良。そして、2は区画整理事業の事業費であり、平成15年度にシビックゾーン周辺等まちづくり構想調査をいたしました、その事業費を参考にしております。それと、3の旧総合福祉会館周辺整備や駅前周辺整備の事業費などを追加し、あらわしたものであります。

そして、その内訳としまして、1の新駅の設置及び踏切道改良にかかわる費用でございます。これは阪急京都線の洛西口を参考に積算した事業費でありますので、本市の新駅と諸条件が異なると思いますが、新駅の設置は約15億円、踏切道の改良費は約1億5,000万円、合計16億5,000万円。そのうち、市の負担額が11億5,000万円、そして阪急電鉄から新駅の設置費用の約3分の1の約5億円の負担を見込んでおります。駅舎の負担につきましては、割賦返済も協議しておりますが、踏切道の改

良につきましては完成と同時に全額負担となります。

次に、2の基盤整備にかかわる費用でございますが、区画整理事業で約8億3,000万円、権利者負担の保留地処分金を3億円見込んでおります。残りの事業費について、交付率が最大で40パーセントの交付金が約2億円、市の負担が約3億3,000万円、新駅の設置と合わせた合計は約24億8,000万円、交付金は約2億円、市の負担額は14億8,000万円、保留地処分金は約3億円。阪急の負担額は、約5億円であります。

次に、3の旧総合福祉会館市民体育館の撤去や歩道整備、境川の橋の設置、改札口周辺及び駐輪場などの駅周辺整備で計約5億2,000万円を見込んでおります。交付率は、最大で40パーセントであり、交付金は算式により1億円と想定しております。市の負担額が約4億2,000万円を見込んでおります。

そして、事業費の総合計は約30億円で、交付金は3億円、市の負担額は約19億円、権利者負担の保留地処分金が約3億円、阪急の負担は約5億円を見込んでおります。

なお、仮称コミュニティプラザ複合施設にかかわる事業費は、市が直接建設した場合は安威川公民館の建設費用を参考に積算しますと、約22億円と試算し、基盤整備と合わせて総事業費は約52億円を見込んでいますが、仮称コミュニティプラザ複合施設にかかわる事業費は民間からの提案の中でリースやリースバック方式などの検討を含めた直近支出の抑制を考えております。

また、事業費につきましては、概算事業費でありますので、都市再生整備計画書が作成された段階でもう少し精度の高い事業費になるものと考えております。

次に、お手元には資料はご配付いたしておりませんが、スクリーンを使って平成18年度の業務スケジュールをご説明させていただきます。

まちづくり交付金採択のために都市再生整備計画書を10月末の提出期限までに作成いたします。そして、都市再生整備計画書には、区画整理事業の認可書が必要であります。10月末に向け、図書の作成をいたします。

その後、認可手続を行い、そして3月中には施行認可を受けなければ平成19年度の交付金が受けられないものであります。

次に、都市計画手続につきましては、地区計画、用途地域、容積率、建ぺい率の見直しの手続を開始いたします。

そして、11月から1月の間で市の都市計画審議会に諮り、その後、大阪府の都市計画審議会の手続に入りたいと考えております。

まちづくり懇談会につきましては、7月下旬、もしくは8月から開催を検討しており、まちづくりについてのご意見を市民の方からお聞きするものであります。

公共公益施設については、庁内検討会議を開催し、内容、規模、運営などを検討し、年度内に判断してまいりたいと考えております。

まちづくり構想に基づく提案については、新たな土地所有者から提案をしていただき、まちづくり構想と整合が図られているか市が審査した後、市とまちづくり協定を締結するものであります。

新駅の設置については、阪急電鉄が概算費用を算出された段階で負担方法などの覚書を締結いたします。

その後、阪急におかれまして詳細設計を開始されると協議しております。

以上で南千里丘構想及び基本合意書案、

まちづくり推進フローの変更、まちづくり構想の概算事業費、平成18年度業務スケジュールのご説明を終わらせていただきます。

○藤浦委員長 暫時休憩いたします。

(午前 11時55分 休憩)

(午後 1時 再開)

