

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

平成19年9月21日

議会事務局

目 次

駅前等再開発特別委員会

9月21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
副市長あいさつ	
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（藤浦委員、野口委員、嶋野委員、山本善信委員、柴田委員）	
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19年9月21日(金) 午前10時 開会
午後 1時43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	嶋野浩一郎

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

副市長 小野吉孝
都市整備部長 山脇 智 同部次長兼建築住宅課長 長野俊郎
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

(午前10時 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。

小野副市長。

○小野副市長 おはようございます。

現在、第3回の定例会の会期中で、また来週からは一般質問という、大変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、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、お手元にあります資料のとおり吹操跡地まちづくりに関しまして区画整理事業並びに本市域における都市公園事業を独立行政法人都市再生機構、いわゆるURに要請するに当たりまして、まちづくり計画の実現に対し関係者間で基本的な方針を確立するための基本協定を締結するというにいたしたいと存じております。その内容をご説明申し上げたいと存じます。

続きまして、そのまちづくり計画の実現に向けまして、土地処分をコンペ形式にて現在、検討させておりますけれども、その進捗状況と、今後、予定されている手続きなどのスケジュールにつきまして、説明をさせていただきたく存じております。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、野口委員を指名します。

本日の案件の吹田操車場跡地利用問題について、説明を願います。

山脇都市整備部長。

○山脇都市整備部長 おはようございます。

吹田操車場跡地地区(仮称)の整備に関する基本協定の案につきまして、ご説明を申し上げます。

吹田操車場跡地のまちづくり計画につきましては、昨年2月の着手合意協定書締結以後、まちづくり計画の検討を進め、昨年11月にはまちづくり計画委員会を発足し、吹田操車場跡地のまちづくり全体構想を策定してきたところであります。

今回、このまちづくり計画の実現のため、土地区画整理事業を実施するに当たりまして、着手合意協定書の5者と施行者となります、独立行政法人都市再生機構を含めた6者で吹田操車場跡地地区(仮称)の整備に関する基本協定を締結する運びとなりましたので、協定の内容につきまして、ご説明させていただきたく存じます。

それでは、資料の1ページをお開き願います。

第1条では、目的を示しております。今回の協定では、昨年2月に締結いたしました関係5者による吹田貨物ターミナル駅建設事業の着手合意協定書に規定いたしております、吹田・摂津両市が策定する「まちづくり計画」の実現を図るため、基本的な方針を確認することを目的といたしております。

第2条では、協定の対象区域を示しております。資料6ページに協定区域図を添付しておりますので、ご覧ください。

対象区域は吹田操車場跡地のまちづくり可能用地から鉄道支援機構が施行いたします緩衝緑地部分を除いた区域に吹田市側では、豊中岸部線の一部、摂津市側では坪井ガードから千里丘三島線までの計画道路用地を含めた区域を対象区域としております。

第3条では、相互協力について示しております。本事業を円滑に推進するため吹田市・摂津市・都市再生機構は執行体制を整え、相互に協力し整備促進を図るものとしております。

第4条では、大阪府・吹田市・摂津市・都市再生機構の役割について示しております。1項では吹田市・摂津市は本地区を新たな都市拠点と位置づけ、その整備を推進し、大阪府はその推進を支援するものとしております。

2項では、法手続きのもとに事業を進めるものとし、都市再生機構が利害関係者の合意を図るものとしております。

3項では、都市再生機構は、都市再生機構法の規定に基づき、大阪府・吹田市・摂津市からの要請に基づき、土地区画整理事業を実施し、平成27年度までに事業を完了するものとしております。

4項では、都市公園事業につきましても前項と同様に摂津市からの要請に基づき事業をするものとしており、事業につきましても別途協定を締結するものとしております。

なお、公園事業に関する協定書につきましては、現在、調整中でございます。

5項では、都市再生機構は基盤整備だけでなく、土地利用についても民間事業者の参画を促しつつ事業を進めるものとしております。

第5条では、鉄道支援機構とJR貨物の役割について示しております。

1項では、鉄道支援機構とJR貨物は着手合意協定書に基づき区画整理事業及び都市公園事業に協力するとともに、吹田市・摂津市と着手合意協定時にかわした確認書の履行をするものとしております。

2項では、事業の円滑な進捗のため、次の各4号に掲げる事項について吹田市・摂津市・都市再生機構と調整を図り、事業に支障を来さないよう鉄道支援機構とJR貨物の費用負担により行うものとしております。

なお、着手合意協定書の締結日におい

て所有していた土地と限定しておりますのは、仮換地等で土地の移動が考えられることから、日を限定したものでございます。

(1)号では、鉄道施設等については、撤去するものとしております。

(2)号では、埋蔵文化財調査について、関係法令に従い実施するものとしております。なお、調査の方法等については、別途協議するものとしております。

(3)号では、土壌汚染調査については、関係法令に従い実施するものとしております。

(4)号では、予期せぬ支障物件が確認された場合は、都市再生機構と協議し、合理的な方法により対策を講じるものとしております。

なお、以上の(1)号から(4)号までについては、区画整理事業の中で都市再生機構が対策を講じることが合理的であると考えられる場合には、都市再生機構が行うことができるものとし、鉄道支援機構とJR貨物は必要な費用を負担するものとしております。

