

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

平成19年2月14日

議会事務局

目 次

駅前等再開発特別委員会

2月14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
南千里丘まちづくりについて	2
説明（寺田市長公室長、吉田市長公室参事）	
質問（嶋野委員、藤浦委員、山本善信委員、野口委員、柴田委員）	
閉会の宣告	42

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

平成19年2月14日(水) 午前10時12分 開会
午後 1時53分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長	木村勝彦	副委員長	柴田繁勝	委員	藤浦雅彦
委員	野口博	委員	山本善信	委員	嶋野浩一朗

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

助役	小野吉孝	同室参事	小山和重	同室参事	吉田和生
市長公室長	寺田正一				

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

・南千里丘まちづくりについて

(午前10時12分 開会)

○木村委員長 おはようございます。

ただいまから、駅前等再開発特別委員会を開会します。

まず、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。

来週から3月定例会が始まるということで非常にお忙しい中を駅前等再開発特別委員会を開催いただきまして、ありがとうございます。

今回お示しをいたします内容につきましては、レジュメにございますように一つには南千里丘まちづくり事業に対します土地所有者の提案骨子についてご説明申し上げたいと思っております。

2つ目には、本市とジェイ・エス・ビーとの基本合意並びに覚書につきましての内容でございます。

3つ目には、平成19年度予算にも計上いたしております南千里丘まちづくりに関わる都市計画の手続きにつきましてご説明申し上げたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。

○木村委員長 あいさつが終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、山本善信委員を指名します。

本日の案件の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 本日は、公私何かとお忙しい中、駅前等再開発特別委員会の開催を賜りましてまことにありがとうございます。

さて、先ほど助役の方からご説明がございましたように、19年度はいよいよ、これまでの検証から、いよいよ具体的に事業が始まっていくということでございまして、本日これまでの経過あるいは今後の方向について駅前等再開発特別委員

会の委員の皆様方にご説明を申し上げたいというふうに思っております。

ついては、昨年5月に本市、阪急、ダイヘンの3者で締結いたしました南千里丘まちづくり構想に関する基本合意の第6条に基づきまして、ダイヘンは本まちづくりに協力する企業に土地を売却するという趣旨に基づきまして、昨年7月に株式会社ジェイ・エス・ビーに売却をされ、本日に至っております。

昨年12月に土地所有者の株式会社ジェイ・エス・ビーより本市の主体性による南千里丘まちづくり構想の趣旨に沿った形での本市との連携について南千里丘まちづくり事業提案がなされ、今日までその内容の趣旨について本市の南千里丘まちづくり構想のコンセプトとの整合性や提案者としての協力事項について検証並びに協議を行ってまいりました。

このたび、双方が合意すべき点が整理されてまいりましたので、本日、本委員会にご説明をさせていただく運びとなったものでございます。

ご説明を申し上げます内容につきましては、お手元に配付させていただいております表紙の資料目次にもお示しいたしておりますが、まず1点目は資料1におきまして土地所有者である株式会社ジェイ・エス・ビーからの事業提案について、その内容の骨子についてご説明を申し上げます。

次に、2点目といたしましては、お手元の資料2によりまして、事業提案に基づきます内容につきまして、双方が協力すべき内容について書面において確認を行うこととして、今回、南千里丘まちづくり事業に対します基本合意(案)及び覚書(案)について、その内容の概要をご説明を申し上げたいと思っております。

引き続きまして、3点目の資料3につ

いてであります。今回のまちづくり事業に伴いまして、都市計画による用途地域の見直しを実施するものであります。あわせまして本まちづくりでの新たなルールづくりを本市にとりまして初めての試みとして、都市計画法上の地区計画を定めるものでございます。

その素案が一定の取りまとめができましたので、都市計画（素案）として概要をご説明を申し上げます。

以上が、本日ご説明を申し上げます項目であります。各項目が民間との連携にかかわります一連のものでありますことから、一括してご説明を申し上げたいと考えております。

以上で、私からは本日の開催にお願いいたします趣旨につきましてご説明を申し上げますが、各項目の内容につきましては、引き続きまして担当よりプロジェクターを利用してご説明をさせていただきますので、よろしくお願いを申し上げます。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 それでは、お手元の資料1から順次ご説明を申し上げますと思います。

まず、南千里丘まちづくり事業に対します土地所有者でございます株式会社ジェイ・エス・ビーから、事業提案をいただいております。その骨子についてご説明を申し上げます。

まず、まちづくりの提案の骨子といたしまして、1点目は市のまちづくり理念の共有という内容でございます。

まず1点目は、公共側のガバメント、つまり行政としての使命感を尊重する。

2点目、まちづくり理念を基本原則として、協力して進める。

3点目、ジェイ・エス・ビーの経営理念「安心・安全・快適・健康・環境・福

祉」に沿って、魅力溢れる社会の実現に貢献する。

4点目、当該事業に参画する企業は、まちづくり理念を共有して誠意を持って責務を負うといたしております。

次に、2点目といたしまして、今回のまちづくりの提案の主旨でございますけれども、まず1点目は、経済効率優先から快適空間・アメニティー優先の都市核の創出を図る。

そして2点目、住民の幸福に貢献できる波及効果の高い地域開発をめざす。

そして、3点目には、まちづくり事業についての公共側の強い意志を民間事業者側も共有するという、この3点の提案の主旨に基づきまして、ジェイ・エス・ビー側からはまちづくりの今回のコンセプトとしてご提案がなされております。

まず1点目は、「住民の幸福に貢献できる波及効果の高い地域開発」。そして、周辺を意識しての内容でございますけれども「既存市街地の活性化の核として位置づける」というような、2点についてのコンセプトがなされております。

そのコンセプトの核となりますものが「産・官・学・市民」という一つの連携の中で、このまちづくりを活性化していきたいというふうな提案になっております。

まず、一番上の楕円のところに福祉・健康の増進。つまり、このような、福祉・健康に対して増進が図れるような協力を進めたい。そして、左側におきましては産業の育成として、このまちづくりで民間側としては情報も発信していきたい。そして、下の部分で環境保全。つまり、環境を重視したまちづくりで、そして環境の継続的な補完も図っていきたい。

そして、右側でございますけれども、文化の創造、そして、教育の振興というこ

とで、地域社会の文化と市民の連携の中で高めていく基盤を生涯学習という一つのキーワードの中で広げたいという提案でございます。

次に、今回土地の所有者として、この現在の南千里丘の中でどのような土地利用に関する民間提案がなされたかということの方針として、骨子としてまとめております。

まず、今回の土地利用の基本計画の骨子といたしましては、この土地利用に関して、摂津市の都市計画の方針に沿ったものとするという形になっております。

そして、開発地域のグランドデザインは、景観環境を最優先とするという形になっております。

また、地域社会の福祉に寄与する関連施設を提供する。

そして、3点目といたしましては、関連施設は、南千里丘まちづくり構想、つまり摂津市のまちづくりの構想の目的とした施設とする。

4点目は、都市の環境に配慮した、地球温暖化対策のモデル地域としての発信をしたい。

5点目には、開発時の公開空地を確保する。

6点目といたしましては、「風営法」にかかわる業務などは、すべて抵触しない事業施設として計画をする。つまり、「風営法」に該当するものは、含めないという提案でございます。

そして、7点目といたしましては、公序良俗に反する利用は行わないということの基本の提案の骨子にされております。

次に、各ゾーンごとの提案をいただいている内容をご説明申し上げます。

まず、新駅の駅前につきましては、市民交流ゾーンとして、快適な都市づくり。つまり、都市の顔づくり等に協力する。

そして、2点目には駅前に公共空間（駅前広場）と、そして公共施設を配置。つまり、駅前に公共側の用地を確保するという内容になっております。

そして、3点目は駅前に商業施設や住宅は配置しない。つまり、公共用地として利用できるゾーンに土地利用として行うという内容になっております。

次に、駅前から1枚奥になりますけども、緑色のゾーンには大学の「大学・学生・市民交流」として、大学サテライトキャンパスをジェイ・エス・ビーとしては誘致する。そして、新しい情報を生み出す情報基盤を整備し、ここで土地所有者から提案が出てくるんですが、3点目として摂津市が今検討に入っておりますコミュニティプラザ複合施設と大学サテライトキャンパス、そして学生交流センターなどと一体的に整備をしませんかという呼びかけになっております。

次に、このゾーンにつきましては、高齢者福祉住宅として、高齢者福祉住宅を整備し、健康福祉施設として整備を進めていきたいということになっております。

特に、この部分につきましては、大学サテライトキャンパスと連携した福祉政策も含めて、ここと連携したいというご提案にもなっております。

次に、中学校の北側の部分とふれあい広場の一部につきましては、住宅施設及び商業業務施設として開発を進める。

1点目は、永住型住宅を計画し、若年層のファミリーを対象とする。ただし、商業・業務施設でございますけども、これは大規模小売店舗立地法に抵触しない範囲。つまり、売り場面積が1,000平米以下の商業・業務施設とする。そして、専門店としては、エコカフェなり、レストランなどを誘致したいというご提案でございます。

次に、総合福祉会館の跡でございますけれども、ここは永住型住宅を計画したいということで、住宅の専用化というご提案をいただいております。

次に、先ほどの土地利用を前提にしてジェイ・エス・ビー側から出ているまちづくり提案のイメージ図になっております。

環境上の緑を多くして、そして空間を広げる。そして、公開空地を担保していくという内容のもとにイメージは描かれておりますけれども、1点目にやはり先ほども提案がございました大学サテライトキャンパスの中において、いろんな展開をしたいというご提案にもなっております。

もう1点は、境川の扱いでございますけれども、やはり境川についてもジェイ・エス・ビー側としてはボックス化をして、上部を環境的に活用していきたいというようなご提案にもなっており、今後、境川の扱いについては非常に幅広い論議が必要になってこようかというふうに考えております。

以上がジェイ・エス・ビー側から出されております、まちづくりに対する提案でございますけれども、今日までいろいろ内容について協力すべき内容なり、遵守していただく内容等々を協議し、そして検証もしてまいりました。

その中で今回、摂津市とジェイ・エス・ビーとの基本的な合意、そして覚書について取りまとめができましたので、今回ご報告させていただきたいと思っております。

今回の覚書の構成でございますけれども、ジェイ・エス・ビー側からの提案をもとにいたしておりますので、ジェイ・エス・ビーがまちづくりに対する協力すべき事項や遵守すべき事項について内容を取りまとめておりますので、特に行政側が

何かをするというようなことには、構成的にはなっておりません。

まず、基本合意（案）でございます。

基本合意の内容につきましては、合意の関係者は摂津市と株式会社ジェイ・エス・ビーの2者であります。

この合意の内容に対する骨子につきましては、南千里丘まちづくり事業に対する提案書の内容について合意するということになっております。

次に、第1条の目的でございます。

南千里丘まちづくり構想の具体化に向けた事業について、2者が相互協力に関し、基本的事項について定めるというふうにいたしております。

次に、第2条でございますけれども、事業区域といたしましては、次のページに別図を添付させていただいておりますけれども、南千里丘周辺地区内を対象区域とする。つまり、南千里丘周辺地区と申しますのが、まちづくり交付金の事業対象区域を設定いたしております。

次に、第3条でございますけど、事業内容といたしましては、摂津市のまちづくり構想の基本のコンセプトでございます「健康・福祉・医療」、そして、「教育・文化」を今回の合意のコンセプトといたしております。

2点目といたしましては、公共公益施設などを整備するまちづくりとして、詳細は別途覚書を締結するという形にしております。

第4条として、相互協力によるということで2者は誠意をもって協力することを基本合意の骨子にいたしております。

次に、第5条でございますけれども、今回のこの基本合意に疑義が生じた場合は、2者で協議するという形をとっております。

今回のこの基本合意書を2通作成し、2者が押印のうえ、各1通を保有するというので、双方が各1通で確認し合うという形になっております。

次に、基本的な合意につきましては、先ほど申し上げました基本合意書で締結いたしますが、ジェイ・エス・ビー側から出されております協力事項について覚書で確認をしていくという形をとらせていただいております。

この覚書につきましては、まず摂津市と株式会社ジェイ・エス・ビーとの2者で、この基本合意第4条に規定する協力事項及び遵守事項に関し、覚書を交換するという形をとっております。

まず、第1条でございますけれども、株式会社ジェイ・エス・ビーの協力すべき内容ということで、まず第1項では土地利用関連といたしまして、1点目は南千里丘まちづくり構想における土地利用構想に則した事業を実施する。

そして、景観環境を最優先させた開発とする。

3点目、地域社会の福祉に寄与する施設を配置する。

そして、環境対策として地球温暖化対策に配慮した地区として整備する。

5点目は、土地開発に公開空地を確保する。

次に、第2項といたしまして、民間活力の導入関連として、摂津市の財政負担の縮減を進めるため民間活力導入に努める。

また、その部分については今後、詳細について協議になってこようかというふうに考えております。

次に、第3項でございます。公共公益施設、つまり、今、検討中のコミュニティプラザの関連でございますけれども、1点目は複合機能との連携が図れる施設計画

などを行う。つまり、コミュニティプラザと先ほど申しました大学サテライトキャンパスとのソフト、ハードも含めて、施設計画として連携が図れるように今後協議を進めるという形になってまいります。

2点目、施設の建設及び維持管理経費などの軽減に寄与する。運営状況を公開する。

そして、3点目に連携した施設建設を行う場合は、公平性・透明性を堅持する。

そして、4点目に新駅の駅前広場に隣接して設置できるよう、摂津市所有の土地、つまり現在区域に含めております旧総合福祉会館の用地、そしてふれあい広場の用地を交換して、等価交換なり区画整理における飛び換地を活用して駅前に集合化し、公共用地として担保するというような内容に協力するということになっております。

次に、第4項といたしまして、大学サテライトキャンパスの誘致の関連の内容でございます。

まず1点目、大学施設を誘致し、地域活性化のプログラムを用意する。

そして、2点目はジェイ・エス・ビー自身が自主的な整備・運営による大学施設などを継続的に運営する。

そして、3点目としては地域社会の活性化に資するプログラムを用意するという項目になっております。

第5項といたしましては、その他として、今現在、昨年8月より南千里丘まちづくり懇談会を開催しておりますが、そこに参画し、連携することを覚書に含めております。

そして、2点目としましては、まちづくり構想の理念の実現のために必要な事項には協力するというので、大きな意味での内容でありますけれども、やはり摂津市の主体性のあるまちづくりを進め