○藤浦委員長 再開いたします。

先ほど説明が終わりましたので、この件につきまして、この際質問がございましたらお受けをいたします。野口委員。

○野口委員 本日、基本合意について、その案文が提示をされて、あわせて進み具合について今後の取り組みの方向について説明があったわけです。

前段に貨物駅の関連の説明もありましたし、先ほどいろいろ財政問題からの関連でいろんなご意見を申し上げました。この計画については、これまでいわゆる市民の税金の使い方としてどうあるべきかと。それと、施策の優先順位について、どういう手続をして進めるべきかという立場から、いろいろこれまで申し上げてきましたが、貨物駅の移転についても一応、協定がなされて工事が始まっていくところにきました。

これとあわせて南千里丘が今月末、基本合意に基づいて次の段階に進んでいくということになります。そうした場合には、まち全体として貨物が移転してきましたと。その関連でいえば、こちらにも一つの貨物駅がありますと。可能用地については開発がされていきますよと。

JR軌道敷から南に来ますと南千里丘に新しい施設ができますよと、駅もできますよという、そういう新しい分野と環境面を見た場合、日本最大の貨物駅が存在するという土地にもなると。

今、先ほどちょっと触れました今の政治のもとで社会的格差もどんどん広がっ

ていて、全国的には22.3パーセントの世帯の方が貯蓄ゼロだという数字もいろいろ紹介もされておりますし、それだけ若干景気が回復したということも報道されている中でも大変な状態もあると。年間3万人の方が自殺をされ、その中で70パーセントの方が経済苦で自殺をされるということも報道されていますし、これは摂津の市民にとっても同じ状態だと思ふんです。

同時にこの前、うちのマンションの市に移管している公園で32年前ですけども滑り台を設置されて、これがさびついて撤去したいということも市から申し入れがあったんですけども、そのときにこの1年間の公園の遊具の修理代が何ぼありますかと聞いたら220万円というんです。

一方では、こういう身近なところが安全という際に見た場合に大事な部分について、年間220万円しか予算がないと。これまでの大阪高槻線も含めて、いわゆる歩車道分離だとか、歩道の整備だとか、穴ぼこの修理だとか、いろいろな形で市民の方々は意見を持っていきますけどもお金がないから、ちょっと待ってくれとか、そういう対応をされます。そういう市民の暮らしや今現状の市全体の環境といえますか、そういうことも含めてこの開発をあわせてどう臨んでいくのかというのが私は問われていると思っています。そのことは、これまでも延長の問題として申し上げてきたわけですが、今回、基本合意について結ぶという時点にきてますので、きょう説明いただいた分です少し理解を深める意味でお尋ねを何点かしたいと思ふんです。

一つは、まだまだ勉強不足もあるんですけども、いわゆる開発によって、これまで市施行だとか組合施行だとか各制度

がいろんな手法がありますけども、こういう新しいPFIの一環であるSPC方式で開発を進めていくとしたとしても、民間として企業として成り立つ採算性があるわけですから、そういう企業の採算を考えた場合、SPCが摂津市の考えている主体性のあるまちづくりという枠の中で、それに従った場合、民間企業である民間の手法を使って進めるこういう手法が、手法によって参加する企業体がほんまにもうかるのかと。その企業として、その辺の開発の中身と民間の関係がなかなか理解できません。

ちょっと、こういう場がありますけども、わかりやすくご説明をいただきたいなと思います。

先ほどの説明で南千里丘まちづくり推進フローというのが示されました。前回の説明と違う点についても説明があったわけでありますけども、このフロー図を見ますと、いわゆるダイヘンさんが土地を売る民間企業、ここがいわゆる事業提案を行うSPCを受け皿として対応することになるのかどうか、ちょっとこの辺のイメージがわくようにあわせて説明をいただきたいと思います。

それと、先ほど資金計画のところの説明がありましたけども、正式に今回開発区域としてふれあい広場、福祉会館、体育館も含めて入れるということでありました。ふれあい広場はご承知のとおり、活用できるのが3,200平米だと聞いてますが、福祉会館の用地と、そこは今の市の土地であります。

説明のありましたように、コミュニティプラザを駅前予定地付近につくりたいと。それをリースバックなり、どういう形でそれを活用していくのかということによって摂津のかかる費用も変わってくると思いますけども、その辺のちょっと突っ込