3項では、吹田市域の岸辺駅北の駅前広場について、吹田貨物ターミナル駅と同時に供用開始ができるよう整備するものとしております。

4項では、吹田市域の墓地移転について本事業に支障のないよう進めるものとし、鉄道支援機構の費用負担により行うものとしております。

5項では、第三者に土地の譲渡、または土地活用を行うときは、まちづくり計画に考慮するものとしております。

資料3ページ、第6条では、土地の取得について示しております。

吹田市・摂津市・都市再生機構は、まちづくり計画の実現に必要な土地を本事業の都市計画決定の告示までに取得する

ものとしております。これは区画整理前の従前地として用地取得をするものであります。

第7条では、事業費について示しております。

1項では、事業費については事業計画で定めた額としております。

2項では、都市再生機構に対し、効率的な事業執行と事業費の削減に努めるものとしております。

第8条では、保留地について示しております。

1項では、保留地処分については、まちづくり計画の実現に資するよう処分するものとしております。

2項では、保留地の処分に当たっては、まちづくりの観点と事業成立の観点からの両面から処分方法について協議するものとしております。

3項では、保留地の位置については、駅前広場に近接した東西の街区に配置できるよう協力するものとしております。

4項では、想定した保留地処分金収入の額に達しないとき、また、事業費の増額が必要になったときは、吹田市・摂津市・鉄道支援機構、JR貨物の4者で協議を行い、まずは保留地を増加し、保留地の処分地収入の増加を図るものとしております。

5項では、前項による保留地面積の増加により土地活用に支障が生じる場合は、清算金による対応ができるものとしております。

第9条では、補助金の導入について示しております。

1項では、本事業は国庫補助金の対象となるよう、協力するものとしております。

2項では、補助金の額は国において承認される基本事業費を限度とし、保留地

面積の増加や清算金による対応を行っても、資金計画を見直す必要が生じた場合は、基本事業費の増額を含めた協議を行うものとしております。

3項では、両市をあわせた負担額が大阪府の負担額以上となるよう定めており、これは大阪府が負担金を出す他の区画整理事業に準じたものであります。

4項では、吹田市及び摂津市の負担割合については、別に定めるものとしております。これは本事業が両市一体の事業として進められるために、両市合計の負担金として示されるため、両市で負担割合について別途定めるものであります。

第10条では、関連事業等について示しております。ここではまちづくりに必要な区域外の主な事業について示しております。

1項では、吹田市側での吹田操車場跡地へのアクセスとなる道路整備を示したものでございます。

2項では、吹田操車場跡地内の排水を受けするため、地区外における公共下水道の整備について示したものであります。

3項では、緩衝緑地帯、岸辺駅の橋上化及び南北自由通路において区画整理事業及び都市公園事業の整備に支障を来さないよう調整を図り、貨物ターミナル駅開業時までには整備するものとしております。

4項では、正雀処理場及びクリーンセンターについては、両市の相互協力のもとまちづくり計画との整合を勘案し、本地区と一体的な土地活用を図るよう努めるものとしております。

第11条では、違約に対する補償について示しております。

協定6者のうち、いずれかが一方的に協定事項を破棄した場合は、その当事者に対し補償を請求できるものとしており

ます。

第12条では、継承について示しております。

換地処分までに第三者に土地を譲渡、または賃貸するときは、第1条の目的、第3条の相互協力、第8条の保留地の条項について、譲受人等に継承するものとしております。

第13条では、協議事項を示しております。

本協定に定めのない事項、または、疑義が生じたときは、協定6者で協議し定めるものとしております。

以上、基本協定書の内容説明とさせていただきます。

なお、本協定につきましては、10月上旬を目途に締結したいと考えております。

続きまして、鬼追参事より、次の資料についてご説明をいたします。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 そうしましたら、資料7ページからのご説明をさせていただきますと思います。

現在、まちづくりの実現に向けた取り組みといたしまして、検討しておりますコンペについて、その実施プロセスを現状で報告させていただきたいと思っております。

資料の方、平成19年7月コンペ作業部会からのフローがつづつてございますが、これは本年5月10日に開催されました第3回吹田操車場跡地まちづくり計画委員会におきまして、コンペのあり方について阪口会長の方からご指示ございましたことを受けまして、関係機関で集まって今、検討の方を進めておる次第でございます。

コンペに際しまして実行委員会の設立を検討しておりますが、その設立に向け

て今現在、課題を協議しておりまして、これまで月に一、二回のペースで集まって内容を議論しております。今までに整理できました、特に1次コンペについて少し詳しく今回、資料の中に記載させていただいております。資料の方の19年11月と書いておりますが、第1次コンペ（仮称）アイデア募集コンペと記載しております。これにつきましては、今までエントリーコンペだとか、1次コンペだとか、いろんな呼び方、名称がされておりますけども、我々、検討している中において、内容、趣旨がはっきりとわかるような名称を今後使うように心がけようということから、仮称でございますが、アイデア募集コンペという名前を今後使っていきたいと思っております。