るためには、やはり実現のために協力していただくことを基本にいたしております。

ここまでが基本的に協力していただく内容でございますけども、すべてのその協力事項については、摂津市と協議の上、項目をまとめる。細かく協議をするという形をとっております。

次に、第2条といたしまして、ジェイ・エス・ビー側が遵守すべき内容といたしましては、まず1点目は都市基盤整備、つまりインフラとかの整備でございますけども、すべての手続は摂津市に委任する。

つまり、区画整理事業と、及びその周辺の関係もございますので、例えば福祉会館の用地を交換した場合、福祉会館には今現在、歩道は途中で途切れておりますので、それを再整備してまいります。

そのときに土地の所有者として、それには協力していくという内容にもなりますし、また管理協定、いろいろな今後、協定関係もまくこととなりますので、それについても摂津市に委任し、協定事項について誠意を持っていただくという遵守になってまいります。

2点目は、土地区画整理事業の認可申請などに同意する。今回の区画整理につきましては、同意施行、つまり摂津市に対して事業に対して同意するという形をとってもらうこととなりますので、それに対して同意をしていただく。

そして、まちづくりのルールといたしまして、地区計画を摂津市で初めて今回導入いたしますので、その地区計画に同意する。

また、地区計画については、所有者の同意がなければ都市計画決定はできません。ということで、摂津市が取りまとめる地区計画に対しては同意をしていただ

くとなりますが、今後、内容についても協議してまいります。

また4点目につきましては南千里丘まちづくり事業の提案書、つまり今回の提案についての項目を誠意を持って履行していただくということが遵守内容にまとめております。

次に、第3条では摂津市の責務という形になります。この摂津市としては、ジェイ・エス・ビーの協力内容の実現に向けて、誠意を持って協議、対応をする。

この1条のみ、今回の覚書の摂津市の責務になっております。

次に、第4条、覚書の変更。2者がこの覚書の内容を変更する場合は、速やかに協議をするという形を取らせていただいております。

次に、第5条、その他でございますけれども、この覚書の定めのない事項とか解釈に関して疑義が生じた場合は、2者で協議をするという形を取っております。

先ほどの基本合意と同様でございますけども、本覚書を2通作成し、2者が押印のうえ、各1通を保有するという形を取っております。

ここまでが基本合意及び覚書についての概要のご説明でございます。

次に、資料3についてご説明を申し上げます。

今回のこの南千里丘まちづくりにつきましては、この事業について都市計画上の手続きが必要になってまいります。その内容についてご説明を申し上げます。

今回、現行用途地域はダイヘンの用地及びふれあい広場、警察につきましては、準工業地域に現在指定されております。建ぺい率60%、容積率200%となっております。それを今回、用途地域の素案として近隣商業地域の指定を考えております。

今回のこの用途地域を近隣商業に変更することにつきましては、用途地域は決定権が大阪府にあります。そして、新駅を設置して、そしてこのまちづくりをするという前提で大阪府と今回協議を重ねてまいりました。その結果、近隣商業地域が妥当であるという大阪府の見解もいただいております。

大阪府の用途地域の指定の基準といたしましては、住宅と商業が複合化する場合、また日常購買施設が集積する場合、そしてこれがキーになりますが、新駅になり、駅においての1日の乗降客数が1万人以上の場合においては、近隣商業地域として定めるという形になっております。

もう1点は、容積率につきましては300%でございますので、これは基準容積率を今回選択いたしております。

そして、近隣商業地域においては、まちの安全、そして安心という点、そして災害に強いまちづくりの観点から、今回、近隣商業は通常は準防火地域の指定内です。摂津市の近隣商業は、すべて準防火地域を指定しておりますけれども、今回のこのまちづくりに関する区域につきましては、防火地域を選択をするという形で、地域地区としては防火地域を指定いたします。ただし、警察の部分につきましては、近隣商業で準防火地域。そして、境川と千里丘三島線の間にあります、この三角地の区域でございますけれども、ここも準防火地域として地域地区は指定してまいるという予定をいたしております。

次に、今回の用途地域につきまして、新旧を比較した図面でございます。この部分はお手元の資料の中に添付させていただいております内容でございます。

ただ、右側の変更後の用途地域図においての素案でございますけれども、その中

で地区計画、青の点線で区域取りいたしております部分で地区計画として今回設定する区域をあらわしております。

今回、初めて摂津市で取り入れます地区計画でございますけれども、まず1点目は地区のまちづくりの将来像を実現していくため、用途地域との役割分担と連携を図る目的の都市計画制度を導入する。そして、地区計画におきましては決定権者は市になっております。

2点目といたしまして、地区の実情に応じて土地利用の規制、内容を詳細に決めるという形を取っております。

そして、3点目といたしましては、住民が利用する身近な、例えば歩道や緑地、公開空地などは計画的に誘導することができるということで、今回地区計画を導入する運びになっております。

次に、地区計画ゾーンの区分でございます。

南千里丘のまちづくり構想に基づき、4つのゾーンで区分を考えております。

まず、A街区といたしましては、中学校の北側のゾーンでございますけれども、地域活性化ゾーン。そして、駅前に該当する部分としては、B街区で市民交流ゾーン。そして、ふれあい広場はC街区として住宅供給ゾーン。D街区は福祉会館跡地の部分でございますけれども、住宅供給ゾーンとして、この4ゾーンに分けております。

それを地区計画の計画図としての素案は、このようなゾーニングになっております。

この点線でございますけれども、先ほど申しましたように公開空地、つまり壁面後退をあらわすラインでございます。

駅前のゾーンも同様に、またC街区、D街区におきましても道路際、つまり敷き際でございますけれども、すべて壁面を

後退していただく。建物は建てられない。歩道もしくは緑地に活用していただくという形になっておりまして、現在、今協議しておりますのが摂津市としては2メートル以上を担保したい。今後、それについては協議を深めてまいりたいというふうに考えております。

地区計画を指定します場合、建物の用途制限が当然必要になってまいります。内容といたしましては、制限は建てられないものを列記するという形になりますが、今回、準工から近隣商業に用途地域変えました場合、近隣商業で建てられるものを今回建てられないという形で地区指定してまいります。

まず1点目は、大規模小売店舗立地法の規制に係る売り場面積1,000平米を超える店舗は、まちづくりに導入はできません。

2点目といたしましては、近隣商業の場合は、本市のラブホテル条例の該当に当たりませんので、今回、ラブホテルは禁止といたしております。

3点目といたしましては、ボーリング場などの遊戯施設、ゲームセンターはできません。

そして、ちょっと現在まだ素案の状態ですので、まだ悩んでおりますけれども、このカラオケボックスについて、まちづくり懇談会からもご意見をいただいておりますので、今後、この点をもうちょっと協議を深めてまいりたいというふうに考えております。

5点目といたしましては、パチンコ屋などのギャンブル施設は設置できません。そして、風営法関連、大阪府の条例に該当する施設は設置できないというふうに今回の区域の地区計画においては指定をしていきたいというふうに考えております。

それ以外、倉庫等のいろんな施設がございますけれども、主にこの6点にかかわってのご説明とさせていただきます。

次に、建物の敷地面積の最低限度でございます。今回の地区計画におきましては、まち全体をペンシルビル、つまり長細い建物に規制をかけたいというふうに考えておりまして、まずA街区、B街区につきましては、最低の敷地面積の規模としては2,500平米以上にいたしております。

次に、C街区、D街区につきましては、1,000平米以上の敷地がなければ建築できないというふうに一敷地の規定を設けております。

次に、他市の状況でございますけれども、吹田市の山田駅周辺の地区計画におきましては300から1,000平米の最低規模を設定されており、茨木の島地区では住居系でございますので130平米以上なければ建物が建てられないという規制をかけております。

次に、壁面の位置の制限でございますけれども、まず道路境界線から2メートル以上の担保を我々はしていきたいというふうに考えております。

ただ、この道路境界線の2メートルの部分でございますけれども、特に民間の地区計画におきましては同意を得なければ都市計画決定はできませんので、今後2メートル以上をどのような形で担保していくかということを協議を深めてまいりたいというふうに考えております。

次に、他市の状況でございますけれども、同じく山田駅周辺の地区計画におきましては、1メートルから2メートル。そして、島地区では1メートルということ壁面の、つまり敷地境界から下がっていただく部分として設定をされております。

次に、建物の形態、または意匠の制限。

この部分につきましては、屋外公告物の設置は原則不可にいたしております。

次に、ただし社名、商標、ビルの名称や公益性があり、市長が特に認めた場合、都市景観に配慮したものを除くということになっておりますが、今回この地区につきましては総合計画にも載せておりますけれども、都市景観形成地区として指定していきたいというふうにも考えております。

そして、都市景観の審議会に図った上で建物の形態なり色合い、そして外観の景観づくりについても審議をいただくことになろうかというふうに考えております。

次に、吹田市の山田周辺におきましては、屋外公告物の設置は可能になっております。ただし、建物と一体のデザインなり集合化、またはゆとりある空間の確保をした場合において、設置可。

茨木市の島地区では、同じく設置可でございますが、周辺の美観・景観を損なわないものという条件になっております。

次に、敷地の面積の緑化率の最低限度でございます。

まず、今回の地区計画の区域内におきましては、敷地面積全体で25%を担保するという形になります。この25%と申しますのは、都市緑地法に定める範囲が、これは法律でございますけれども10%から25%の範囲内となっております。

今回の南千里丘の地区計画におきましては、法律上の最高値がまちづくりの緑化面積の最低になります。つまり、これ以上に、例えば30%というのは法律を超えた指定はできないというふうに大阪府からも指導を受けておまして、今回25%の最高値を地区の最低値にいたしております。

都市緑地法の定める10%を通常はク

リアをされれば、これが基準値として通常は活用されるというふうに聞いております。

次に、吹田市の山田駅周辺及び茨木市の島地区ではこの敷地面積に対する緑化率の指定はございません。

今後、都市計画手続きについてのスケジュールについてご説明を申し上げます。

左端の枠の中で用途地域関連、そして地域地区関連、地区計画関連、そして建築条例の関連。この4関連について一括してご説明申し上げます。

まず、用途地域につきましては、大阪府知事の決定案件でございますので、3月の府の公聴会がスタートになります。ただし、本年2月に、今月でございますけれども今現在の素案の作成に基づきまして、3月に地元説明会を考えております。

予定といたしましては、3月8日、11日の両日に地元説明会の開催を予定いたしておりますが、その地元説明会を機に、そして大阪府では用途地域に関する府の公聴会、そして4月に最終的な都市計画の原案として作成してまいります。そして6月には案の縦覧をして意見書を求め、そして7月に市の都市計画審議会に諮問いたしてまいりたいというふうに考えております。

用途地域につきましては、特に大阪府の知事案件でございますので、大阪府の都市計画審議会に諮られるということでございます。

そして、予定でいきますと8月の末ぐらいには大阪府の決定、及び地域地区、地区計画についての市の決定の告示がございまして。

そして、この地区計画の新しいまちのルールといたしまして、その指導する手続きについては建築条例に基づき指導してまいります。そのため、5月ぐらいか

ら原案の作成をもとに条例案を策定し、そして9月には市都市計画決定告示を待って、市の議会へ上程させていただきます。そして、10月以降の開発すべてについて、地区計画内の建築、開発については、すべて条例で指導していくという形になります。

だから、地区計画そのものが今回のまちづくりのルールになるというふうに我々は概念的に持っております。

以上で都市計画手続きについてご説明をさせていただきました。この今回の民間提案、及び基本合意、そして覚書、それに係る都市計画上の手続きについて、一括してのご説明は以上でございます。

○木村委員長 説明が終わりました。

この際、質問があればお受けします。
嶋野委員。

○嶋野委員 ただいまご説明をいただきまして、端的に申し上げますと計画自体は大変すばらしいものかなということをおっしゃるんですけども、果たしてこれがほんとうに実現できるのかなと考えると、私は非常に懐疑的にならざるを得ないということをおっしゃっておりまして、例えばですね、まず資料2でお示しいただいておりますこの覚書なんですけれども、例えば第1条の乙の協力の内容ということで、例えば4番の中の3番ですかね。

「大学の施設等と連携し」というところですね。「摂津市における地域社会の活性化に資する大学と学生の活動プログラムを用意する」というようなことが書かれておるんですけども、果たしてジェイ・エス・ビーがこのような思いを今回、摂津市の中で覚書を交わしてきたということなんですけれども、果たしてこのようなことが可能なのかなと考えると、いわゆる大学との協議もあるわけでありますので、非常に私はここは、ちょっと慎

重に考えないかなのかなという気がするんですけども、ここをしっかりと覚書に書かれておられると。

要は、実現可能なんだということで書かれたと思うんですけども、それに至る経緯を、その根拠と申しますか、まずはお示しいただきたいなというように思います。

それと、今回の覚書というのは、今後変更が可能であるということで、最もその中で行政としての、摂津市の思いですよ。それは最大限に反映していくんだというようなことを書かれておられますけれども、しかしどンドンと計画が進んでいくにつれて、やはり無理ですよということで、だんだん変わっていくんじゃないのかなということがやはり懸念されるんですよ。

そこら辺のところ、どこまで市として譲歩できるというのをちょっと、申しわけない言い方もかもしれませんが、その基本的な思いを持ちながらですね、しかしじゃあ実現していかないかなというわけですから、どこまで妥協できるのかということをややはり僕は持つとかなあかなと思うんですけども、その辺についても今の段階で結構ですので、お考えのところをお聞かせいただきたいなというように思います。

それとですね、資料1を見させていただいておりますと、ここは住宅ゾーンができるということで、特に若年層のファミリー世帯をこの地域にお招きしたいんだという思いがしっかりと見て取れるんですけども、どのようなまちが若年層の方に魅力的なのかということをやまずは検証していかんと、建物をつくれますよというだけでは、なかなかいかんのかなと。

いわゆるソフト路線と申しますか、戦

略性がしっかりその中に盛り込まれていないとあかんの違うかなと思うんですけども、その辺についてももしっかり調査されておられるのか。今の段階で、どういった戦略を持っておられるのか。これは私、年末の委員会の中でも申し上げさせていただきましたし、過去の特別委員会の中でも申し上げたかもしれませんが、その点につきましてもお聞かせいただきたいというふうに思います。