んだ考え方といいますか、前段として従来つくっている3年前の構想図の時点の第一ステージ、平屋の駅をつくと。基盤整備を行うという第一ステージを見た場合に、この福祉会館、ふれあい広場、それとその後を考えるコミュニティプラザの施設、この辺の絡みの中で市の財政的などところから、この問題をアクセスするとした場合に、どういうふうに見ているのかお教えいただきたいと。

それと、協定書案の9条に、まちびらきの目標というところで、まちびらきの目標年度を平成21年度(2009年度)末ということで書いてます。

まちびらきをするとき、その計画の中身のどのくらいの進捗状況を言っているのか。先ほどちょっとお尋ねしましたけれども、駅は最低できて、その他の区域部分が道路工事をやっているとか、いろいろあると思いますけども、どういう状態でまちびらきを進めていくのか、ちょっとイメージ的に説明をいただきたいと思います。

もう1点は、市民の皆さんのいろんなご意見を計画に反映をしていくということだと思います。これまで私どもは、とにかくゴーサインするためも含めて必要性、採算性の立場から検討すべきだということをお願いしてきましたけども、まちづくり懇談会の扱い方でありました。一応、計画を進めていくと。こういう計画で行いますよというのは決まった中で、いろいろ地域の皆さん、市民の皆さんから、どういうご意見があるのかわかりませんが、すべて吸い上げて、できるだけ反映させていくという立場であります。

このまちづくり懇談会のイメージといいますか、いろいろ吹田でも行政側のまちづくり懇談会もありますし、住民同士

もありますし、いろいろな専門家の方々がチューターをなさって、アドバイザー的なこともやりながら、そういう中で意見を計画にも反映していくと、いろいろな方法があると思いますけども、どういうものをイメージされているのかお尋ねしておきたいと思います。

それと、最後に先ほどの論議との関連になるんですけども、例えば南千里丘が数年間で第一ステージの資金計画、概算でありますけどもお金を使ってこの計画を進めていくと。その年度内に千里丘西口も、場合によっては入ってきますし、吹田操車場跡地の関係、市営住宅の関係、ごみ焼却炉3、4号炉なども入ってきます。

その5年間か10年間の単位で見た場合、先ほど財政問題では決算が出てからということでおっしゃってましたけども、現時点でやっぱり行政側として南千里丘開発をゴーサインするための最大公約数といいますか、資金的な、それはあると思っています。その辺もちょっとわかるように説明をいただきたいと思うんです。

例えば、千里丘西口でもこれを見ますと、いろんな動きがありますけども、全体計画、西口については1.5ヘクタールだけでも、合意形成可能と思われる0.8ヘクタールに対する事業費として平成23年以降ということで20億円、市の負担を計上してますし、先ほど申し上げた吹田操車場跡地の関係も19億円と。ごみ焼却炉3、4号炉がたくさんのお金を要します。

だから、僕らとしては、最初に申し上げたように市民の生活実態だとか、身近なまちづくりの問題、一方ではちゃんとしてほしいということもある中で大まかな資金計画さえも5年間、10年間単位

で示される中で単純に進めていいのかという疑問もありますので、最低その問いに対して、きちんと答えていただきたいと思いますので、ちょっとダブりますけども財政問題から、どう今、整理されているのか改めてお聞かせをいただきたいと思います。

○藤浦委員長 答弁を求めます。吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 6点ほどご質問をいただいたということで、それでは1点目の今回の南千里丘まちづくりにつきまして、PFIの一環である事業主体になっていきますSPC、特別目的会社でございますけども、それが事業を起こした場合、民間提案として具体的に収益があるのか。そして、本当に事業として成立性があるのかというご質問であったと思いますけども、民間ですので当然、バリュー・フォー・マネーなり、収益還元なり、いろんな形で試算をされます。

ただ、我々も、行政側も当然、それに応じてバリュー・フォー・マネーなり、計算をします。その中でお互いが手を組める、つまり連携できるような収支バランスの中で今後検討されていきますけれども、民間としては当然、民間側の計算での収支バランスをとりますから、その部分で十分、今度調整の話になってこようかと思います。マイナスでは民間は動きません。