その理由でございますが、中身に目的を書いておりますように、今回のこのアイデア募集コンペにつきましては、基本的には、まちづくりのPRをしたいということと。あと全体構想で示しております中身をもう少し掘り下げた施設及び機能に関する、さらなるアイデアの募集を行いたいということ。また、前回の委員会でも議員の方から摂津市の顔や色が見えないのではないかとのご指摘もございましたが、そういったことも受けまして、まちの愛称だとかキャッチコピー、こういったものに関するアイデアについても募集を図っていききたいと思っております。こういったことを目的としてコンペの方を実施したいと思っております。

現在、想定しております実施主体になるんですけども、コンペ実行委員会という組織を立ち上げまして、その構成につきましては、吹田、摂津、両市に加えまして地権者でございます鉄道運輸機構及びJR貨物、そして、都市再生機構（UR）という、この5者で組織されるもの

というふうに考えております。残り、有識者会議におけます他の協議会メンバー及び他の行政、こちらにつきましては、このコンペをするに当たりましての協賛や協力という形で何らかのお力添えをいただきたいとは思っております。

あと応募資格などでございますが、特になしという書き方をしておりますが、この特になしというのは、制限をかけないという意味でございまして、括弧書き、個人または個人グループ単位での応募を予定していると、これにつきましては、この一次募集のコンペに企業、団体等の名称で応募されて、仮にその作品が優秀だというような評価を受けた場合、今後、行われます事業コンペ等に、その企業、団体が鈴をつけたという形になりかねませんので、そういった誤解等を起こさないためにも参加者には、個人名というふうな制限をかけていきたいと思っております。

なお、現時点におきましては、この1次コンペ、これが2次コンペに何らかの利点といたしますか、メリットといたしますか、こういったものを持つことはないように一たん、この時点では関係を断ち切りたいと考えております。対象区域でございしますが、当然のごとく吹操のまちづくり可能用地に加えまして正雀下水処理場及びクリーンセンターを含めます4.5ヘクタールも含めた全域を対象区域といたしたいと考えております。

スケジュールでございしますが、11月ごろを目途に、このコンペ実行委員会を、まず設立いたしまして、実施要綱等を定めていきまして、年明け1月以降になるかと思っておりますが、コンペのアナウンスを行っていききたいという考えを持っております。その後、まちづくり基本計画を策定いたしまして、事業募集コンペ、2次

コンペの方に移行していきまして23年3月に吹操駅前広場の供用開始、まち開きと呼んでおりますが、このまち開きを得まして4月から施設建築物等の整備の方を図っていききたいという、このような流れを考えております。

このスケジュール的なお話、8ページの方に少し詳しく書いておりますので、あわせてご覧いただけますでしょうか。8ページでございしますが、吹田操車場跡地まちづくりスケジュール（予定）といたしまして、主に平成19年度、20年度に予定されております手続きを記載しております。

現在、土地区画整理事業及び防災公園街区整備事業という二つの事業を基盤整備の中で考えておりますが、そこにまちづくり・コンペというものが入ってきておるといふ、そういう関係を示しております。

19年度をご覧いただきますと、まず、区画整理事業の欄にですが、きょうご報告させていただいております整備に関する基本協定の締結を図ってまいります。あわせて、その横、公園事業につきましての基本協定の締結も近々に結んでいきたいと考えております。

その下にございします債務負担行為の議決とございしますが、これにつきましては3月の議会の中で提案いたしたいと、このように考えております。中身につきましては、その複数年度にわたります公園事業でございしますので、それに対する負担行為の議決をいただきたいというふうな内容でございします。

まちづくり及びコンペにつきましては、今少しお話ししましたアイデア募集コンペの実行委員会を11月ごろに設置いたしまして、実施要綱を年末年始にかけて作成いたしまして、年明け1月以降

にコンペの実施というふうな計画を立ててございます。20年度につきましてですが、まず、都市計画決定の方を6月ないし7月ごろをめどに考えてございます。区画整理の区域及び都市計画道路、加えて公園の都市計画決定、その3点についての計画決定をさせていただきたいと思っております。

そして、その都市計画決定までに、その一段上に書いておりますが、用地取得の方を行っていききたいと、このように考えております。用地取得につきまして、その市として意思決定をいたすのが本年の11月、ないし12月と考えておりますので、また、内容につきましては議会の方ともご相談させていただきながら、市の意思決定の方を図ってまいりたいと考えてございます。

それと土地区画整理事業の20年度の下段になるんですが、事業認可取得につきましては手続等を勘案しますと平成20年度末を予定してございます。

まちづくり・コンペにつきましてですが、19年度末ごろのコンペ実施をいたしますが、年度かわりまして年度当初に、そのコンペの応募作品の審査の方を行ってまいりたいと、その審査の後にまちづくり、その考えを踏襲したまちづくり基本計画の作成を年度後期になるんでしょうか、このあたりに策定してまいりたいと考えてございます。

そして、平成21年度なんですが、区画整理におけます仮換地指定、またあと、まちづくり計画に関連しまして用途地域の計画変更の方を進めてまいりたいと考えてございます。

公園につきましても、整備計画の作成及び事業協定、詳しく事業内容を定めました事業協定の方を、この年度に締結していきまして事業承認、公園の工事着手

という運びになろうかと考えております。

まちづくり・コンペにつきましてですが、21年から22年度、この中で2次コンペで事業者の選定をいたしまして用地の売却という運びになりますが、現在、検討しております作業部会の中でも議論が出ております。余り早過ぎても、また遅過ぎても事業者の選定に支障が出るのではないかという懸念がございますので、このスケジュールにつきましては、組織されます実行委員会ないし有識者会議におけます民間企業等ともよく、そのノウハウと相談しまして最も適した時期に実施したいと考えてございますので、21年度、22年度のくくりの中で表現させていただいております。