それと今回、地区計画というようなお話がございまして、これは意思決定を市ができるということで、非常に市の思いが反映される手法なのかなというように感想を持ったわけなんですけれども、その中で境川の位置づけというのが本日のご説明の中でもあったと思うんですけども、ジェイ・エス・ビーとしてもこれは、境川はボックス化していきたいんだという思いがあると。

私、以前、定例会の中でも本会議でご質問させていただきましたけれども、行政、本市としてもボックス化していきたいという思いはあろうかなという気がするんですが、果たして、そしたらこの一級河川であるという現状を考えると、果たして市が決定できるものなのかどうか。この地区計画という手法を用いると、主体的にできるのかどうかということがちょっとわからない点がありますので、その点につきましてもお聞かせいただきたいというふうに思います。

1回目は、以上です。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 まず、1点目と2点目のご質問についてご答弁を申し上げます。

計画等で大学の連携ということで非常にその辺のところ危惧されるところがあ

ろうかというふうに思うわけでございますが、現在、ジェイ・エス・ビーと我々との協議の中で今回この大学連携を目指すということでジェイ・エス・ビーの方で文化創造企画というNPO法人を立ち上げられました。

このNPO法人については、文部科学省とも連携をしたNPO法人ということで、その役員のメンバーの方についても、それらの方も含めた役員構成になっております。それを窓口として現在さまざまな大学とこの協力について協議をされているんですが、具体的に今現在、大学としては大阪大学について現在連携について協議をしているところでございます。

これにつきましては、11月29日に市民フォーラム、これは大阪大学の教育実践センター長の高杉英一教授のグループの方々による市民フォーラムを開催をいたしまして、子どもの健康、あるいは食育等の問題についての提案がございました。これらについて、引き続き摂津市において実践をしていきたいということも考えておられまして、今後こういう連携を積み重ねる中で、ただその建物が建てまちびらきができてから取り組むんじゃないに、今から考えていこうということで、今現在大阪大学との連携について協議をしているところであります。

今後、それぞれまた違う大学についても連携ができるところは連携をしていきたい。これらについては、先ほど申しました文化創造企画の方でさまざまな大学に当たっていただいているということでございます。

それと、覚書等の中で市の思いを最大限に書いてあるが、これを本来実現できるのかどうかということでございまして、我々といたしましては連携をしていただくということでありまして、ジェイ・

エス・ビーも民間企業でございますから全く慈善事業でできるわけではございませんので、一定の経費あるいは利益というのは、ある程度、ジェイ・エス・ビーの方も考えなければならぬこともありますので、それらのところと摂津市の考え、どう整合性を保つかということをございまして、今後具体的な提案については実現に向けて、その方向性は間違っていないと我々は考えておりますので、その具体化について協議をしていきたいというふうに思っておりますが、中にはいろいろな事情があってできない部分もあるかもわかりませんが、その実現に向けて頑張っていきたいというふうには思っております。

ただ、ジェイ・エス・ビー側の方も極めて誠意的にその辺のところをまちづくりについては協力するというをおっしゃっておりますので、そのことについて我々としても誠意を持って当たっていききたいというふうに考えております。

あと、3点、4点目は、担当の方から答えます。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 若年層の導入、家族構成、住宅整備に合わせて、どのような形で導入、住民として入っていただくのかというようなことをございすけども、基本的に我々も若年層について質問も投げかけております。どのような形でそういう形を持っていくか。

ただ、今現在、住宅系につきましては非常にそういう若年層、つまり若い家族が好む環境づくりというのが非常に求められるというふうに我々は聞いております。

例えば、密集したまちは非常に望まない。つまり、公開空地なり、緑が多いまちも望まれる。

そして、もう1点は、やはり駅に近いという立地条件。そして、梅田とかそういう神戸の方にも行きやすい環境がある場合においては、非常に住宅としての選択としては要素が高いというふうに聞いております。

ただ、もう1点聞いておりますのが、今回大学のサテライトキャンパスとしてやった場合、情報を発信するというのも聞いております。今後、それについてのカリキュラムなり、いろんな内容については、今後提案されてこようかと思っておりますけども、今現在まだ出ておりませんが、その内容について若年層向け、また高齢者向け、いろんなそういう情報を発信したいというふうなことも提案もいただいておりますけれども、今後、中身についてどのような形で発信され、そしてどのようなプログラムを持って提案されていくかということは意識して聞いていきたいというふうに考えてます。

ただ、非常に価格的な問題と、そして住宅部分の敷地面積等々も、これも一つの選択肢もなつてこようかと思っておりますので、ただ小さく安くじゃなしに、そういう部分について意識していただきたいなというふうに思っています。

もう1点、地区計画との関係でございすけども、地区計画について境川でございすけども、一応、地区計画イコール境川にはなりませんので、その点、よろしくお願ひしたいと思ひますが。

それから、境川につきましては、ご質問いただけてますように、境川というのは一級河川でございすので、そう安易な形ではできなと。

ただ、民間というのは法律がどうだこうだというのは、割と意識としては薄い。行政が意識している一級河川の取り扱いと、やはり「できたらええよね」という

部分もございますので、そのあたり我々としても、やっぱり境川の扱いというのは非常にシビアに考えておりました、関係所管と今も協議も重ねておりますけれども、やはり境川をボックス化する場合の経費も含めまして、今後十分協議してまいりたいというふうに考えておりますけれども、地区計画上、境川をボックスにするということは手続き上はできません。あれは、河川法に基づいての整備になりますので、なかなかその点、地区計画で定めるとするのは非常に困難かなというふうに考えております。

○木村委員長 嶋野委員。

○嶋野委員 それでは、2回目の質問をさせていただきます。

1点目の大学、あるいは学生の活動が、この摂津市にどういった活性化をもたらすのかというようなお話で、NPOの文化創造企画というところが窓口になっておられるというようなご説明があったんですけれどもね、それではこのNPOの文化創造企画が手がけてきた大学あるいは学生のプログラムが、このまちづくりに何か活性化をもたらすような例が今までにもあったのか。その点について、わかる範囲で結構ですので聞かせていただきたいなというように思います。

それと、2点目の公室長からご答弁いただきました、ジェイ・エス・ビーは民間なんだよと。やはり、利潤を上げられないと、なかなかこの形ではいけないんだということになってくると、やはり参事から答弁いただいた、私の質問としては戦略性ということでないのかなという気がするんですよ。

しっかりとした戦略性を持った上で、これは事が上がっていけば、やはり利潤も上げられるだろうということになると、こっちの、市の思いが民間にも飲んでい

ただけるということになってくると思いますので、やはりこの戦略性ということがポイントなのかなという気がするんですけども、そこに関連して、そういった方に質問してきたんだというようなご説明もございましたし、若年層の方の好む環境づくりをしていくんだというようなことがあったんですけども、確かに若年層の方が好む環境づくり、敷地面積のことであるとか、かかることをおっしゃいましたけども、それで来られるというケースはあろうかと思えます。

ただ、じゃあその方が定着されるのかということを見ると、過去の例を見ていくと例えば摂津市の中でも一時的に宅地が整備をされて人口がふえるということがあったと思うんですよ。

その方々が本当に定着してきたのかなということを見ると、やっぱりそうじゃないと。やはり人口の減少傾向等を考えると、定着率が非常に低いんじゃないかなという印象を持っておるんですよ。

要は、来ていただくためのメッセージを出したとしても、今度、定着していただくためのメッセージというのが込められてなくちゃいかんのではないかなと。その点のご答弁がなかったので、やはりしっかりと、そこらを持っていただきたいと思うんですけどもね。

ちょっと持論になってしまって申しわけないんですけども、今までのまちづくりに欠けてたものとかいろいろ考えていくと、例えば消費の緊急態勢が本当に十分だったのかというような角度からの検証も必要でしょうし、あるいは端的に若年層の方というのは当然これから子育てをしていかれるわけですから、子どもさんが学校に行かれるということになってくると、摂津市の教育というのはどうなんだという角度からも検証していかな

いかん、そう思うんですよね。

そうなってくると、これはいわゆる縦割り行政の壁を破って、そして全体として考えていく体制をつくらないかんのじゃないかなという気がするんですけども、4月から副市長になられる助役がおられますので、この体制という点でこれからどうやっていくのか。ほんとに、どういった戦略を持ちながら、このプロジェクトを進めていくのかということについて、この際ご答弁いただけたらなというふうに思います。

それと、境川につきましては理解いたしましたけれども、しかしボックス化していきたいという思いはあるわけですから、今までですと例えば寝屋川市の例がありますとか、高石市の例があるわけですから、そこら辺でどういったことをやっていって実現してきたのかということ、もう研究されておられると思いますけれども、あらゆる手段を駆使していただいて、これが達成できるようにこの際要望しておきたいというふうに思います。

2回目は、以上です。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 まず1点目のご質問にご答弁を申し上げます。

文化創造企画、NPO法人でございますが、これはこれまでこのNPO法人があつてというのではなしに、この大学連携を行うためにジェイ・エス・ビー側の方で立ち上げられたNPO法人でございます。ジェイ・エス・ビーにつきましては、この会社はご存じのように学生の住宅、マンション等を全国的に展開をされている企業でございます。

ジェイ・エス・ビーの方からいろいろお聞きしますと、今後、こういうまちづくりとか、そういうことについて、また大学との連携とか、そういうことについ

て全国展開をしていきたいと。

まず、手始めというんですか、一番最初が摂津市のこのまちづくりということで、ジェイ・エス・ビー側はこれが失敗すると非常に社名に傷がつくということで、社運をかけてやりますということでおっしゃっておりますので、単にきれいごとを並べて開発していくというような意思ではなく、今後こうすることでジェイ・エス・ビーは全国展開をしていかれるということでございますので、我々としては期待も持ってるわけでございます。

また、これはちょっと別の話になりますが、過日、新聞報道で夕張にこのジェイ・エス・ビーが施設等の買い取りに名を上げられたということも新聞に載っております。そういうことも手がけておられますので、そういう方向で今後進めていかれるということでございます。

○木村委員長 小野助役。

○小野助役 ちょっと冒頭に申し上げたいんですけども、このまちづくりについては、ちょうど16年の夏にこういうまちづくりができないかということで話をした経過があります。

その当時、大学も独立行政法人になっていくということで生き残りをかけると。大学でも、国立大学という名前だけでは通らないと。

例えば、大阪大学でも適塾の緒方洪庵、医学部は有名けども、ほかの学部はどうかと。そういう学部間競争もあるというふうに私自身は理解しています。

そういった中でジェイ・エス・ビー、今、公室長が申し上げましたように、ジェイ・エス・ビーのトップとお会いしたときに、こういうまちづくりに当初からかわるのはジェイ・エス・ビーとしても初めてなんですね。

だから、サテライトキャンパスとか、

東北大学の学生寮とかはやってきたけども、摂津のこれだけの土地の中で、しかも駅があり、摂津のまちづくりに初めからかかわらせてもらおうと、その意気込みなんですね。

したがって、公室長が言いましたように、これがどうしても成功事例をつくりたい。ジェイ・エス・ビーは、今、全国で4万戸の学生マンションを持っているということを聞いております。

それだけではなく、まちづくりに摂津市と連携したことによって全国にそういうことが、ジェイ・エス・ビーと行政との連携の可能性がありという、ジェイ・エス・ビー側の社長の意向があります。

したがって、どうしてもこれを成功させたいということで文化創造企画を創設をされたということが経緯でございます。

過日、2月1日にも今、嶋野委員おっしゃっているように私も豊中学舎に行っていました。この連携をどうするかと。その中には一つ、食育という、いわゆる子どもがキレる、子どもが朝御飯を食べない、食べてこれない、それがどんな影響を与えているかという、この前のフォーラムでもございました。それを摂津市の方で広げていきたいんだと。それは、まず学校の先生だけでなく保護者にも参加をしてほしいということも聞いてまいりました。

そういうことの体験を通す中でジェイ・エス・ビーが運営する、私どものコミュニティプラザに並行したような形でつくっていきたい。そういうことによって市民が認めてもらえる。そこでフェイス・トゥ・フェイス、同じレベルでもものが言える。

例えば、そこで市民ニーズがあれば大阪大学から、いろんな教授をどんどん呼んでまいります。そういうことのためには、どうしてもやっぱりその成功例がな

ければ市民の方々にも理解を願いたい。そういったことで、この食育問題を具体的に進めさせていただけないかというような提案がございました。

私どもの疑問もありましたので、例えば大学というのは先生の一つの形を持って、自分のデータだけを持ってほかへ行かれるというようなことであれば、うちは実験場になりますよねと。そんな話もこの前、公室長と一緒に2月1日、豊中学舎に阪大の大学センターまで出向いてまいって、一定の協議もいたしております。

具体的に私どもは、そういう大学の望むところ、行政が望む福祉・健康・文化というものをどう具体的に実践してもらえるかということの中身で、やはり一つひとつの成功例を出さなければ、これは訴えられないという大阪大学の思いと、私どもの言えば、実験場じゃないでしょうねと。大学の先生の論文を書くためのもんじゃないでしょうねというような話もしてまいりました。

これは、今後、具体的に進めてまいりますので、もう少し時間をいただいて、絵空事でない中身としてつくってまいりたいなというふうに思っております。

それから、もう一つの定住要素の問題についてであります。これは、以前から嶋野委員と私ども議論をいたしております、人口10万人を求めた中でも8万5,000人から一歩も動かない。8万7,000人ぐらいまでいって、8万5,000人で、今、とまっておると。

国の方は、30万市をどうも一つの地方自治体の形と見ておるように思います。私どもは、まず10万人ということ、これを追い求めなければならない。であればこそ、吹田操車場跡地問題、南千里丘まちづくりということでもあります。

それで、私はこれは定住要素は、今、吉田参事が言いましたように、いろんな考え方があると思います。高槻でも、あれだけマンションが建っても、ほとんど人口が動かないのは、金利が安い、新しいマンションに移っていかれると。ほとんど、市民がふえられないというような、この辺の近隣のすべての問題でありまして、マンションがふえたら人口がふえるという時代でもないなど。

そうすると、定住の中身はいかにとなれば、私はこれは南千里丘は一つのモデルとして、一つの形を出したいというふうに思っております。これは環境の問題にしても、いかに分別とか、ごみ減量化であるとか、いわゆる京都議定書の地球温暖化。例えば、無電柱化であるとか、緑をもっと多くするとか、そういう一つの総合行政として取り組みをさせてほしいというふうに思っております。これは、やはりひとつ、南千里丘のまちづくり担当と市長と私がやってるんじゃないで、きのう部長会でも言ったんですが、一度、南千里丘まちづくり全体を出して、そこで部長の意見を求める。一人ひとりの部長が摂津市10万人を目指すのであれば、何をしなければならぬかということをやっぱりもう一度、議論することが大事だと思っております。福祉は別だよと。生活環境も別なんだよと。あれは、南千里丘でやってるんだということでは、なかなかそうはならない。