2点目の事業提案に対する考え方から土地所有者がSPC、つまり特別目的会社という形での設立にかかわるのかという点でございますけども、当然、事業提案の中に行政との連携、そして市民サービスの充実のための民間側のノウハウの提供等々、いろんな行政側と連携する、また、かかわっていく面が多くあろうかと思いますが、やはりその提案者

が現在は土地所有者でございますので、その部分に一部分がSPCがかかわるといふに我々は理解はいたしております。

そういう面から言いますと、当然、土地所有者はかかわっていただける、またかかわるであろうといふふうに認識いたしております。

3点目の私有地でのコミュニティプラザの整備にかかわる部分でございますけれども、財政面的な問題等々ございます。ただ、市の土地そのものが福祉会館で約5,000平米ほど、体育館の敷地も入れまして5,000平米ほどございます。

ふれあい広場はおおむね6,000平米でございますけれども、一部の部分は売却、転売できませんので、その分につきましては3,000平米ほどは有効に土地も動かせるのかなといふふうに考えております。そういう面から言いますと、全体の市が自由に動かして、そして活用できるキャパは8,000平米程度、有効に活用できるんじゃないかといふふうに考えております。

それを我々は今後、いろんな形での協議はございますけれども、民間からの提案の中でできる限り交換なり、区画整理、等価交換なり、区画整理における飛び換地なり、できるだけ駅前に集合した形で、そこに市の顔として、やはりシンボルとしてコミュニティプラザを位置づけていきたいという強い願いもございますので、そのあたりを民間提案とすり合わせる中で具体的な構想として、また実施計画としてつくり上げたいといふふうに考えております。

4点目の第9条で、平成21年度までにまちびらきの進捗状況でございますけれども、21年度末と申しますのは具体的には駅を開業される時期。そして、基本

的なインフラになる駅前広場、そして区域に入っていくアクセス道路、幹線道路でございますけれども、それが一体的に供用できる状況が平成21年度末といふように我々目途を持っております。

ただ、この中で国の整備方針に認可をもらうなり、事業認可をもらうなり、いろんな今後諸手続きもありますし、都市計画対応もございます。そういうようなシビアなスケジュールを調整しながら目途としては21年度末を目指すということは、目標値をいたしております。そういう表現になっております。

5点目の市民の意向の反映ということで、まちづくりの懇談会のイメージはということでございますけど、基本的には我々は1点は幅広く公募をしたい。もう1点は、当然、周辺の方々との問題もございましてご意見も当然、周辺の方々も環境問題もございまして、周辺の方々にも声をかけていきたい。できるだけ幅広く、そして直接的、間接的に関係のある市民の方、各種団体等に幅広く声をかけて、そして意見をちょうだいし、そしてまちづくりに生かしていきたいといふふうに考えております。

6点目の南千里丘の第一ステージ等につきましてですけれども、5年、10年の単位での吹操、ごみ焼却炉の問題、そして千里丘西の再開発等々いろいろな盛りたくさんの事業なり、問題、課題が山積というのは現実の話だといふふうに理解いたしております。

ただ、今回の5年、10年単位で幅広く見通した中でのお話ということでございますけれども、やはり我々、南千里丘のまちづくりを担当させていただいている視点から申させていただきますならば、やはりこの句を逃がせば、やはりこのまちづくりは具体化できないだろうといふふう

に、先に市長公室長の説明の中にもありましたように、この時期、この瞬間を逃がせば、なかなか今後新駅は実現がされないというふうな感覚の中で、やはり資金計画という部分は重要な課題要点というふうには認識いたしております。

ただ、我々は駅の部分でございますけれども、やはり平準化するなり、割賦返済なり、いろんな形で今後、関係者との協議、またもう1点は、やはり事業費もお示ししましたけれども、まちづくり交付金などを活用することによって、やっぱり75パーセントの起債等が有効に使えるというふうに我々は制度上の認識はいたしております。