以降につきましては、これまでも申し上げておりますように23年度当初から貨物ターミナル駅が開業されまして区画整理及び公園事業の、摂津市域内での工事が着手されます。現時点で区画整理事業は27年度を事業完了年次としておりまして、公園事業につきましても26年度事業完了としております。これにつきましては、事業の進捗等々によりまして1年程度の前倒しも含めた年次の計画変更というのもあり得るのではないかと考えておりますが、現時点で、この年次を示めさせていただいております。

以上、かなり駆け足でございますが、コンペ実施プロセス及び今後予定しております事務手続きのスケジュールについてご説明させていただきました。

○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。

藤浦委員。

○藤浦委員 何点か確認させていただきたいという意味から、今までにもご答弁があったかと思いますが、質問させていただきます。

まず、土地の流れですね、条文で言いますと、まず1ページの第4条の4項のところ、ちょうど都市公園事業のことがうたわれているところだと思うんですけども、この都市公園も、いわゆる独立行政法人都市再生機構の方で整備を行うというふうになっているということで、この後ろの全体の工程表から言っても取得を、平成20年に用地取得が発生するということになるんですよ。この辺の流れと事業が完成するまでの部分で詳しく説明してほしいなというふうに思います。それが1点。

それから、同じく第4条、2ページの初めのところですね、第5項の丁は、乙、丙の協力のもと、拠点施設の整備及び機能の導入が図られるよう民間事業者等の参入を促しつつ本土地区画整理事業を施行するというので、これも、この後ろのところと関係させてですね、この土地の取得、全体的な土地の取得が平成20年に発生すると、区画整理事業の中ですね。

それで、この民間がまちづくりコンペをして、平成21年か22年かですか、用地が売却になるという流れになりますね。この流れをどういうふうにシミュレーションになるのかね、ちょっと整理できるように、もう少し流れを詳しく説明、摂津市の土地の取得のお金の流れとあわせてね。区画整理のどの段階で、これが民間に委託になって事業、全体としてはどういう流れでできていくか、シミュレーションできるように説明していただきたいなと。

それから、細かいことを聞いて申しわけないです。第5条のところの第2項第2号ですか、この文化財保護法に基づく埋蔵文化財の確認のことが書かれていますが、ほかの分は費用負担がどこだとい

うことは書かれていますが、この調査については多分、次の所有者である人が費用負担ということになるんだと思うんですよ、費用負担のことは記載されていませんが、これは記載しなくてもいいのか、した方がいいのではないかということはありませんが、一遍その辺の見解を教えてください。

それから、同じく第5条の4項ですね、2ページの下の方の、本地区にある南吉志部黄金之墓地と読むんですか、これは。私、初めて、基礎資料としてあるんなら、どういういわれのあるものなのか、ちょっと教えておいてください。何か墓らしきものか何か、記念碑みたいのがあるのは知っているんですけどね、ちょっといわれは私も知らなかったの、一遍、基礎資料があるんだしたら教えてください。

それから、3ページの土地の取得、これは先ほどと関連しますの、同じ流れのね、土地の流れをあわせて教えてください。

それと第8条の保留地ですね、書き方が非常に難しい、第3項のところ、駅前広場に近接した東西の街区において保留地が配置できるように協力すると、駅前というのは、これは岸辺の駅前のことやと思うんですが、これ全部吹田市域になっちゃうということなんですかね。これは具体的にもう少し、この辺になりますとか、駅はこの駅のことですとか、もう少し説明をお願いをしたいと思います。

吹田市域だけになっても、別に問題のないものなのか、あるものなのか、摂津市域にも保留地を設けなくてもいいものか、悪いものかということも含めてご説明ください。

あとは、ちょっと全体の、この今、前にも張っていただいています区画整理区域の領域で、道路ですね、この線路に

沿った道路の整備をする、道路域も全部区画整理の区域に入っていますけどもね、こっち側の千里丘の手前のとこまで、道路整備も同じ、同時に区画整理をやってしまうということになるんですが、これは非常にありがたいことなのか、ちょっと費用的な面で、保留地とかの処分に基づいた道路整備もやってしまうというふうな考え方になるんだったら非常に財政的な負担は少なくなるんだろうかなという気もするんですが、その辺ちょっと区域と道路整備と費用の負担の関係とあわせてご説明をお願いしたいと思います。

それと最後に4ページのところのちょうど関連事業等、第10条第4項、ここにはちゃんと一文、この吹田市の正雀下水処理場と摂津市のクリーンセンターのことについても記載していただきまして、これは非常にありがたいということで、ここに書いていただいたことに対しては感謝をして、これは質問ではなくて感想ということですよ。

以上、お願いいたします。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 まず、公園事業につきまして、年次の考え方を中心にご説明させていただきます。