私は、まず、これは総合行政として、摂津市に喜んで住んでもらうまちにするために我々の提案と、各部が持つるノウハウで固めていった一つの摂津のモデル、核になるまちにしたい。

私どもは、できればジェイ・エス・ビーの社長に申し上げたんですが、全国からこの街区をモデルとして見にこられる、

そういうことも考えてほしい。

例えば、横浜が、この前、言っておたんですが社長に、横浜は視察に来られたときにお金を取りますよと。横浜の中田市長のところでは、こうなってます。

私ども、久しく摂津に押しかけられるということはございません。私、一つ見ているのは、この街区が日本全国のモデルになるような、これはひとつお金もうけは別としても摂津の顔になり、そういうものを目指したい、またそういうことの協力を願いたいということを懇々と私、去年言ってきました。

ジェイ・エス・ビー側も全面的に協力をしたいということももうしております。そういったことで、この総合行政が必要でありますから、体制づくりとおっしゃいましたが、やはりこれを各部でどうやったらもっといいものができるのかと。つくってしまってから失敗ではいけませんので、そういうものを、英知を結集して、今、嶋野委員がおっしゃったように摂津は10万市を目指すと、その中であの南千里丘はいかにあるべきかというモデルにしたい。そういった思いをもって、これから進めていきたいなど。

もう、そんなに時間はありませんが、それぞれ各部の知恵を絞って、そういうことをやってまいりたいなど。そういうことを動機づけをしたいということも各部に提唱したいというふうに思っておりますので、そういう考え方を持っております。

○木村委員長 嶋野委員。

○嶋野委員 非常にご丁寧な答弁をいただきまして、ありがとうございます。

今回、ジェイ・エス・ビーが全国で初めての、こういったまちづくりに参画していくんだというようなこともご説明がございましたし、その中でNPOの文化

創造企画というのをつくって、やっていくんだというようなお話もございましたし、また大阪大学自身も、やはりこれからの大学の生き残りという時代を考えたときに積極的なんだというようなことは理解いたしましたので、これがしっかりと摂津市民にとって、やはり意味のあるものとしてできるように、今回「食育」という言葉をテーマに今現在ではやっていきたいというようなお話がございましたので、今後の推移に非常に期待したいなというように思っております。

それと、先ほど助役から、これをどうとらえるのかというようなお話がございまして、私は機構全体としてどういう体制でやっていくのかというようなことも聞かせていただいたわけなんですけれども、恐らく機構としては大きなものをつくるんじゃない。ただ、すべての部署が当事者意識を持ってくれよというようなことになったのかなというように理解したんですけれども、私がなぜこの特別チームというか、大きな体制をつくらないかと、つくってくださいということを申し上げてるかというご説明をさせていただくと、要はこの提案骨子の中で、こう書いてあるんですね。

住民の福祉に貢献できる波及効果の高い地域開発をめざすんだよという文言があるわけであります。

要は、南千里丘がしっかり成功するんだと。そのことが摂津市全体にとってプラスになるんだということであると思うんですよね。だからこそ、私はこれを成功させなアカンし、その縦割り行政の壁を払って、そこにやはり多くの人数を割いてやっていく。それは、あらゆる角度から見ていって、今までの摂津市に足りなかったこと。それから、このまちづくりに来ていただきたい若年層の方に、ど

ういったものが一体魅力的なのかということを検証していく。あらゆる角度から見ていって検証していって成功することが摂津市全体のプラスになるのであれば、私は人員を割いていくというのが当然の姿でないのかなという気がしております。今、市長おられませんので答弁は結構なんですけれども、そういったこともぜひ検討していただきたいということをこの場で申し上げて、またこれは代表質問の場もありますので、この点についてはまた質問並びに提案をさせていただきたいと思えます。

今回は、以上です。

○木村委員長 ほかに、はい、藤浦委員。

○藤浦委員 おはようございます。何点か質問させていただきたいと思えます。

まず、今回の南千里丘のまちづくりについて、一番新しい取り組みとして、やっぱり評価というか、すばらしいというふうに思ってるのは、まちづくり懇談会をやりながら、それをしっかりと意見をこの計画の中に入れていこうという考え方で進められてるということが今までそういうことがやられていないということもありますし、これは非常に画期的であるというように考えています。

今、説明の中ではまちづくり懇談会、もう既に7回開催されていますが、その関係性は説明がなかったんですけどね。いろいろ提案もされている中で、今、方針的なことについても、まちづくり懇談会ではまとめられようとされてるんですけどね。このまちづくり懇談会で出ている、いろんな要望や提案、意見、こういったことと今回の提案、ジェイ・エス・ビー側が提案されていることとの、どのようにこれが盛り込まれていくようになっていくのかということについて、ちょっとご説明をお願いしたいと思います。

それから、今、説明をしていただいている中で、ちょっとイメージがもう一つ、よくわからないということが何点かありましてね。

先ほどの質問でもありましたけども、大学・学生・市民交流のところですね。大学サテライトキャンパスを誘致するという、それからコミュニティプラザ複合施設と大学サテライトキャンパス・学生交流センターの一体的整備による連携というようなことで書いてます。

当初はコミュニティプラザというものを総合福祉会館を含めた公共施設の集合体としての再編という形で、これは建設していくということがありました。

この経緯についても、いろいろ今までに検討があって、最初は市民プールの跡地に、これはPFI方式でというような検討もあったり、それにプールがついていたり、何回もいろんな検討をされながら、まだ最終的な形は見えてないわけですが、今回こういう、また新たな提案という形があるわけですけど、これ、今のところでもう少し詳しく、この辺どういう、今の提案の中ではなっているのかということが説明できるのであれば、ちょっとイメージができるような説明をしていただきたいと思います。

それから、そのとなりのところに高齢者福祉住宅ということでゾーンがありました。この中でも大学サテライトキャンパスとの連携というのがありますね。

それから、業務施設としては診療モール、共同作業所、市民放送局、学生福祉工房、専門学校の実体化というようなことが書かれていますが、言葉だけはわあっと書いてあるが、実際的に施設としてはどんなイメージになるのか、ちょっとよくわからへんのですけどね。もう少しイメージができるような説明が今の段階で

できれば、お願いしたいと思います。

それから、ちょっと細かいところも聞いていきますが、この境川の周辺、境川の整備が今回の中には盛り込まれているということでございますが、まちづくり懇談会の中でもあります、境川、ずっと千里丘の方まで延びてるわけですけど、こういった部分もやっぱりまちづくりをするのであれば駅になる側の反対側の方は全然整備がされてない地域もあるんですけど、こういったところも一体的にできないのかという声もありますけども、この辺の考え方。

それから、今の地域との考え方なんかについて、今のところどのように考えておられるのか、教えていただきたいと思っています。

それから、公開空地を、これは都市計画の問題ですけども、都市計画の地域を変更して近隣商業の建ぺい率を80%にするということでございますけども、公開空地として歩道を利用できるように2メートル壁面を後退させるということで、これはまず削られるんですよ。

それから、緑地が25%になるんですよ。逆に言うと100%のうち25%の緑地を引いたら75%しか残らへんで、80%の規制といっても実際には80%はできないんですね、物理的にね。緑地として引くんであれば、この辺はどうなって。例えば今、緑地の考え方というのは敷地面積でいく場合もあるし、勘案して、例えば緑被面積、木を1本植えたら、例えば5平米見ますよとかいう考え方がありますよね。それから、よその地域やったら屋上緑化をすれば、その分も面積にカウントしますよということもあります。

ちょっと細かい話になりますけど、こういう緑地面積の考え方と今の建ぺい率、

指定されようとしていますが考え方、それから道路、通路として2メートル後退するということであれば、さらにそれがなくなりますね。

例えば、総合設計という制度があるんですよね。これは、公開空地をとるかわりに容積率をプラスしますよとか。それから、高さ制限をちょっと緩和しますよというようなことで条件をつけるようになってますね。これも都市計画でそれが指定できるようになってますが、そういうのについての検討なんかも今までにされたのかとか、ちょっとあわせて今の都市計画絡みで一度、ご説明していただきたい。

もう一つ何かあったんですけど、ちょっと忘れてしまって、また思い出したら質問します。以上です。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 まず1点目のまちづくり懇談会のご意見なりがジェイ・エス・ビーの提案としての反映という部分、関連についてでございますけども、我々、まちづくり懇談会をやって、それをまとめて、そして内容、ご意見なり、要望なり、いろんなものをいただいております。

それを常にジェイ・エス・ビーなり、阪急側に常に送って認識していただいているという環境づくりもやっております。

もう1点、やはりまちづくり懇談会というか、周辺住民の方々も含めまして、いろんなこのまちについての思い入れがあるということもございますし、特にまちづくり懇談会の方では、やはり歩道を広く取ってほしいとか、緑を多くして環境づくりに努めてほしいとか、いろんなご意見がございます。

それを踏まえて、今回の地区計画をやはり、その緑化の拡充、最大限取っていくということと、やはり先ほどもご説明

させていただきましたけど2メートル以上を何とか公開空地として協議に持ち込んでいきたいというふうにも考えております。

その点をジェイ・エス・ビーに伝えながら、ジェイ・エス・ビーの立場上、ジェイ・エス・ビーは民間でございますけども、やはりまちづくりに協力するという前提で我々は認識を持っておりますので、そのあたりを強く要望して、また協議してまいりたいというふうにも思ってますし、またそれが覚書に反映していく内容にしていきたいというふうにも考えております。

もう1点、大学とコミュニティプラザとの一体整備についてでございますけども、コミュニティプラザそのものは、これは公共公益施設でございますので、そのあたりは摂津市としての自主性の中でどういう施設であって、どのような施設を導入するのか。例えば、「交流」というキーワードでコミュニティ系の施設を導入し、また「生涯学習」もキーワードにしながら生涯学習系もありますし、そして例えばワンストップサービスが何とか図れないだろうかというような業務連携も含めてソフト・ハードの両面で、今、検討をしております。

市として、どれだけの最大限の規模が必要であるのか。そして、内容的な施設がどういう配置にあるべきなのかという検討も今、事務方の方で担当所管が集まって検討会を開きながら検討しているということでございます。

その中で、大学ではどうなんだということもございますけども、やはり大学は大学としてコミュニティプラザとどう連携する。つまりソフト部分をどんな形で生涯学習に協力できるのか。

一つ聞いておりますのが、例えば老人

大学です。これは言葉が正しいかどうかはお許しいただきたいんですが、そういうような市民大学的な発想も持っておられますし、そして例えばボランティア学とか環境学とか、いろんなそういう専門職の強い、1年、2年のそのコースを設定しながら、この大学サテライトキャンパスでいろんな事業も展開したいというふうにもお聞きもしております。

ただ、このカリキュラムにつきまして、今後市民が望むものがどんな形のそういう情報なり、そういう教育を受けていきたいかということも、これは今後いろいろアンケートなりで聞きながら、非常に中身を深めていく必要もあろうかなと。その中でコミュニティプラザと大学がどのようなソフト部分、施設の有効な活用を含めて今後検討が十分必要であろうというふうに考えています。

ただ、今現在は摂津市としてどのような市民のサービス提供のために必要な施設がコミュニティプラザとしているのかということをお現在検証しております。

あと、高齢者福祉住宅と大学との関係ということでございますけども、向こうから提案いただいておりますのが、例えば市民放送局みたいなものができないかということもございまして、そのあたりはこれからの話かなというふうに考えています。

次に、境川につきましては、後ほどご答弁申し上げます。

4点目の公開空地でございます。ご意見いただいている総合設計制度も検証しております。

ただ、総合設計制度は一宅地、一専用の床が65平米以上とか、いろんなそういう制限の中で公開率がどれくらいあるのかということも踏まえての総合設計制度でございますので、まだ具体的にその

土地の所有者なり、住宅を開発する側の意見もまだ全然出ておりません状態ですので、そのあたり導入されるかどうかは未知数でございますけども、一応、制度的には活用できるのかなというふうには考えてます。

ただ、例えば総合設計制度やったら1.5倍の容積を緩和できるとか、いろんな制度はございます。ただ、それをそのまま使って例えば建物のコストを上げていくのか。それとも有効に床を使うために制度を投入するのかというのは、ちょっとこのあたりの具体的な内容を聞いておりませんので、ただ緑地と緑被の関係でございますけども、一応我々の緑化の制度的には、制度的には緑被に我々は認識しておりまして、大阪府と協議する中では緑被の方で、投影の例えばの高木で1点何倍とか、低木、中木でどんな配置で上から見たその面積をカウントすることによってございまして、緑地になりますと専有の緑地の面積になりますので、そのあたりともう1点、我々聞いておりますのは屋上緑化の活用も考えておられるというふうに聞いておりまして、そのあたりのバランスで80%の建ぺい率の活用も考えられるのかなというふうには考えております。

○木村委員長 小山市長公室参事。

○小山市長公室参事 それでは、境川の整備につきましてご答弁申し上げます。

境川の整備につきましては、民間からもボックス化の提案が出ており、また、まちづくり懇談会でも、ふたがけなどの、あるいは有効利用という意見がかなり出ております。

そして、我々としてもボックス化、あるいは有効利用、緑化などを今回この機会にできれば整備をしていきたいという考えは持っております。

上流部のJRから下流側のボックス化についても本来は、できればよりよいまちづくりになるのかなとは思いますが、今現在、民間から提案いただいているのは、阪急の線路から下流側の提案はいただいております。

そして、いろいろこの河川をボックス化にしましても、かなりの事業費がかかるものと考えておまして、その費用の捻出あるいは民間からの協力が得られるのかどうかも今後検討していきたいと思っております。

北側につきましても、そういう観点から事業費がかなりかかるとおしますので、なかなか同時にするのは難しいものと考えております。

仮に民間に協力を求めるにしても、そこまで求められるものかということも考えられますので、今の現段階ではまちづくりの範囲内で境川の有効利用を検討してまいりたいと思っております。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 すいません、一つ聞くのを忘れていたのを思い出しました。