ただ、ご指摘の5年、10年、また今度、その中で国の制度の改革等も影響はいろいろございますし、なおかつ割賦返済と申しまして、やはり利息がついてまいります。

今現在、例えば2パーセント、3パーセントの低金利であっても、これ5年、10年の間に5パーセントになるのか6パーセントになるのか、そのあたりは不透明な部分がございますが、やはり一定の市、我々所管といたしましては今現在この南千里丘をこういう資金だけの話で一步二歩三歩後ろへ行くこと自体が現実の逃避であり、また匂を逃がすという認識は固く持っております。

○藤浦委員長 野口委員。

○野口委員 それで、いわゆる今月末、基本合意を行うということで、これから事を進めていこうと思うんですけども、いろいろ一番最後に今後の事業計画が示されました。

この基本合意という見方なんですけども、例えばダイヘンから土地を買った業者、SPC、そういう関連企業が事業提案をされると。その事業提案について、

この基本合意だとか、今回考えているこういう計画、いわゆる市として持っているこの計画と相容れないと、どうしても調整がつかないという場合は、この計画そのものはなくなるということには、そういう余地はこの基本合意の中には含まれているのか、ちょっとこれも確認しておきたいと思います。

それと、資金計画の関係でいいますと、今回、福祉会館周辺整備、駅周辺整備ということで項目がきちんと加わって、これまでの第一ステージの市の負担が14億8,000万円から4億2,000万円ふえまして19億円と。3年前の構想では、最初、事業が進められて2年度目から4年間、約5億円近くお金を返して残りを20年間の均等払いという、そういう資料が出ておるわけですけども、先ほどおっしゃられたコミュニティプラザと福祉会館とふれあい広場、この辺の土地の交換だとかお互いの折衝によって市の出す費用も当然かかかってきますし、今、福祉会館の再整備資金が14億円あって10億円は利用されていますが、そういう基金との関係も含めて、いわゆる今回出された第一ステージにかかわる19億円、総事業費30億円、この辺の第一ステージの間での資金計画は大体どうなろうとしているのかというのが一つお願いしたいと思うんです。

あわせて第二ステージで、これまで申し上げてきました合計で78億円の市の負担と、第一が進みますと国の認可を受ければ高架化事業、駅の橋上化も進めていく予定でありますけども、第二ステージだけで市の負担が約64億円になるんですね。こういうものを全体的に見ますと、大体十数年間で約80億円を超えるお金が南千里丘で現状の出された数字を足しますとそうなるわけです。

そういう意味では、第一ステージの資金計画と第二も含めて、答えられる分で結構ですけども資金的にどう見たらいいのか、ちょっとお答えをいただきたいと思います。

それと、まちづくり懇談会ですけども、もう少しイメージを具体化していただいとお話をいただきたいと思うんです。確かに専門家もチューター的な方もおられて、来てくださいと説明しますと、ご意見をどんどん言ってくださいと、限界も当然ありますけども、もう少しどういう格好で進めていくのか、ちょっと説明してください。

○藤浦委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 4点ほどいただいたと思いますけども、SPCと民間の土地、今現在やっている土地の所有者から事業提案をいただいた場合、市との、きょうご説明いたしましたまちづくり構想と不整合があると。

市としては受け入れられないと。例えばそういう形になりますと、やはり我々とすれば先ほど申しましたように調整なり、そこからまた交渉ということもあろうかと思いますが、やはり我々とすれば基本的にここにあります基本合意書の6条に基づいた市のまちづくりに協力をいただける企業さんに売却していただくということを基本に我々は念頭に置いております。

ということは、やはり市のまちづくりの構想の趣旨、健康・福祉・教育なり、文化そういうような趣旨に沿った形のご提案をいただくということで、やはり次の所有者の方には固くそれをお願いしたい。また、その趣旨に沿った売却であろうというふうに我々は認識はいたしております。だから、不整合となった場合は、やはりどうしてもない場合は我々、最悪

のパターンですけども、やはり飲めない分は飲めないということは、やはり市の主体性を持つという観点からはっきりものを申すということはあろうかというふうに考えております。