8ページのスケジュール表を見ていただいたら多少理解しやすいのかなと思います。まず、公園の区域でございますが、この協定の中で結んでおります公園区域は、今、課長が示しております、このエリア、約1ヘクタール、新旧の山田川に挟まれた部分、約1ヘクタールになりますが、この区域を防災公園街区整備事業という事業メニューを使いまして整備の方を行っていきたいと考えております。残りの区域につきましては、土地区画整理事業で行っていくと。

土地取得を20年にしなければならな

いという理由なんでございますが、区画整理には公共用地の確保する考え方がございます。今回、区画整理をする前と後で、その公共用地をふやすことはあっても、減らすことはあり得ないということと。あと基本的には区画整理というのは自分の土地を売って、その事業費を工事費に、その売ったお金を工事費に充てて、事業を進めていくと、ということからすると土地が減るという考え方に基づくのが前提になるんですが、公共用地、主に都市計画決定等で、その担保された公共用地、もしくは今現在、公共用地として使っている道路、こういったものにつきましては、減らすことのないように整備ができるという、ルールというか、制度がございまして。それを今回、この公園にも充てはめていくことによって、本市として減歩という形で土地が取られることを防げるのではないかと考えております。その従前の公共用地という表現をするんですが、従前公共用地が適用されるタイムリミットが都市計画決定じゃないかなと考えております。都市計画決定をしまえば、今回、この区域で区画整理が行われるということが法的に認められてしまうということが言われますので、もしその都市計画決定の後になりますと、じゃあこの土地の評価は上がると、もうわかっているじゃないかと、こういったご批判を受ける可能性がございまして。

ただ、その都市計画決定前でありまして、まだ法的には何のしほりもない土地でございまして、当然、土地も比較的安価な取得が見込まれますし、都市計画決定を打つ公園になりますので、公共用地としまして担保性も確保されますので、区画整理された後も、このまま敷地につきましては1ヘクタール確保できると、こういったメリットがあるという考え方

から20年の都市計画決定までに用地取得を行いたいと考えております。

あと事務手続を踏みまして23年度からの工事着手となるんですが、図面をよく見ていただきますと、この当該用地、現在も貨物が走っております。貨物ターミナル工事が進んでまいりますが、この公園区域での自由な出入りといえますか、公園に、公園事業に対する業者さんの出入りができるのが今現在、一番上側を走っています鉄道の貨物線が振りかわった後でないと現地に入れられないという制約がございます。その年次の制約が23年の開業以降ということでございますので、実際の工事実施が23年以降という形で少し間が空いてしまうということから20年用地取得するんだけど、工事自身は23年度からという、このようなスケジュールになるということでございます。

そして、URの民間事業者の参画を促しつつという、こういったことについてのお話なんですけど、もう一度スケジュールを見ていただきますと、区画整理の中で平成20年度、市の用地取得がございます。これにつきましても、先ほどから申し上げていますように従前での、その用地取得、それを何に使うかという差はあるんですが、仮に公共性のある、都市計画決定を伴うような土地の使い道があるのであれば、当然、従前取得すれば、その土地はそのまま担保されるということになります。しかしながら、少し自由度を持ったような土地の利用を検討する場合、もしくは明確な目的が定まっていなくても土地取得を行う場合は、今まで申し上げていますように、その減歩というものを課せられることになります。ただ、現在、鉄道機構とお話ししている中では、まちづくり計画に資する価格という協定書の内容もございましてことか

ら、精いっぱい土地価格について、土地評価についての努力をしていただけるものと考えておりますので、区画整理の後でありますと、当然のことながら土地評価額がかなりはね上がるものだと考えておりますので、そのはね上がった土地を買うよりは、事業実施前の段階で土地取得をした方が本市にとってはかなり有利ではないかという判断のもとから20年度、都市計画決定までに取得したいというふうに考えております。

また、URの土地の扱い方についてなんですが、まず一定、保留地という話も少しございまして、現在、今回の区画整理事業の中で保留地を考えておりますのが、議員おっしゃるとおり吹田側の岸辺駅前、今、土井課長が指し示しておりますあたり、この2か所を想定しております。

まず、何でここなのかという話なんですけど、まちづくり計画が全体構想の中で示されておりまして、ある程度制限を持ったまちづくりを行っていきたくて、なおかつ、この土地の売り値次第によりましては、その事業がうまくいく、いかないというところに非常に大きくかかわってきますので、まちづくり計画を実現しながら、より事業費を楽にさせる、そういったねらいを考えると、この2地区を保留地という形で事業計画を立てるのが、一番得策ではないかと、このように考えております。

また、摂津市域に保留地がなくていいのかというご質問につきましては、事業区域が両市にまたがる、吹操全体を事業区域としてとらまえておりますので、市域間をまたがる、その土地の移動についても何ら問題はないのかなと。また、登記上、法務局の所管につきましても、吹田と摂津、ともに北大阪の同じ局内での