実は、この地区計画の内容の中で建物の形態及び意匠の制限というので、屋外広告物の設置は原則不可ということになっていますけど、これは区域内に入っているのかちょっとわかりにくいんですが、新駅のこの部分は、駅というのは大体看板を線路側にだっと並べてやっていますけども、駅までこういう一応規制を同じようにかけるのかどうか。まちはそうやけど駅は違うねんというふうになるのか。駅に行ったら、もうばあっと看板をかけるのか、そういうことにはならへんと思うんですけどね。その辺の考え方をちょっと1点、お示してください。

それから、いろいろご答弁いただきましてありがとうございます。総合設計等

については、これからまた検討されるということでございますので、それはそういうことにしておいて、特にまちづくり懇談会をやっていただいております、これは大変ご苦労だと思いますけども、このことを大事にさせていただいて、これはやっぱりまちづくりを最後までまちづくり懇談会でまとめられた意見をもとにまちづくりができたというふうにしていただきたいなということは、これは要望しておきたいと。丁寧にさせていただきたいということを、これは要望しておきたいと思っております。

それから、コミュニティプラザの考え方で、もう少しほんとは踏み込んで例えば財政負担の面でPFI方式、例えばジェイ・エス・ビーの方でPFI方式としての提案なんかもあるのかなのか、こういったこともほんとは、ちょっと教えてほしいんですけども。

これは自主的に市の方で負担をするのか、PFI方式、もしくはリースバックみたいな形をするのかということもちょっと踏まえて聞きたかったんですけど、その辺の、もし考え方があるのであれば、もう一度ご答弁をお願いしたいと思えます。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 それでは、まずコミュニティプラザの整備手法と申しますか、資金の問題も含めましてご答弁させていただきます。

現在、施設規模をある程度絞り込みして、それがどれくらい通常、従来型といえますか、市が設計して発注して工事をすると。そして、でき上がって、それを使うという従来の形でいきますと、どれくらいかかるのかということをするためには、やっぱり施設の規模を確定しないと、それができませんので、今現在必要

最低限度の施設の絞り込みをやっておりますけども、ただ従来型でいきますと、例えば20億円、30億円のお金が一時に直近支出で必要になってまいります。

それが将来、例えば20年間を期間管理も含めまして、どれぐらい総費用として20年間かかるんだと。その中で例えばリースをして建物のメンテナンスは一切しない。

ただし、施設をリースすることによって、どうなるのか。そして、それを最後に買い取る場合、リースバック方式もあります。それをバリュー・フォー・マネー的に、私の方で申し上げますバリュー・フォー・マネーですね。損か得かですよ、究極に言えば、そういうような試算を来年度具体的にやっていきたいなというふうに思っています。

ただ、民間からの提案といたしましては、一体的に整備をしましょうということになりますと建設コスト、管理コスト等々が相当縮減が図れるであろうという話もございます。そのあたりを踏まえて全体のバリュー・フォー・マネーの比較をやっていきたいというふうに考えております。もう1点の看板の件でございますけども、これにつきましては先ほどもご説明申し上げましたけどもA・B・C・Dの街区で地区計画を定めておりますので、阪急はこの対象には入っておりませんので、その点、またよろしく申し上げます。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 それは設計委託、これからされることもあるし、費用も摂津市の方で負担をしまするので、やっぱり余り行き過ぎた看板だらけの駅にならないように、これは規制をかけていただいて、やっぱり市長もおっしゃってますように、一度降りてみたいなという駅は、やっぱりそ

うした演出ができるように、これはちょっと要望しておきたいと思います。

それから、ちょっと先ほど申しおくれましたけれども、境川の整備につきましても当然多額の費用がかかりますし、ちょっと将来的に長期的な展望になるかもしれませんけども、少なくともまだ堤防で全然、草ぼうぼうになっているような部分も残ってますし、そういったことも踏まえて将来的には、やっぱり一つの人の流れの動脈になるような整備を考えていただきますように、これは要望させていただきたいと思います。

○木村委員長 ほかに、はい、山本善信委員。

○山本善信委員 数点、ご質問申し上げますが、まず覚書の中に民間活力ということについて、できるだけ導入に努めるということなんですが、これがもちろん、ここへ来るまでの間にいろいろの検討を進められて、具体的な話としてどうなるのかということについて、どのように今日まで準備してこられ、またこれからの見通しとして具体的にどんな話があるのかということについてお聞きしたいと思います。

それから、今もいろいろと出ております境川の活用の問題ですね。これは今、ご答弁いただいた範囲内であろうかと思っておりますけれども、それを具体的な話としては境川ですか、やはりこの周辺整備とのかかわりというのは非常に重要なポイントになってこようかということを思います。

市長がよくあいさつでおっしゃってますように、一遍ここへ降りていろいろと勉強してみたいなというような形になるようなまちの核にしたいと。そういう意味では新しい都市核にしたいということをしきりにあいさつの中でおっしゃった

りすることが多いんですが、このことが結局、逆に摂津全体のまちづくりにかかわるような話につながっていかなければならないというふうに逆に思いますし、そのためにもこの計画そのものは進めなければならないというように私は考えております。

ですから、しかも総合計画の基本構想、基本計画、今日まで進めてきて、かなりの年限がたっておるわけですが、新たな基本計画、基本構想、まちづくりの、そういう摂津をどうするのかということの方向性にかかわる話につなげていかないと、この事業の意味はないというふうにまで、私は考えております。

したがって、具体的には境川の上流部、先ほど藤浦委員の質問にありましたように、上流部を含めて、これはこの事業に関連して一時にやってしまうということだけではなく、できればそれにつなげてやってもらったらいいわけですが、そういうふうなやっぱり将来の市全体のまちづくりの観点から、これをどうするかということについて、この際に含めて考えておいてもらうべきではないかというふうに思いますが、その辺の考え方について、ちょっと聞かせていただきたい。

それから、まちづくり懇談会との関係ですね。私も何回か参加させていただいたんですが、その情報そのものについてはジェイ・エス・ビーなり、あるいはまた阪急なりに一定の情報が行ってると思うんですけど、今度具体的にこのまちづくり懇談会の中にジェイ・エス・ビーの関係の皆さん方と一緒に、また新たな具体的な考え方を進めていく上で入って来られるようなお話があったんですけども、そのまちづくり懇談会との整合性について、ちょっと今のまちづくり懇談会

のいろいろな、そこに参加している人から出されている意見なり何なりというのと、それから久先生が十分にまとめていただいているとは思いますが、そこの間になんか意識の違いみたいなものが、具体的な話としてはこうしてほしい、ああしてほしい、こうもなります、ああもなりますということで話はあるわけですが、全体的に意識の違いとか、そういったものが若干何かこう直感的に感じざるを得ないような部分がありますのでね、これを上手にジェイ・エス・ビーも加わって、いろいろやっていく段階で、ちょっと工夫が要るやないかというふうに思っていて、その辺のところをどんなふうに感じておられるのか。

いやいや、もうそんな心配はないんですよ、ずっと入ってちゃんとやっぱり新しい方向づけを向けて、ちゃんとやっていけるんだというふうなお話をお持ちだとは思いますが、その辺のところについての考えを聞かせていただきたいというふうに思います。

それからもう1点は、総合行政という先ほど助役からご答弁がありましたけれども、先ほどちょっと総合計画とのかかわりの話で、まちづくりの新たな方向づけをする一つのひな形というか、リードオフマンみたいな形でこのまちづくりを進めていくという分についての方向性として、これは今ある計画そのものについて5つの基本構想がありますが、その計画に基づいてこれから進めていくのに、このまちづくりがどういうふうにかかわるのかということをやはり、もうこの中で検討しながら進めていただかなければならないというふうに思います。

部長会でもハード・ソフトにかかわらず、横の連絡をちゃんとして市全体として、その方向をちゃんと求めて目指して、

将来を見通してやっていかないかということ为先ほどご答弁があったように、その方向づけそのものは正しいと思いますが、それはやっぱり具体化していく必要があるかと思えます。

だから、このまちづくりを基本にしながら、これをきっかけとして市全体を見直して行って、一体どうするのかということについての方向づけもなければならぬと思うんですよね。その点について、これは基本的な問題になりますので助役の方からでもご答弁いただいたらというふうに思います。以上です。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 1点目と3点目のまちづくり懇談会の部分と民間活力導入について、これまでの経過と考え方ということでご答弁申し上げます。

まず最初に民間が入って、このような事業をするというのは、我々初めて、摂津市としては初めてであります。すべて初めてのことでございまして、特に説明の中でも地区計画も初めて、またコミュニティプラザも民間と一体になって建てていただいてPFIなり、あるいはリースバックとか、いろんな方法等も、これも初めてであります。

この話があったときには、実は庁内的にも疑心暗鬼で、そんな民間を信用できるのかというようなことがありました。

我々としては一定、そのことについて決してすべて民間を100%信じ、頼ってやろうということやなしに、やはり市として、市民にとってはどうかということを常に検証しながらやっていかなければならない。そういうためにも、予算として弁護士の相談費用とか、そういう経費等については組んでいただきまして、何かあれば弁護士のところへ行って法律的にどうかということを裏づけ等も踏ま

えて進めてきたということでもあります。

また、まちづくり懇談会等も初めての試みでございまして、それぞれ私も参加をしてるんですが、なかなか山本善信委員がおっしゃっているように意見の違いというのがあるというのは事実でございます。

これは、冒頭始まる第1回目でしたか、久先生がお話されたというのが、僕は一番大事なことだと思うんですが、もともといろいろ言っても他人の土地だと、そこへどんなものを建てようと、その人の自由だと。それに対して、どれだけ要望を我々が伝えるかということで、100%は、それは無理ですよ。他人の土地に対して、あれせいこれせいというのは、すべては無理だと。

それを市のまちづくりとして、いろいろと市民の皆さんからの要望をこうしてくださいと、できればこうしていただいたらまちがよくなりますという意見で、決して民間がすべて拒否するものではなく、その方がまちとしていいなということであれば受け入れていただくと。

これまで、こういう建設でありますと周辺住民の方が反対ということで運動を起こされて、その事業者が来られて、法律的に何の問題があるんですかと。自由に建てますよということで終わってしまうと。そういうことやなしに、本来このまちについて、みんなが語っていただいて、それぞれ意見、反対は反対でなぜ反対かというようなご意見を言っていただいて、その中で反対されてる理由を少しでも緩和するとか、そういう方法みたいなものをこのまちづくり懇談会で考えておりますので、そういう方向を探っていくたいということですので、今後ジェイ・エス・ビーなり阪急等が、このまちづくり懇談会に呼ばれて行かれた場合、その

辺のところの整合性については、また久先生なり、行政の方から十分その趣旨を説明をして始めていきたいというふうに思っております。

○木村委員長 小山市長公室参事。

○小山市長公室参事 境川の上流部の整備についての考え方がありますが、現在、境川の整備については大阪府の河川室と、これまで五、六回協議を重ねてまいりました。

大阪府としましては、この部分的な箇所ではなく、境川全体的に検討をお願いしています。

そして、断面的に縮小も大阪府の方では検討されております。ただ、大阪府で現在検討されているのは、あくまでもオープン断面、要するに今の断面をそのまま縮小するような形で検討結果を市の方には一応、提示はいただいております。

しかし、市としましては境川につきましては、そのまま河川になって残ってしまいますので、市としては二層河川という形でボックス化、下に暗渠化して上を整備したいということで大阪府の方には申し入れております。

しかし、河川室の方としましては、それをボックス化にして目的外使用、要するに河川じゃなく道路にして整備するということはまかりならない。そういうことを考えるのであれば、協議には乗らないということも一定判断いただいております。

そういった中で大阪府の方に要望してまいりますのは、当面、まちづくりの区域の中でボックス化をして上部を河川に変わるせせらぎ程度の水を流すような空間ができないかということの協議をお願いしております。

一体的な整備という、要するに上流部から一体的な整備ということになります

が、もしボックス化が可能としても、かなりの維持管理費用が市の方にかかってくるものと思われまので、今後の整備内容につきましても大阪府と今後協議してまいりたいと思っております。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 また総括的に助役の方から答弁させていただくと思うんですが、行政の総合的な調整ということなんですが、今、行政、多種多様化いたしておりますして、なかなか1課で解決できるという問題じゃなしに、全庁的、横断的にまたがる事項というのは、たくさんございます。まさしく南千里丘のまちづくり、この問題については我々だけで解決できる問題やなしに全庁的な問題であるというふうに考えておまして、今現在、今後このまちづくりにつきましては特に大学との連携とか、いろんな高齢者福祉住宅を考えておられた、その場合に市としてどうあるべきかとか、いろんな問題がございますので、実は今、所管課の方で考えておりますのは、全庁的な、横断的な組織をつくろうということで、それは課長クラスになるのか、課長代理クラスになるのかは別として、環境・保健・福祉あるいは住民自治とか、教育も当然なんですが、そういう関連課で横断的な組織を、名称は決めておりませんが立ち上げて本格的には4月から運用をしていきたいんですが、私の方が担当の方に指示しているのは4月じゃなしに、もう3月中に準備会として設けてはどうか。決して、我々南千里丘のまちづくり担当だけでは極めて課題が大きいということでございますので、そういう組織も含めて調整なりをしていきたいというふうに考えております。

総括的には、助役の方からお答えします。

○木村委員長 小野助役。

○小野助役 ここに基本的に初めの段階から総合計画のシビックゾーンということで計画し、福祉・教育・文化、これを基本的に事業内容として理解をすることになっております。これがすべてであります。それで、私が一番、当初気にしておいたのは、やはりこういうことを初めてやるものですから、よく話しとったんですけども、建ってしまって、例えばそういうプロというか、全体から見たときに、これは摂津が区画整理を入れて駅を、駅は市でなければできませんから、やったけども結局民間の食べ物にされたまちではないかと、これが一番、私、基本的にイメージを持っています。

そうではなくて、でき上がった時点で、これほどノウハウのある市は、すごいイメージを持ってやったなど、これ1点に私は尽きると思っております。そのことを再三言っております、いわゆる例えばいつも言うんですが高槻に大きなビルがありますが、私はJRの高槻に立った時に首が痛いですよと、あれは。あれが本当にいいまちなのか、高槻の状況がですね。

そうではなくて、駅から降りたら、市長がいつも言ってますのは、駅を降りて、降りてみたい駅というのは、そういう意味じゃないんですね、それは。

だから、そういうものがあって一つの民間があるということイメージしてますのでね、私はこのことはきちんと、やっぱり最後まで踏まえとかないと、でき上がった時点で何か民間にうまく利用されたのではないかというまちでは困りますよと。