資金計画の部分でございますけども、今、野口委員からご指摘いただいたそのとおりで14億何がしの福祉会館の建てかえ基金がございます。我々もそういう基金もやはり視野に入れた財政当局との考え方の調整なり、財政見通しとの関係、また公共施設の基金もございますし、そのあたり、やはりすぐ事業化される順位性の高い南千里丘の順位性をご理解いただくという部分で財政当局とは十分詰めていきたいというふうに考えてますし、やはりコミュニティプラザを含んだ公共施設の再配置というのをやはり全面に我々は意識しておりますので、そのあたり基金の活用の仕方というのは、また今後財政当局と詰め、また議会にもご報告、お願いもあると思いますけども十分調整をしてみたいというふうに考えております。

もう1点、14億円から19億円ということで、やはり増額している部分というのはございますけども、これはひとつご理解いただきたいのは、今まで14億何がしかをお示ししてきた金額プラス、やはりその時点では福祉会館は閉鎖はございませんでした。

ただ、現在は福祉会館は閉鎖になっております。その部分はゴーストタウンで置いておくわけにはいきませんので、今回のまちづくりに含めまして、土地の有効活用もございませうけれども、やはりそれを解体、整備していくということが、つくるだけにつくって建物を置いておくわけには、旧の建物を置くわけにはいきませんので、その資金も一緒に含んでい



るといふこともご理解をいただきたいというように考えております。

連立事業との関係、我々、南千里丘の担当としましては、連立について具体的なお話をすべき立場ではございませんけれども、南千里丘の我々として、やはり連立事業そのものをやはり直視はいたしております。ただ、最終ステージも含めまして、65億円なり80億円、総トータル、今ご指摘がございましたけれども、やはり我々とすれば連立を具体化することに向かつての切符が欲しいということなんです。

ただ、有効期限はございませんので、そのあたり、すぐに連立になるというふうには認識はいたしておりません。

5点目の、イメージを具体化した懇談会の部分でございますけれども、例えばコミュニティプラザに関して何とか、その部分でも意見をいただきたい。そして、まちづくりも分科会的なイメージも持っております。その個別個別で幅広く意見を聞きたいというふうに考えております。

○藤浦委員長 野口委員。

○野口委員 そしたら最後にしますけれども、最後の市民参加のまちづくりの問題でありますけれども、親切で情報もきちんと公開して、いろんなご意見を出しえて反映できるような運営をぜひ進めていただきたいと思っております。

それで、資金計画、なかなかご答弁しにくいかと思っておりますけれども、実際2年前のああいふ18公共事業の資金計画だとか、今回の19億円から300数十億円、この計画の資金計画にしても、そういう金額が動いていくわけですから、僕らからすれば代表質問でも申し上げましたように、この数万円、数千円のところを無駄だと言って削ろうとしている一方で数億円単位で、まだ不十分、なかなか判断

ができないという、そういう部分も持ちながら、持って計画を進もうとしているという、こういう見方もあるわけですから、そういう点をきちんと受けとめていただいて、いかに税金の使い方があるべきかというところは基本の問題でありますから、ぜひ受けとめていただいて進めていただきたいということで質問を終わります。

○藤浦委員長 ほかにございませんでしょうか。木村委員。

○木村委員 この南千里丘のまちづくり、これのやはり大きな前提は、新駅の設置だと思っております。そういう点では、昭和42年に議会の方で1,600名ほどの請願が出て審議をされて、それ以来の長年の懸案事項でもありますし、その後、議会でも議員の方から新駅の設置を求める質問等も出てまいって、やっぱり摂津市の長年の大きな夢がこの新駅の設置。それに伴って、新駅を設置するにはやっぱり阪急としてもまちづくりをしてもらわんと困りますよという、そういういろんな希望が相まってこの新駅が、まちづくりが進んでいくわけですが、さらにその延長線上にあるのは、やはり長年の懸案事項である連続立体交差ということになってくると思っております。

そういう点では、この南千里丘のまちづくりは、ぜひともやっぱり前に進めていく必要があるというのが私の認識ですけれども、やはり先ほど来、議論がされておりますように、摂津市の財政状況を考えたときに、やはりその辺のことも十分に勘案しながら、この事業を進めていかなければならないと思っております。

当初、新駅の設置に伴う費用、15億円の3分の1は摂津市が負担をしなければならないということだったんですけれども、若干やはり答弁にもありましたよ

うに、福社会館の問題等も含めて市の負担がふえてまいります。そういう点では、ほかの事業とも十分ににらみ合わせながら市の財政状況を十分に勘案しながら、このまちづくり構想を進めていく必要があるかと思うんです。