手続きになりますので、これについても問題はないのかなと、このように考えております。

それと文化財の費用負担につきましてですが、ご指摘のとおり多少、その解釈の差が想定されておりますので、これにつきましては、2ページ5条の第2項を少しご覧いただけますでしょうか。5条第2項につきまして戊及び己、鉄道機構及びJR貨物は、少し行を飛びまして、本事業に支障をきたさないよう戊及び己の費用負担により行うということを、以下の号について述べておりますことから、基本的には戊及び己の費用負担により、この第2項2号に当たります文化財の調査についても費用負担を求めてまいりたいとは考えております。ただし、細かな内容、方法、例えば調査ポイントの密度でありましたり、調査の濃淡というんですかね、そういうことにつきましては別途協議しながら定めてまいりたいというふうに考えておりますので、この辺につきまして、その解釈の違い等もあっては困りますので、確認書という形でもう少ししぼりをかけていきたいと、そのように考えております。

それと墓地、南吉志部黄金之墓地についてはいわれでございますが、吹田市の方に少しお伺いして、また後日、いわれについてはご報告させていただきたいと思っております。

ちなみに場所につきましてだけ、今わかる範囲で、ちょっと紙を折り込んでおりまして、非常に見にくいんですが、ちょうどこの道路の延長線沿いに現在、今、墓地がございます。その墓地が南吉志部黄金之墓地ということでございますが、この墓地を、今ちょっと資料の端になって見にくいんですが、ここの部分に、この分に移転をするということ

地元と鉄道機構の方で約束をされているということでございますので、その点についての協定内容となっております。

あと東西道路につきまして、この費用の考え方などでございますが、今回、この協定の中で区域を含んでおりますことから、当然この事業費につきましても、公共用地という形になりますので、保留地の処分金の中で、その事業費を捻出してまいりたいと考えてございます。ですので、新たな、その道路事業という形での工事ではなくて、区画整理事業内での事業というふうにご理解いただければよいのかなと思います。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 大分あれなんですけどね。理解もできるんですが、何点かひっかかるところがあるんですが、一つは防災公園街区整備事業で用地を取得、これは都市計画を決定する前の段階で取得をして都市計画の部分から外すということでしたね。これはこれで防災公園街区整備事業という一つの事業として進めていくということでしたけれども、これは先ほどの第6条の土地取得、3ページのところの条文で言うと、本事業の都市計画決定日の告示の日までに価格、位置、面積等の諸条件の整備をし、取得という部分に当てはまるのであればね、価格決定はもっと早くないと、この都市計画決定より以前の取得というのは難しくなるのではないかとありますが、これ、でも都市再生機構が取得するんですね、この土地の。

摂津市が取得するのは、もっと後年になるんですかね、この摂津市に帰属というか、取得のことは書いてないですが、なぜ都市再生機構は取得するようになるのかですね、それから、全体の敷地は、それぞれの市が取得をして、それから売

却のことは今、ちょっと言っていたかなかったですけども、21年か22年のところで用地売却というのが出てきていますが、これは区画整理が行われる前に売却ということに、民間に売却していくということになるんですかね。民間が導入という、どの時点で民間が導入になるんですか、これ。

例えば、一番最初から民間が導入して、民間に買ってもらうというのはだめなんですか、あの南千里丘みたいに。一切、一時的にその資金を調達するというのも不要になるのではないかと思ったりするんですけどね。その辺の考え方ちょっと、その土地の流れがもうちょっとどういふふうに民間にわたっていくのかという流れが少し見えないんですけど、あわせて答弁をお願いします。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 まず公園用地の取得についての価格決定という話でございますが、先ほど説明の中に用地取得、都市計画決定までにすると、本市としての、その公園以外の土地も含めて土地取得をする意思決定を本年の11月ないし12月には行いたいと考えております。

といいますのは、予算要求の時期等も勘案しますと、この時点がタイミング的にはタイムリミットなのかなという考えに基づきまして現在、鉄道機構の方に土地の価格の鑑定の方を依頼してございます。その回答が間もなくあるかと思うんですが、それを考慮しながら本市としての意思決定を図っていきたいと思っております。

公園用地につきましては、市として購入という意思決定はできておるものと考えておりますので、この辺については出てくる価格が、その意思決定にどこまで

影響するんだというところもあるんですが、協定の中でうたわれておりますまちづくりに資する価格というところを期待するという形で、今現在、待っておるということでございます。

あとURが、なぜ先買いするのかということについてなんですが、この防災公園街区整備事業という事業の特色といいますのが、6月にもお話ししたかと思うんですが、さきの阪神大震災によりまして非常に防災公園の必要性が高まっております中で、やっぱり自治体マターになりますと土地取得が、まず一定困難になっておるという問題を解決するために、通常でしたら最終の管理者が土地を取得して、その後に工事にかかるという手順を踏むんですが、そうしている間にも、また災害が起きた場合、どうするんだということにこたえるために、URだけができる事業メニューなんですが、まず土地をURの資金により取得して、同時に工事をやって、公園の開設をやりながら土地の取得を本来の管理者にしていただくことによって、いち早く防災機能を持った公園というものを提供できるという、こういう利点を我々としましては重きに置きまして、この事業を取り入れたいと考えておりまして、そういったことからURが、まず先に取得をするという順序になります。

買い戻しの時期につきましては、当然、この土地購入につきましても、国庫の補助がございまして、その国庫補助、公園事業で取得します国費補助の裏負担に相当する部分から、そういう買い戻しを始めていきますので、この辺の細かな年次及び、その額、これにつきましては21年度の事業協定の中でかなり細かな数字としてお示しできるのではないかなと考えておりますが、現時点での想定しま