それは、具体的には摂津のまちに資することなんですよということを言ってきました。これを大事にしたいなというふ

うに思ってますし、これがまず総合行政の一つの基本的なことを言いますとそうなります。

そして、この前ちょっと見てみましたら、例えばさっき言いましたシニア大学というのがそうございまして、これはイギリスが本部で、今、世界で60か所、あるみたいです。それを摂津に持ち込めないかというような議論も聞いております。

それで、ジェイ・エス・ビーの方で相当なお金をかけられまして、委託費でどんどん今、摂津のコンセプトに合うまちづくりをということで、具体的に京都造形美術大学に委託費をかけたり、シニア大学の部分はどうかということ、これは私どものお金じゃありません。向こうが運営する、ジェイ・エス・ビーの持っている学生の、そのサテライトキャンパスをどういうふうにしたらいいかということ、この前ちょっとびっくりしたんですが、例えば過日、吹田の方で篠山に70町歩持っておられる方がおります。これは若干テレビにも出ておりますが、これは吹田の市民の方なんです、そこは完全に有機農法なんですね。私、先週見てきました。彼が言うのには、堆肥したごみをその街区の中で摂津を広げるために、摂津からそこに何ぼでも受け入れられますと。

有機農法をやっていますから、それをこちらへ持ってくると、朝一でも。その一つモデルにされませんかというような議論があって行ってまいりました、上野アドバイザーと。

ただ、問題は、やっぱりあれほどのまちですからおいをどう取れるか。そこに下水管を流して、その残菜をためるということは技術的に可能なんです、それを一時のにおいで、その70町歩持っ

ておられる農家の方は、まずにおいがどう消せるかですねと。ノウハウはあります。

それがごとく、今、ジェイ・エス・ビーの方でいろんな私どもばかりではなくてジェイ・エス・ビーとして、摂津のまちづくりに資するために、いろんな委託料を払われて、それも相当のお金でございますが、私も見てましたら100万円や200万円の単位じゃない、それが、いろんな考えられて摂津にどう具体的にできるかと。これ、もう少し時間をいただきたいと思うんです。

摂津に合うものが、どう合うかということ、また説明申し上げますので、今、それほどまでに、この前聞いておった例えば365日、花でいっぱいにすることができないかと。もう、これは具体的にやっておられました。それを学生がどう使えないか。

あの街区で365日、花が咲いてる状況を学生とともに、どうできるか。これはもう委託で、今やっておられました。

まさしく、私どものまちづくりに資する中身でやってもらっておりますので、すべてができるとは思いませんが、そのうちの何個かがあそこにできる学生マンションとともに運営ができればというようなことも今やっておりますので、私も期待しておりますし、今、議論をしておりますので、そういう具体的な総合行政としての一つの具体的な中身をもう少し時間をお貸し願えれば、もう少し具体的な中身を申し上げられるときが来ると思っていますので、いましばらくお時間をお貸し願いたいなど。具体的には、今、そういう考え方もって望んでまいりたいというふうに考えております。

○木村委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 非常に抽象的な質問に

なってしまいますので、もうこれ以上は申し上げないんですが、要は摂津が始まって、こういう形のまちづくりで具体的にことが進んでいこうとするのは、恐らく余り今まで例がなかったというふうに思うだけに、十数年前に基本構想で、このまちをこういうふうにするんだということで一定の方向づけができ、そのもとで今日までいろいろと進めてこられた中で、いよいよこれからまた改めて、これから将来10年20年先のことを考えながら、その一つの具体的な方向づけをする事業として、この事業があるというふうに位置づけてもいいような大きな事業だというふうに思いますので、それだけに具体的な話をいろいろとこれは進めていただいて話をする話として、これから先の話につなげていくというか、演繹的に構えていくようなまちづくりの方向づけというのをぜひこの機会に並行して考えていただけたらということをお願いいたします。

ですから、ひとつ今、いろいろとご答弁がありましたが、どうかそういう方向でぜひ頑張ってくださいたいというふうに思います。

それから、財政的な問題はほとんど今のところ具体的なあれの中にありませんけれども、こういったことなんかもおのずと、そういったことの中から一つの制約事項になるかもしれませんけれども、できるだけ財政的なことにもこれに割いてやらなければならないという方向づけもあろうかと思っておりますので、そういったことも含めてよろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

○木村委員長 暫時休憩します。

(午前11時58分 休憩)

(午後 1時 再開)

○木村委員長 休憩前に引き続いて再開いたします。

質疑のある方、はい、野口委員。

○野口委員 説明がありましたように、もう次の段階に来てるといった感じが一応しておりますが、最初に説明があった幾つかの問題についてお尋ねをし、その後、財政問題を含めて、この開発のそもそも論について改めて論議をしたいと思えます。

一つは、この間、まちづくり懇談会をされてきて、その都度、阪急側やジェイ・エス・ビー側にその内容を伝えながら今日の民間土地所有者としての提案がなされたという流れであります。これからの都市計画決定に基づいてタイムスケジュールに沿ってやろうとしてるわけでありませうけれども、きょう提案説明があったジェイ・エス・ビーの提案内容について、いわゆる12月にこれが行政側に提案が届いたと。

それを受けて懇談会のご意見だとか市の考えだとか、当初のこの計画に対するいろんな思いも含めて調整されて、きょうの提案になったのかということと。

これから、3月の府の公聴会を含めて、どんどん手続が流れていきますけれども、きょう説明があった内容が素案として提示をされて流れていくのか。若干、手続に従って出発する素案の中身が変わるものなのか、ちょっと確認の意味でお尋ねしたいと。

それと、2つ目は建築条例の関係です。きょうご説明があったいろんな手続と並行して、実際推進していくために建築条例をつくるんだというお話がありました。イメージとして、どういうものか、ちょっと僕もわかりませうけれども、きょういろいろ地区計画の中身に沿って細かいこともいろいろ出ておりますけれども、ちょっと

とどういう中身で、建築条例そのものになっていくのかと、ちょっとわかるようにご説明をいただきたいなと思っております。

3つ目は、いろいろジェイ・エス・ビー側の思いだとか摂津市の開発の位置づけなども披瀝しながら、あくまでも推進していくんだという立場でいろんな話が午前中、質疑応答されました。

この間、私ども地域に入ってきて、まず摂津市は夕張みたいにならんのかということが質問に出されて、ちょこちょこ各家庭、集会所を含めて懇談会をしますけれども、日経新聞だとか、さまざまな新聞に摂津の平成17年度決算の数字が示されて摂津は大丈夫ですかということで、まず言われます。

私的説明はしますけれども、財政状況からして、ただ無条件でこの開発に進んでいいのかという問題が改めて問われていると思っております。

国会でも通常国会が始まってまして、安倍総理が所信表明で「貧困・格差」という言葉を使わなかったということでマスコミの批判を受けておりますけれども、社会的に大きな最大の問題は貧困と格差の拡大のもとで、この状況は摂津市も同じであります。

そういう中で新年度予算が来月から審議をされますけれども、下水道料金の値上げは断念、まだしておりませうし、1億四、五千万円の負担増になる国民健康保険料などの値上げもされようとしているという、その市民生活、今ほど守るために頑張らなければならない、こういう事態に、それはそのまま別の問題として多額の金をつぎ込んでいくという、こういう点で改めて税金の使い方が問われていると思っております。

そこで、まず教えていただきたいのは、昨年12月に示された、この概算事業費

です。平成14年、15年の調査に基づいて、最初の出発は14億8,000万円の市の負担が出発でありました。その後、昨年5月の3者の基本合意のところでは、市の負担は19億円と。

昨年12月には、総事業費、まちびらきに必要な部分ですけども35億2,800万円に対して本市が21億200万円という数字でありました。

まず細かくなりますけども、ここで権利者負担額というのが4億5,400万円あります。これに摂津市は、ふれあい広場とか福祉会館の用地で等価交換で駅前に土地を所有したいという思いはありますけども、この権利者負担金に摂津市も入るのかどうか。入るならば、どのくらい見込んでいるのかということが一つです。

それと関連しまして、昨年、平成17年度の決算を受けて平成24年度までの中期見通しが示されました。ここで平成20年度末に差し引き、いわゆる黒字赤字で見ますと9,400万円の黒字で基金も年度末で37億3,700万円の基金が残りますよという数字があります。

この説明として、歳出部分で公共事業費関係で南千里丘まちづくり、これも含めますと。コミュニティプラザは除くという説明であります。そうしますと、財政問題の2点目としては、この平成24年までの財政見通しの中に、この南千里丘のまちづくり関係が何ぼ見とるのかというのも数字をちょっと示していただきたいなと思います。まず1点目です。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 まちづくり懇談会を開催し、その内容、ご意見をいろいろいただいた内容について、ジェイ・エス・ビーはどのような形で今日まで行政側と調整し、やってきたかということ

でございますけども、まず向こうからの提案、基本合意書にもありますように明確な数字としてはあらわされておりません。

というのは、公開空地を設けるとか、緑化に努める、環境に配慮する。そういう、ある程度精神的なまちづくりに対する思い入れを提案をいただいたというのが根本でございます。それをもって、どのような形でご協力をいただけるのか。例えば、公開空地を我々は先ほど申しましたように2メートル以上あけていただきたい。緑は、法の適用のぎりぎりの最高限度まで担保していただきたい等々の内容をいろいろ今日まで進めてまいりました。それをもって、我々はまちづくりのルールとして都市計画上の対応として地区計画を定めていくという一つのスキームの中で今まで検証し、また調整し、その結果をもって、きょうご報告ができたというふうに考えております。

その上で、ジェイ・エス・ビーとは内容を詰めながら今日までできてますし、今後いろいろな、例えば大学のサテライトキャンパス等につきましてもどのようなカリキュラム、どのような提案、そして住民にとって生涯学習にとって、どのような生かされ方をするのかという、また時間もかかって内容を具体にしていくということもでございます。

今回は、まちづくりのルールを決めましょうというのが第一条件で対応いたしております。

もう1点、都市計画上の今回お示しさせていただいてる内容でございますけども、基本的に大阪府の知事決定にかかわる用途地域につきましては、大阪府といろいろな角度で協議し、その結果をもって、きょうは素案としてご報告させていただきます。

これは、基本的に大阪府の承認の中で

やっておりますので、これは素案としては変わる内容ではございません。ただ、地区計画とか地域地区に関しましては市決定でございますので、市としての実勢の中でやっております。

特に、先ほどもご説明させていただきましたけれども、例えば近隣商業の場合は、通常、摂津の場合は準防火を適用いたしております。そこで、摂津にとりましては、この今回の区画整理の区域については防火地域として指定するというところを相手側に申し入れもいたしております。それをもって今回ご提案もさせていただきました。その次に、地区計画につきましても、やはり2メートル以上ということで、「以上」という言葉を使わせていただいておりますのは今後もさらに公開空地を取っていただくような協議をしていきたいということで、まだ原案としてはなりませんけれども素案として意思表示をさせていただきます。これは、今後公開空地については、まだ協議が必要かなということを考えてる。これは市決定でございますので、市の判断の中でやっていきたいというふうに考えております。

その次に地区計画での建築条例と申しますのは、建築条例そのものは建築基準法の68条の2、第1項に基づき定める条例化するものでございます。これは、建物を建築する場合、この条例に従ってルールを明確に手続していく。そして、相手方から例えば先ほど言いましたけれども建築物の敷地面積の最低限度を定めておりますので、これでチェックしていくという形になります。

条例化することによって、どんなふうになるかというのは、いろんな地区計画を条例で定める。都市計画で定め、さらに手続条例的な形で建築条例を定めて、その上に大阪府と、まだ今、建築所管と

協議しておりますけれども、例えばいずれかに該当する。つまり、違反行為をした場合は罰金を科すということもございます。

地区計画におきましても都市計画上の問題を踏まえて罰則規定はございますが、今回この条例の中には先ほど地区計画にそぐわない、違反した場合は罰則規定も盛り込むようになってるというふうには大阪府からもご意見もいただいております。

今後、そういう形で明確に地区計画が指導していけるような形で整理してまいりたいというふうに考えております。

一応、私の方からこの3点のご説明をさせていただきます。

○木村委員長 小山市長公室参事。

○小山市長公室参事 それでは、南千里丘まちづくりにかかわる事業費についてであります。事業費につきましては平成18年6月に19億円という市の負担金をご説明させていただきました。その後、12月には市の負担金が21億200万円という数字を提示させていただいたと思います。

事業費の増につきましては、合意時点では平成15年のまちづくりの調査をもとに事業費を精査したものでありまして、その後、基本協定後、3者合意後、区画整理事業の実施に、あるいはまちづくり交付金の採択に向け、再度調査した結果、12月時点の21億200万円という市の負担金が出てきたものであります。

その中身につきましては、区画整理事業の中でのグレードアップ、あるいは境川の左岸側の堤防の整備、あるいは中学校の用地を借りた歩道の拡幅などが含まれておりまして、その部分が増になっておるという状況であります。

そして、質問の保留地に市の負担が含まれているのかという質問につきまして

は、市の負担は含まれております。ただ、これにつきましてはあくまでも、この地区平均的な事業費用でありまして、市が幾らになるかというのは今後換地計画の中でおおむねわかってまいります。それが今の予定では9月ごろに、ほぼどれくらいの負担が発生するのかというのはわかってきます。

今、現段階で想定されるのは、市としては宅地の割合、ジェイ・エス・ビーと市の宅地の割合、全体面積の市の持ち分は約20%弱、数字は覚えてないんですけど十七、八%だったと思います。それぐらい。平均でいけば、十七、八%の負担と解釈していただければ結構かと思えます。

ただ、市のふれあい広場につきましては、千里丘三島線に面しておりますので増進が余り発生しないものですから、市としては余り負担しない。

反対にジェイ・エス・ビーの方の負担の方が多くなるのではなかろうかという判断はしております。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 17年度決算から見た24年度の中期財政見通しと南千里丘まちづくりの負担分のことでございますが、ご承知のとおり中期財政見通しは昨年の8月に作成されたものでございまして、その後、南千里丘の特に駅舎の地下道、エレベーター等の設置は、その後、出てきたお話でございまして、中期財政見通しの中では、その部分は含まれておらないというふうに聞いております。