それともう一つは、やはりこの事業が進んでいくについて、私は当初から懸念をしておりましたのは、このいろいろとアドバイザーも交える中で構想が進めていかれる中では、やはりどこのまちでも大きなこういうプロジェクトについては、やっぱりゼネコン等のひもつきということが多々あるように認識をしておりましたし、そういう点ではそういうことがないということの確認を今日まではしてきたところですけども、やはりその辺が一番懸念をしますし、そういう点では競争原理を働かせてもらって、やはりできるだけ低廉な価格でこの事業が進んでいくということはお互いにSPCにとっても大きな問題だというふうに考えます。

それと同時に、やはりこの大きなまちづくりをするに当たって、やはり地元業者の育成ということを考えてときに、すべてゼネコンが仕切ってしまうということではなしに、やはり地元の特定の業者ではなしに地元の業者が全体的にその事業に参画をしていけるということも必要ではないかと思うんですけれども、その辺のことについて1点だけご答弁をいただいて、私の質問にしたいと思います。

○藤浦委員長 答弁をお願いします。小野助役。

○小野助役 今、木村委員おっしゃいましたように、このまちづくりは広大な土地でのまちづくりでありますし、SPCを立ち上げた段階では、先ほど吉田参事が答弁いたしましたように市の主体性のあるまちづくりということが1点。

それから、等価交換等によって駅前広場なり、公園なり、駅前公園なり、コミュニティプラザ用地をまとめていくわけですので、市民の大事な財産をそこに入れ込むということでもあります。

また、区画整理もやるということでもありますから、基本的にはSPCの中で今後協議する中では、そういう特定の業者でいくということではなくて、民が民の土地を買って民の施設をつくる部分はあるんですが、基本的には私どもも公開の中で広くそのステージステージで入札をしていただくような形を基本的にフレームとして持っております。

それからもう1点は、市内業者の育成問題がございますので、これはSPCが立ち上がった段階でできる限り、例えば建設業協会、建設事業組合、また市内で発注できる物品等については市内で賄いをしてもらいたいということも具体的な中身を詰めていく予定をいたしております。

とりわけ、どこかの入札をいたしましても大手がとるわけでございますが、その中でも基本的な道路であるとか、築造であるとか、いろんな問題がありますけど、それは市内の例えば協会で十分ノウハウがあるわけですので、その辺のところに参加させていただくということも大きな市内業者の活性化の一端ということも考えておりますので、基本的には透明性の確保、公平性の確保、そして市内業者の育成ということは大きな柱として、これから進めて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。

○藤浦委員長 ほかに、山本善信委員。

○山本善信委員 一応、今までのずっと経過が、流れがあるわけですが、大きく具体的に進むという、進めることができる段階に至ったというふうに理解するわ

けですけれども、もうちょっと具体的に話の中で区域そのものについて、まちづくりイメージの今度の区域の決め方について、境川、一級河川があるわけですが、これが一応、堤防を利用する話にはなってるわけですけれども、これはもう公共下水道事業とのかかわりの中で境川の河川が果たしてる役割というのはあるわけですが、これを全然触らないで頭に置いてやろうとするのか。

あるいは、また場合によったら、あの川もある程度、特にもっと具体的に言えば上を利用するような形のものにできるような計画にこれから先に考えられないものかどうか。こういったことについても、どのように検討されているのか。あるいは今まで検討されてなかったのか。できれば、そういうふうに見直し、それも加えていくべきやというふうには私に思いますが、その辺のことについてのちょっと意見を聞かせていただきたいということ。

あとは、財政的にいろいろ問題がある中で、これは先ほどの吹田操車場の話のときにも申し上げましたように、やはり基本的なまちづくりについての構想がまずあって、しかもその構想に基づいて、そこへできる話、そこへ財政的なものを加えていくというものの考え方の本来の姿、あるべき姿でことを進めていこうとされるわけです。もちろん制約はあろうかと思いますが、できるだけ一番基本のまちづくりそのものについて本市のこの将来にわたっての話にした上での事業の推進ということであってほしいというふうに、これは改めてまたお願いしておきたいと思います。