しては、23年以降にまとまった金額としての買い戻しが始まって来るのかなと、複数年にわたりましてですが、始まって来るのかなというイメージを持っていただいております。いいのではないのでしょうか。

それと、民間に対する用地売却が、どの時期で、どのタイミングでというふうなお話であったかと思うんですが、今回、まちづくり全体構想という形で一定両市のまちづくりに対する考え方を持ってのまちづくりになるんですが、その実現に對しまして、まず、コンペによって、とある事業者が両市のまちづくり計画を実現するには、我々はこういうものを、この値段でつくることができますという、コンペで、まず事業者を選定して、その中で、その土地をお譲りするという手順を踏みますことから、先買いといいますが、民間の先買いになりますと、民間、その計画、我々との計画の整合が、まず図れないであろうという、このような考えを持っております。その我々の考えを実現することを示してもらおうのが、コンペだと考えておりますので、コンペの後に民間への売却という形になるというふうにご理解のほどよろしくお願いいたします。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 コンペの後でない、それが整合性が図れないということであつたら、その後には例えばね、直接民間と、その所有しているところと契約してもらって売却すれば、1年か2年の話やから、それ飛ばせるように思うんですけど。ただ、その一番気になります事業費計画というのが、そら支援機構は一体幾らで提示してくるかということによって大分変わるのかもわかりませんがね。その辺の事業費計画が財政との問題で気になるところなんですけどね。その辺のところ

辺、いつぐらいに出てくるんですか、全体的な、この事業に対しての摂津市の負担とか補助金とか、南千里丘のときにも言ってらっしゃいましたけどね。ああいったものは、もうできているのでしょうか、それとも、これからいつぐらいになったら出てくるのかというのが非常に気になるわけですけど。一時的に取得するとすれば、そのお金をどうするのやと、来年度の予算やというふうに言われていますけど、かなりな金額になると思うんですけどね。そういうところ辺をちょっと今後の見通しをちょっと教えてもらえませんか。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 それでは事業費の関係ですけれども、これから事業計画を作成してまいりますので、あくまで概算ですけれども、今両市が個別に事業をやったときも参考にしながらURが概算をしました。今のところ総事業でざっと100億円という形になります。そのうち80億円程度を保留地処分金でまかなってまいりたいと。残り約20億円程度を補助金という形の中で確保していきたいと、この補助金の中には国費、府費、吹田、摂津の市の負担金という形の中の事業計画となります。

処分の話もありましたけれども、保留地が区画整理の事業前に処分するという話につきましては、通常、市施行でいきますと、市がその事業費をほとんど立てかえをまずします。その上で保留地の処分をして、市に返してくるという運びになるんですけども、これもUR施行という形になります。今はまちづくりもなかなか、民間の場合はそうでもないんです。民間というか、個人が土地をお持ちの場合はいいんですけども、民間の場合は早くその土地活用をしたい。5年先という

のは、なかなか見えないという中で、土地を取得すると、即事業で入ってくると。それと総事業費100億のお金を立てかえらなるとなると、金利負担等も相当厳しくなるとなると。その中で、また、非常に、現在もう更地であるという形と、大きな街区であるという形、それらを加味しまして早い段階で保留地処分をしていきたい。その中で資金のお金を調達をしたいということも含みまして早い時期に保留地処分というのを、今予定しております。そのために、どんな形で保留地を処分していくのだという形で、今、1次コンペでアイデア、まちづくりの基本計画をつくって、条件をつけた上で事業者にコンペをしていってというスケジュールになりますと、早くても21年から22年にかけて事業者ごとのコンペができるのではないかと、それとやはり、先ほども言いましたように買った方は、即事業に入りたい。現場が何もできていないということでは困りますので、その辺は先ほども言いましたように、線路がありますので、なかなか23年までに事業にかかるというのは難しいんですけれども、できるところからでも、一つは吹田の駅前広場というのは23年にはできてなければならぬという形の中で事業を進めます。それ以外でもできるところは、できるだけ早く手につけて、事業を早く終わらせたいというふうな考えで、今計画をしております。

今の事業費につきましては、あくまで今現在の概算で、詳細につきましては当然事業計画、事業認可のときに明らかになってくると。ただ、両市が平成17年の事業費を見直したときに、おのおの両市でやっております事業費と、大きくは差がないというふうに思っております。
○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 概算では出されているようでございますが、できたら、本当は資料でいただいた方がわかりやすいんですけども、そういう資料的に出せるものが、いつ出てくるのか、ああいうのが非常に、そのことをお聞きしたんですけど、事業認可ということは平成20年ですか、平成20年の終わりごろですか。20年の事業認可がおりるところということになると。それ頃には大体摂津市の負担がこれぐらいの負担になりますよということが判明をするということですかね。そういうふうな解釈したらいいんですか。

それと、あと用地取得が来年の予算要求にされるというふうな話がありましたけれど、一体概算で今のところ、少なくともこれぐらいにはなるんだろうというふうなことが想定されると思うんですけどね。私には検討もつかないんですけど、来年の話なんで、それ概算されているのであれば、ちょっとそれもあわせてお答えください。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 事業認可のときには事業計画書をつくります。それにはおっしゃられているとおり市の負担が幾らと、補助金が幾らというのは明確になります。今、まず20億円程度は補助対象事業としてはあるであろうと、ただこれも国、府との今後、協議がありますので、確定したものはございませんけれども、事業認可取得時には補助事業として採択されるという形になりますので、そのときには総額何ぼの補助金やというのは明確になります。