○木村委員長 野口委員。

○野口委員 幾つか最初からご答弁いただいた問題について、ちょっと再質問をさせていただきます。

これから素案が発表されて、説明会とか府の公聴会とか、ずっと流れてきます

けども、ということは大枠で協議をなさってきたと。こんなような動きも伝えてきたということで、今回12月7日に提案があったと。ということは、これから提示される素案について縦覧だとかご意見を上げるという側にジェイ・エス・ビーも立つということになるわけですね。その確認だけ、ちょっとしておきます。

それと、建築条例の関係は少し概略わかったような気もしますが、またあれしたいと思えます。

それで、財政問題でお答えがあったんですけども、一番個人的に気に食わないのは、どこでもそうなんですけども、開発する場合、どんどん数億円単位でお金がふやされると。それに対して、理由はちゃんと出てくるでしょう。しかし、市民的な検証がなされないで、その範囲で検討されて、どんどんふやしていくことは大変疑問に思うわけです。

なおさら今、摂津の財政状況を見た場合、この間、小学校の跡地利用の中間報告が出て、今、パブリックコメントが出ておりますけども、改めて見てみますと、そんなに楽観できる財政状況だという認識は出てないわけです。

民間企業の倒産という、準用再建団体なることは回避したんだという位置づけをしてるわけですね。

だから、今後、お金の使い道を見た場合に、ちゃんとしなければ、その状態は変わりませんよと。

今、国の方でもそうですけども、多くの自治体で大変な借金づけであります。そのレベルを見て高いところで、他市に比べてちょっとましだとか、そういう比較される場合もありますけれども、摂津の借金、改めてきのう見てみましたら、一般会計と特別会計、これは下水道会計になりますけれども、総額約829億円

の残高なんです。人口が平成18年3月末で8万4,853人ですから、割りますと1人当たり97万6,868円です。

この水道の合計の借金を入れますと、1人当たり104万円なんですよ。こんだけの大変な借金を今、持ってるわけです。

だから、今申し上げたように、たばこ税だとか、下水道会計での平準化債の発行によって、また新年度予算では1年前に比べたら二十数億円、そういう関係も含めて増収だということも言われておりますけれども、そういう現象はありますけれども、実態の財政状況はそうなんです。

今先ほど申し上げたように、全国的には格差貧困があります。これにどういう対応をしていくのかと、今、問われてるわけですね。

さっきは下水道問題を言いましたけれども、この間、市長、助役とも当初予算の問題で懇談をさせてもらってますけれども、6月にまた値上げを提案したいということをお公言なさいました。

ちょっとピラを出してますけれども、この下水道の料金を見ますと、一月20トン使用した場合に摂津が2,058円ですわな。池田が1,029円、半額なんです。同じ北摂地域でね。旧三区地域で半分と倍なんですわね。それをまた値上げしようとする。そういう気持ちも持ってます。

国民健康保険でもそうであります。だから、二十何億円ふえてると。財政もしんどいと。貧困格差が広がると。どこにお金をまず使うべきか、おのずから決まってくるわけです。そういう点からして、いろいろ税金の使い方については、やっぱりきちんと市民的に検証すべきだということで、これまで統一選挙後は政策として訴えてるわけです。

吹田の方でも貨物駅がありますけども、今回の条文でもそうあります。疑義が生じた場合には、お互いに協議するという条項が入ってます。ただ、政権が変われば、それが可能なんです、条文上はね。

改めて、そういう今の状況からして、財政状況も含めて、この開発促進に無条件でどんどん促進するということは、いかなものかというように思います。

それで、この前、僕は茨木土木事務所へ行ってきました。府道の改善を求めてきましたけれども、大阪府の茨木土木事務所は府でも身近な府道沿いの歩車道分離だとか、穴ぼこの修理だとか鉄板ぶたとか、予算4分の1に削られてるわけです。

一方では大きな開発、関空も含めてそうですね、どんどんお金がぎぎ込まれてる。実態を改めてわかったわけですけども、その生活道路がきちんと整備をされてない府道もたくさんありますけども、市道もありますけども、きちんと安全に通行できる状態でもないというのははっきりしてるわけです。そういう中で境川の問題に関連して言えば、ボックス化して水を流すとか、これはこの前、小山参事が発言された人間科学大学のシンポジウムに参加された奈良県の方が痛烈にご意見なさってましたけども、単純には、そうはいかないと。

だから、そういう点では、予算の使い方もそうありますし、市全体のまちづくりで、この南千里丘はどういう位置づけなのかということもきちんと考えなければ、ここは開発するんだから、そこだけがきれいになったから、万々歳だということにはないわけです。

だから、そういう点はきちんと認識して、取り組んでいただきたいと思います。

そういう点で改めて最後に公室長が中期財政見通しに入っていないとおっしゃったけども、ここに一応書いてるんですわな。コミュニティプラザを除くということで、南千里丘開発まちづくり。これは一応、含んでますと書いてるわけです。

これまでは、最初のときには14億4,800万円については、10億円を借金して20年から返済していきますよと。

今は21億円だけど、これは阪急とも協議をして分割で、借金なしで払っていきたいということに変わってます。そういうこともあるから、改めてきちんとお答えをいただきたいと思います。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 先ほど、私の答弁がちょっとまずくて誤解を与えたと思うんですが、もう一度答弁をさせていただきますと、中期財政見通しを出したのが今年の8月で、そのときには、当初の19億円の南千里丘まちづくりの分は含まれておりますが、ただその後、地下道、エレベーター分がふえましたので、そのふえた分は入っておりませんと、2億円です。という答弁だったわけです。

ですから、基本的に19億円の分は入っておりますが、地下道でふえた分は、その後に出てきた問題ですから、その分が入っておらないという答弁で、非常に、ちょっと言い回しが悪かったので誤解を与えたかもわかりませんが。

ですから、この中期財政見通しの中では、ふえた2億円については含まれておりませんという答弁になります。

○木村委員長 吉田市長公室参事。

○吉田市長公室参事 ジェイ・エス・ピーとの提案に基づいてということで、最終的にこのまちづくりに対します地区計画を設定する場合、意見書が出るのかという前に当然、基本的には地区計画の手續

上は地区内の指定する地区内の方の同意に基づきというのが前提条件になりますんで、先に同意をいただくことになります。

その次に縦覧というのは、意見を述べられるということでございますので、例えばこれは、ここのジェイ・エス・ピーと市の2者しか権利者はございませんので、そのあたり若干、面食らうというか、ちょっと段取りがほかと違いますのは、例えば区画整理が何十人、何百人の方たちが、権利者の方々がおられて、その中で地区計画を定めるというのは、なかなか非常に難しいんですけども、今回は民間から提案を12月にいただき、それを検証し、数値化して、内容を整理し、それに基づいて同意をいただくということになりますので、手續上は同意のもとに手續に入る。そして、6月ごろ案の縦覧という形になるということでございますけども、手續上はそういう話になります。

○木村委員長 野口委員。

○野口委員 もう少しきちんとしたご答弁をいただきたいと思うんですよ。僕らは、この資料に基づいてわかってる範囲内で財政的な見通しについてお尋ねするわけです。

確かに、つくった時点でそういう時期かもわかりません。そして、これについて質問してるんだから、これと整合して現状はどういうふうな財政見通しなのかという立場でご答弁いただかなければ論議ができない、はっきり言って。

懇談会でもそうですけども、安全面を含めてここはこうしてほしいとか、要求がどんどん出るわけですよ。

当然、お金もかさんでくるわけです。そういう面でもいろいろ今後は財政的な見通しをきちんと持たなければ、この一区画にどんどんお金をつぎ込まれて、千

里丘西口、正雀、摂津全体、どうなりますか。

先ほど、総計の問題も出ましたけども、記憶では平成8年の3月ですか、今の総計ができました。平成22年に10万人の人口をつくり出すということが摂津市の基本計画であります。

しかし、今も11年たってますけども、人口が減ってます。改めて、一つの部分の開発で助役は10万人を目指すということをおっしゃってるんですけども、そんなあほなと思います。こんだけ市民生活大変なんですよ。

だから、少なくとももう少し多くの方々の合意に基づいて、こんだけのお金を使いますと。こういう位置づけですよ。しかし、市民生活も大変なんだから、この予算はこれに使いますよと。当面、行政もしんどいけれども財政工面をして公共料金の値上げはしませんよという、最低そういう発信を僕はすべきだと思うんですよ。

それなしで別問題として、どんどん開発にお金をつぎ込んでいくという、この姿勢が僕はおかしいと思います。

先ほど、助役が高槻駅前の例で首が痛いとおっしゃったけども、それは言い方は別にしても足元の問題を見ていただいて、胸に秘めていただきたいなという気もしますけども。

だから、総論的に助役のご答弁をいただきますけども、この間、共産党として政治と暮らしのアンケートに取り組んできました。その98%が南千里丘問題、共産党のご意見に賛成ですよ。当然反対の方もおりますよ。開発賛成という方もおりますけども、そういうご意見の場合は、特に去年6月からの住民税負担を含めて大変負担がふえたという問題があって、年金も減らされる、保険料もふえる

という、どんどんどんどん身銭を切らざるを得ないという市民的な実態もあるわけです。そういう部分に対して、行政として発信もしないで何事かという気がするわけです。そういう点で、改めて来月から新年度予算の審議が始まりますけども、今回の予算の問題と、今日的な問題について税金の使い方の問題について、助役のご答弁を求めて終わりたいと思います。

○木村委員長 若干、一般質問的になって、きょうは一応、素案なり骨子が出てきたことについての一定説明を受けるという形を取っておりますし、この場でこの南千里丘問題を反対か賛成かという結論を出す場では、私はないと思います。

ですけども、一応、野口委員のおっしゃってることについて、今後、代表質問なり、いろんな場面でやられると思いますんで、今の時点で助役の方で一定の答弁をしてもらったらいと思います。小野助役。
○小野助役 今の野口委員の言葉を聞いておまして、こういう財政見直しを出すのか出さないのかというのは、相当前に議論はしたと思います。

財政方は、なかなか出したいと。出してしまうと、その数字が書いてあるではないかと。そこの乖離をいかにというような形があって、なかなか他市ともこういうのを出したがらないと。しかし、摂津はこういうのをきちんと出してこうという事情であります。

それで、18年8月現在の資料と、この来週から開催をお願いします19年第1回定例会での中身を見ておりましたら、まずそこでも、今、野口委員がおっしゃったように、これはまさしく第1回定例会での議論だなと。そこで、また深めさせていただきたいと思っております。

ただ、一つ言えることは、ここに歳出

で扶助費は毎年3%増を見込んだと。これは、私が承知しておる19年度当初予算は約6.6%ぐらい伸びてくると思います。これ一つを見ても、これだけで倍から違うということがあります。これは、まさしく野口委員がおっしゃっているように生活保護世帯の増等が非常に大きな影響をしておるということでありますから、19年度予算と18年度予算当初では6.6%ぐらい違うのではないだろうかというようには思っております。

それで、今後の議論であります。確かに特別会計を入れて17年度決算では884億円という聴取いたしております。これ、マックスが平成10年の1,058億円でありますから、大体百七、八十億円が減ってきたと。それでも、まだ高い数値にはあるということは十分承知はいたしております。

それで、今後の一つの考え方として、この中期財政見通しをまた作り直しが必要になるわけですが、私はもう一つ、今後大きな議論になってくると見ておりますのは、公社の債務がどれだけあるかということが大きな中身であります。これ、私どもよかったなと思っておりますのは、府下平均、今、標準財政規模の大体24%、まだ持っております、府下は。

私どもは、12%まで下げてまいりました。これは買い戻しをした結果であります。こういったことも公債費の中に入ってきているということもあります。

だから、そういったことで今後の大きな課題は、そういう問題で議論をこの第1回定例会でお願いしなければならないと思っております。

それで、今後この南千里丘まちづくりで大きな中身は、確かに新駅11.5億円、区画整理3.3億円、会館周辺整備で4.2億円、これで19億円であった

ものが今日までに21億円になったと。これは昨年12月にお示しいたした中身であります。

今後の大きな課題というのは、一にも二にも、いわゆるコミュニティプラザ、約7,000平米と見て35万と見た場合、約22億5,000万円程度の財源は要るだろうというように思います。

これを吉田参事が言っておりますようにリース、もしくはリースバック、またそのほかの方法で、どう調整できるかと。これが大きな財政課題になるなというように思います。

その他もろもろが出てくるかもわかりませんが、そういった議論を今後この当初予算の中で十分させていただきたいと思っております。

ただ、私はこの野口委員がおっしゃった地方自治の本旨は、やっぱり住民福祉の向上でありますから、これはハード・ソフト整合性のあるまちづくりでなければならないというふうに思っております。

やはり、人口の問題が、減ればまちは死ぬと私自身は以前から言っていました。人口がふえることによって活性化いたしますし、個人市民税、また固定資産税もお願いできるわけがございますから、やはりまちを活性化するためには、ハード事業も大事であると。そこには、やっぱり人口増をしなければならない、これは午前中の嶋野委員にもお答えをしたとおりでございます。

そういったソフト・ハードに整合性のあるまちづくりの中で、しかも確かに私どもが企業誘致条例で23年にはないと見た場合、平準化債は22年度でないと見た場合、約21億円の穴があくというふうに見ます。

確かに、来年度予算は約26億円程度、税が伸びると見ておりますので196億

円程度になるのかなと。そうすると、一番マックスが平成9年度202億円でございましたから、それに近づくような数字であります。これは、反対に地方交付税が不交付団体になるがゆえに実入りが全部入ってきた。

野口委員がおっしゃった、そこには市民いじめの定率減税が入ってきてるやないかとおっしゃると思うんですが、幸いと言いますか交付税をいただかなかった市であるがために、他市は交付税で調整されますが、うちはその交付税がないために生ではいってくるといふ、そういう効果もあったということですが、これをどういふふうに見ていくかということがありますし、その辺のところは今、委員長がおっしゃったように、この19年第1回定例会で各審査の中で十分なご議論をし、私どもも責任を持って答えていきたいなと。

南千里丘については、私どもが気にしているのは、いわゆるコミュニティプラザ、どうしてもこれはやらなければならないというふうにご考えております。市の核になる施設であります。これの申し上げた約20億円から25億円の間で動いてくるであろうというこの施設、どう調達できるかということをもた具体的にした中でお示ししたいと。できる限り、民間活力というもとにおいた、民間でお願いできれば民間でお願いし、できるだけ平準化した支出でもっていきたい。