それから、駅そのものがこの計画でいきますと平成21年度末ということですから、22年の3月には実際にことがな

るといいますから、こういったことについて、例えば駅そのものについての駅名をどないするのかとか、そういったことについての話とか、そういったことについての具体的な今の段階での構想があるのかないのか。

あるいは、またそれはこれから市民の皆さんの意見も聞いた上でいろいろと決めていこうとするような話になっているのか。そういったこと等についても、直接、事業そのものには予算にかかわる話ではありませんけれども、そういったことも含めて現在わかっているというか、考えておられる構想があるんなら、その点についても教えていただけたらというふうに思います。

以上の点、ちょっとお答えいただけますでしょうか。

○藤浦委員長 答弁、お願いします。小山市長公室参事。

○小山市長公室参事 それでは、ご質問の境川の堤防を区域に入れないのかというご質問についてご答弁させていただきます。

この構想段階、平成14年、15年にも、この構想の計画をしまして、一度、大阪府なりにこの河川の扱いについて我々も相談した経緯があります。その中では、やはりこの境川につきましては一級河川という国の管理になっておりまして、その河川法のあるために、かなり厳しい制限がかかってまいります。それで、なかなかこの河川を例えば断面を縮小するなりということは非常に難しいような状況も聞いておりますが、今後、大阪府と協議しながら、どこまで、どういう形の整備ができるのかは協議は進めてまいりたいと思いますが、今の段階で、この構想の中では基本合意の内容としては、この範囲で今検討しております。

今後、協議によって、どこまで、どう含められるのかは、例えば左岸側の歩道の整備等も、これは事業費もかさばることもありますので、どこまで含められるかはわかりませんが、一度検討はしてまいりたいと考えてます。

○藤浦委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 駅名でございますが、現在、具体的に決まっているわけではございませんが、過日、阪急電鉄の社長が市長に表敬訪問されたときに、いろいろとこれまでの間のお話の中で、これはちょっと本論とは離れるんですが、駅名のお話も出ました。雑談の中で、阪急の方がおっしゃるには、この駅名については国土交通省の認可というもんじゃなしに、ただ単に届け出をすればいいと。阪急の方から、今、京都線では高槻市駅、茨木市駅ですから、当然、摂津市駅というのが一番ふさわしいんじゃないですかというお話がありました。

ただ、具体的には決まっていないところでございますけれども、今後いろいろとこの事業が進む中で駅名も必然的に決まってくるだろうというふうに思っております。

○藤浦委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 ちょっと余りにも具体的な話を聞き過ぎた部分もあるわけですが、要は事業が前に進むにあたっての、特に先ほどからいろいろと議論が出てますように事業費とのかかわりで、かなり制約が入ってくる可能性があるということなんですけれども、これも直近の支出についての事業費についての抑制を図りながらという形でいいものができるように努力していただきたいということをお願いしておきたいと思っております。

○藤浦委員長 ほかに、どなたかご意見はございますでしょうか。木村委員。

○木村委員 今、話が出てたんですけど、駅名の問題ですが、摂津市ってどこにあるんやということを他市へ研修に行ったときに聞かれるときに、やはりなかなか説明するのが難しい。そういう状況の中で第三セクター的なモノレールには摂津駅というのがあるんですけども、我々、市民の中からも再三それを言われるのは、「木村さん、やはり摂津市という駅が必要やで」ということもよく聞きます。

そういう点では、今、話がありましたようにこの摂津市を全国で認識してもらう、アピールするためにも、摂津市駅という駅がやっぱりJRなり、私鉄沿線には今のところないということから考えますと、ぜひとも市民公募で名前を募るということもありますけれども、ぜひやはり摂津市駅ということが実現ができるように担当の方も特段のご努力をお願いしておきたいと思っております。

○藤浦委員長 ほかに、どなたかございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦委員長 ないようですので、これをもって本委員会を閉会いたします。

(午後1時45分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

駅前等再開発特別委員会

委員長 藤 浦 雅 彦

駅前等再開発特別委員会

委 員 渡 辺 慎 吾