できれば、総額も減らしたいというノウハウを持って知恵を絞ってまいりたいなというふうにご考えております。

○木村委員長 はい、ほかに。柴田委員。

○柴田委員 それでは最後になりました。

きょう午前中、そしてまた今、野口委員の質問など、また助役を初め、皆さんの答弁で、この流れというのはわかりまし

た。

そこで、ちょっと気になったことは、ジェイ・エス・ビー、この会社がまだ今回摂津市に来て計画を立てて事業を進めていかれるということが、向こうにとっても初めてのケース。我々も正直言うて、この会社がサテライトキャンパスというような言葉の中でつくっていただく民間施行の事業というか、施設がどんなものなのかというのは、全く頭の中に描けません。

そこで、よく市民から「いよいよ南千里丘はスタートですね」と、「阪急に駅ができるんですね」と、「将来のまちづくりに、あそこが発信基地になるんですね」と。この程度のことは言うてもらえるんですが、福祉だとか高齢者だとか、子育てだとか、いろいろなことを含めたサテライトキャンパスというんですか、学校教育的なものを中心とした、そういう施設が来るということは、漠然とは説明できるんだけど、当初はこんなもので、将来はこういうようなところまで膨らんだ計画を持って、それが摂津市の今、考えてるまちづくり、また市づくりと整合性を図って、将来、摂津市が抱えるであろう福祉問題、それから子育て問題、シルバーの老人問題、そういうものが、この施設の中でうまくかみ合って喜んでもらえるものになるんですよという説明が残念ながらできない、私、今、現実では。

先ほど、助役が、やっぱり大事なことをおっしゃったと思う。これがジェイ・エス・ビー、民間に利用されるようなことへの計画であってはならないと。私も一番、今それが心配するわけです。

そこで、このようなものをもうちょっと具体的に、我々が市民に説明できるような勉強会というんですか、本来なら過

去にもう既にあるんであれば政務調査費払ってでも、その施設を見学させてもらって、今あるのはこうだと。将来は、こういうところまで広げていくんだということをこの目で見れるような状況ができればいいんですけども、どうやらこの会社は学生の寮というんですか、マンションを特に計画的に全国的にそういう企業を発展させて4万戸もあると。

しかし、これから学校はだんだん減ってくる。だから、今までのようにマンションというような、こういう施設も行き詰まってくる。そこで考えてくるのは、一つの新しいものの付加価値のついた施設をつくっていききたいと。また、そこへ学者がいろいろと知恵も貸してあげてもらって、学者の言う、こういうまちが将来の理想のまちですよということで、ここをテストケースにやられるんじゃないかなというふうに思うんですよ。

それが成功したら、私はこんなありがたいことはない。しかし、企業というのはしょせんは、やっぱり営利を追及していかれるであろうし、どのような社会の状況が変わってきたときに、そこが撤退をしなければならぬというような状況も来るのではないかとという危惧すら、私はきょうの説明を聞いて感ずるわけですよ。

だから、そういうところで、もう少し、第1点はこのジェイ・エス・ビー、この企業が本当に摂津市との整合性を図る中で、どのようなことを協力して、どのようなことをお互いに共存共栄でやっていただける。そこらのもうちょっと具体的な勉強会というようなものを将来開いてもらえるのかどうか。また、我々に教えてもらえるのかどうか、そういうことがまずありますね。

それともう一つは、例えば摂津市には

人間科学大学がありますね。そこでは老人大学だとか、いろいろな、女性大学とか、今、開校してますよね。やっぱり、これからの大学としての生き残りということから、やっぱり薫英学園であっても、ここの中で定着していききたいという考え方を持って、今まで摂津市にも一定の貢献はされてきていると思うんですよね。そこらの整合性を先ほどの話の中では、そういう講座も今度はこっちで開いていくんだということになってくれば、今までやってきた薫英を中心とした人間科学大学なり、いろいろな施設との、学校との関係はどうなるんだ。

この関係、学校だって今から8年ほど前に摂津市がここにキャンパスをつくってくださいという要請をしてできた学校であるということも覚えておいてもらわないとですね、これ、勝手に来はった学校じゃないんですよ。

摂津市が学園都市として誘致をしたいということ、形だけでも要望書を出して、あそこにてきてる人間科学大学だということもあるわけですよ。

その辺との整合性もどうなるのか。この施設が来ることによって、人間科学大学の学校そのものも十分活用できるセンターとして使えるんだということであれば、また人間科学大学とも十分コンタクトを取って、あなた方が今度ここで摂津市がやるこういう施設は、あなた方のこれからの一つの教育の発展の場としても十分使ってもらえる施設が来るんですよというようなことも説明もしてあげないかんのやないかと。その辺の見通しがちょっと私は案じられますので、一度、その辺はどうなのかということ。

それからもう一つ、さっき境川の問題で、これは私もあの開発の中で境川だけを今の現状で残してしまうということは、

いかなものかと思うんですよ。

一つ考えてほしいんですね。環境ということを中心に、できるだけ環境のいいまちをつくっていくということですから、環境で自然を残すということで、あの境川を残した方が将来にとって環境的にも自然的にもいいという結論になるのか。

あの全体を含めて、少々、大阪府が難色を示されようが、暗渠化して、あの上を上手に使うってまちづくりをした方がいいのか。私には、ちょっとそここのところがわかりませんので、それはひとつ担当の方で十分、一度議論をしていただいて、やっぱり今、ジェイ・エス・ビーがおっしゃるように一緒に開発したいということで、将来のまちづくりになるのであれば、そこは時には英断を振るっていただいて、いろいろと一級河川という問題もあると思いますけれども、その辺もひとつ考えていただきたい。これはもう、要望です。

第1点目だけ、ちょっと漠然と言いましたけれども、考え方を述べていただきたい。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 1点目のご質問でございますが、今回、民間の企業と協力してやっていくということでご心配の点多々あると思うんですが、ただこのジェイ・エス・ビーと摂津で初めてのケースで取り組むということでございますが、ハード面とソフト面と両方ございまして、ハード面でしたら先ほど答弁いたしましたように、建物ですね、コミュニティプラザも一緒に建てませんか。

そうすると、建築単価も安くなるし、そういうようなメリットもあるわけですが、特にソフト面でございますが、恐らくジェイ・エス・ビーは本業が学生マン

ションを建てられて全国に展開されておるわけですが、これは私の私見になるんですが、ややもすると学生マンションというと地域では非常に毛嫌いをされる嫌いがあります。

そういうことからあって、やっぱりイメージアップということで、学生マンションと大学サテライトキャンパスをひっつけて、いろいろ学生の皆さんに地域での貢献みたいなものをしていただくというようなこともねらいになるのではないかとというふうに考えております。

それで、大学サテライトキャンパスで具体的に、どこの大学がどのようなカリキュラムで、どのようなことをするかというのは、まだ決まっておりませんが、それは今後、進めていくわけでございますが、今、大阪大学、午前中ご答弁をさせていただいたんですが、そこでさまざまなお話を聞いておりますと、大阪大学の方は、できれば生涯学習ということで、これから団塊の世代の方が退職をされると。その人たちに地域での、いろんな連携ということで、人づくりみたいなんができないかと。

そのためには、大学はいろんな、環境とか、あるいは地方自治もそうですし、福祉もそうですし、健康、教育、そういうものを地域の住民の方々に大学のサテライトキャンパスと横にありますコミュニティプラザを両方使って、そういうことをつくっていきませんか。それについては、大学のさまざまな教授、あるいは学生等も派遣をして、いろいろとさせていただきますよと。それで摂津市の人づくりを行いませんかというようなご提案もいただいております。

ですから、今の段階では個々具体的には、この間やりました市民フォーラムの食育とか、あるいは子どもの運動機能の

問題については具体的に取り組んでいきますが、その後の問題については今後、大阪大学と協議して、いろいろな取り組みについて検討をしていくということで、極めて概略的な説明になるわけですが、まだ大学のサテライトキャンパス、あるいはコミュニティプラザがどういう形でできるかというのは、まだ決まっておりませんが、そのできてからということではなしに、今から徐々にそういう連携を深めて取り組んでいきたいというイメージでございます。

それと、ジェイ・エス・ビーの今後のかかわり方でございますが、通常、開発業者であれば、物をつくってしまえば、それでおしまいということでございますが、ジェイ・エス・ビーの方は特定目的会社、SPCをつくって、それでその大学のサテライトキャンパス、あるいはコミュニティプラザの連携をその会社が担っていくと。ですから、将来もそこにジェイ・エス・ビーの特定目的会社になりますけれども、残ってそれを運営をしていくということでございますから、将来も含めて責任ある運営をやっていただけるというふうに思っております。

それと、地元の間人科学大学ですね。それとの連携についても先ほど言いました文化創造企画の方でも連携を今後考えていくと。ですから、文化創造企画の方は、いろいろと名乗り上げていただいた大学については協議をし、どんどん協力をしていただいて、その中でつくっていききたいというふうにおっしゃっておられます。

○木村委員長 柴田委員。

○柴田委員 この内容だけでやったら、やっぱりジェイ・エス・ビー、取り組んでくれる摂津市に対しての意気込みは、そら我々も万々歳でお受けしてお願いし

たいということやけども、当初にありましたように、やっぱりしょせんは民間であり、やっぱり営利というものを全く無視してできる企業じゃないということが現実にありますね。

だから、今、新しいものをつくるにしても違う会社をつくって、それでやはり採算性ということも考えていかれる。我々が今後、提供したいということへかける費用が、その会社を使って、そこをうまく運用していった方がどうなのかということは、今後判断していかないかん問題が出てくると思うんですね。

今度は一つ懸念というか、私もちょっと感ずることは、例えばサテライトキャンパスとコミュニティプラザを一つ、一体物にしていくということ。

コミュニティプラザの中は、ご承知のように福社会館の原則的な建てかえ、今までの福社会館にあった機能をより充実して、今まで使ってた人が、より使いやすいものをつくってほしいという一般のジェイ・エス・ビーとはまた違う角度での希望があるわけですね。

もう一つは、これを市内だけではいかん、もっと郊外にも広げていった、やっぱりにぎわいをつくっていくという施設にしていききたいということで、先般も市長は文化連盟の会議のときに、今、中ホールはあるけれども、今度は小ホールもつくって、ひとつそういうものへの寄与もしていきたい。

こういう、お互いに今度のコミュニティプラザ、我々にとってはこんなだと。また、こっちのサテライトキャンパスの方から、この施設をうまく使ってというようなことでお互いにそれは行き来すればいいけど、時にはあのホールなり、また施設がプラチナ施設、なかなか予約ができない施設になるんじゃないかと。利

便性がいいとか、いろいろなことで。そのときに、やっぱり実際でき上がったものが市民や当初の目的から離れてしまって実際は使いにくいものになってしまうんじゃないかと、こういう懸念も感じる。ちょっと、これは老婆心かもわかりませんが感ずるわけですよ。

そこらのこともやっぱり今後、このコミュニティプラザと、それからサテライトキャンパスとの整合性を図って、空き時間などを100%上手に使ってもらえるので、これはもういい意味で両方にまたいでることによって有効活用ができるという部分は、ぜひ伸ばしていただきたいけれども、どうもここが上へかぶさってしまったんで、一般の本来の目的の人がほとんど使えないじゃないかというようなことになるとなれば、これもちょっと心配だなと。

まだ、今からつくってみなわかりませんか、そんなことを今から言うたって鬼が笑いませと言われるかしらんけれども、やっぱりどうやら、この話をずっといくと、ジェイ・エス・ビー、向こうが持ってる考え方と、うちが持ってる考え方と、今、ドッキングはさせてるけれども、おのずからそこに乖離というか、ギャップがあって今後そういうことで、やっぱり行き詰まっていくというようなこと、またしようとするというようなことも出てこないかという。ちょっと案ずるところがありますんで、十分その辺のところはこのことを中身を深めていけばいくほど詰めていってもらえるように私はお願いし、また我々にもわかるように説明をしていただきたいということをお願いしといて、これで質問を終わりますからご答弁があればしてください。

○木村委員長 寺田市長公室長。

○寺田市長公室長 コミュニティプラザ

とサテライトキャンパスとの関係でございますが、現時点で基本的にはコミュニティプラザにつきましては市民に供する施設ということで大学が利用していただくというようなことは基本的に考えておりません。市民中心の施設でございます。

ですから、その連携ということになりますと、そこでいろんな講座を打つ場合、市民対象の講座を打つ場合、大学のいろんな協力で講師に来ていただいて、いろんなそこで取り組みをしていただくというふうに、基本的には今時点で考えております。

大学は大学でサテライトキャンパスをつくられて、その中でやられる活動でございますから、それとそれとのいろんな施設を貸すということではなしに、いろんなノウハウを含めて連携をしていきたいというふうに思っております。

○木村委員長 そうしたら、大体、委員の皆さんのご意見が出たようですし、委員長として質問ということではなしに意見として申し上げたいことは、午前中の説明で感じたことは、やはり土地所有者の提案の骨子、あるいは基本合意及び覚書、あるいは素案等について、いろいろとジェイ・エス・ビーのなみなみならぬ熱意というものは感じましたし、市に対する協力ということも感じました。

一方で、委員の皆さんから共通して指摘されておる問題は、境川の問題が一つ気になるんですけども、これは答弁でもありましたように、いろんな諸条件をそろえた上で大阪府が仮に許可をするということになったときに、果たして事業費について、これ以上、21億200万円から、さらに市の負担が大きくなるということでは、大変またいろいろな問題が出てくると思いますし、それをそうしたらジェイ・エス・ビーの方でやっても

らえますかというふうになったときに、ジェイ・エス・ビーとしては、そこまではできませんということになったときに、そのままジェイ・エス・ビーとしては、まちづくりをやっていかれるのか。

いや、さらに踏み込んで、その事業費のことについてもジェイ・エス・ビーとして負担をしていくという形、あとは管理上の問題は市の方になってくるといふようなことも起こってくると思いますんで、その辺のことについては、やはり十分、ジェイ・エス・ビーとの協議の中で詰めておいてもらいたいと思います。

それが市の負担でやらなければならないということになってきますと、この計画そのものに対して多くの意見が出てくるかと思いますが、その辺は慎重に、ひとつよろしく願いをしておきたいと思います。

以上で、委員会を終わります。

(午後1時53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 木村勝彦

駅前等再開発特別委員会

委員 山本善信