それと来年の用地取得ですけれども、一つは防災公園、これは買ってまいりたいと、ただし、これにつきましては都市再生機構が取得しますので、市の方の予算措置というのはございません。そのか

わり先ほど申しましたように債務負担行為の議決が必要となります。

それともう一つ、市の取得ですけれども、今のところ防災公園以外で市の取得するという、確定したところは基本的にはございません。ただし、ちょっと図面の中で処理場の下の三角地、その土地につきましては今後、処理場のまちづくりを進めていく中で、その部分を民間に先に売却されてしまいますと、処理場4.5ヘクタールのまちづくりをしていく上では、非常に都合が悪いというふうに考えております。今、財政の方にちょっとお願いしているのは、この土地については活用するためではなくて、将来のまちづくりのために市として手に入れておきたいというふうな形で、これの取得についてお願いをしております。

それと後、下の黄色の全体の土地なんですけれども、この土地において、これから単価も明確になってくるとは思いますが、市として、例えば、この千里丘地域での将来の公共用地の取得の必要性があるのであれば、価格次第では事前に取得しておくということも考えられるのではないかとというような提案をさせていただいておりますけれども、何せ非常に面積の大きい話。用地取得のお金のかかる話でございますので、今のところ幾ら買うという話には至っておりません。先ほど申しました処理場の下の三角地でございますけれども、整備後、約3,000平米の土地が、あの部分になります。ここで今、想定をしております減歩が50から55%ぐらいの減歩となりますので、換地後に3,000平米の土地を残そうと思いますと、6,000から7,000平米の従前地の取得が必要というふうに考えております。

価格につきましては、今、鑑定依頼

をしておるところでございます。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 ちょっと今のあれで、私ちょっとシミュレーションしていたのが崩れてしまったんですけど、この20年の用地取得というのは、これは全体の敷地の取得を意味するのではないのですか。そのしっぽみみたいなところだけを買って、あと全体は、もう買わずに、それはもともとの所有者が持っておって、民間に流れていくという流れでいいんですか。

私は全体の摂津市域の何ヘクタールでしたか、それを買わないあかんというふうに認識していたんですけども、大分認識が変わるんですけど、ちょっとその辺だけご説明お願いします。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 おっしゃっているとおり、当初はすべての土地を買って、その売却益で周辺整備もすべてやっていこうという思いがありましたけれども、今は基本的にはすべて民間の方でやっていただくこと、そのためにまちづくり計画をつくって、我々のまちづくり計画に沿ったところに取得してもらいたいがためにコンペとか、いろんな手法での売却を考えております。

用地取得と書いておりますのは、必要などころですね、今言いましたように、あの三角地は処理場の将来のまちづくり上、やっぱり取得しなければならないというふうに思っております。

先ほども言いましたように将来の公共用地として、例えば市が必要などころにつきましては、従前の価格で取得しようとするのと、都市計画決定までに取得しなければならないと。ただし、全部買うというのも選択肢の一つでありますけれども、一つも買わないというのも選択肢としてあると思っております。

説明がわかりにくくなったかもわかりませんが、基本的には区画整理事業は従前土地所有者において減歩をもって基盤整備を行ってまいりたいと。ただし、市が将来に用地取得するのであれば、整備後の土地を取得するよりは、減歩を受けても事前に買う方が有利であろうというふうに考えておりますので、必要なところについては従前の価格で買ってまいりたいと。その期限というのは都市計画決定前という形で20年度の最初、6月ごろまでには市として取得していく必要があるということでございます。

○木村委員長 藤浦委員。

○藤浦委員 ということは今それ必要ないという部分については、このまちづくりコンペをした、それは選定されたところが直接残りの分を買うということになるんですよ、そういうことですね。

それやったら、わかりました。

○木村委員長 はい、ほかに。

野口委員。

○野口委員 スケジュールの関係でわかりにくいということで、これ見たら、その20年度用地取得について、区画整理事業全体について、市が買いますよと、これについては、再生機構にまかせますよということしか理解できないわけですね。だから、この協定書案の4条の3項に書いてますわな、いわゆる区画整理事業についてお願いすると、都市再生機構に。ということは自然に考えれば、多くはいろんな資金的なことも含めてですね、このUR都市機構が土地の買収を多くするということが前提で動いていくのが、条文との整合性を見ても、そうなると思いますけども、今の説明では市が将来のいろんなまちも含めて、そういうところは買いますよと、ほかは従前の土地の所有者、いわゆる鉄道機構が云々と

いうふうに理解されがちですので、ちょっと整理して、もう一度お答えをいただきたいなと思います。

それで6月の議会で初めてUR機構の話が出てきまして、この大阪北ヤードも開発もそうですけども、いわゆる区画整理事業と、この都市再生全体のプロデュースという役割でURが出てきまして、今開発を始めていますけれども、そういう流れが大阪にあって、今回も正式に、この計画の中にURが入ってきたということだと思っただけですね。改めて、この国全体の小泉内閣のときに都市再生事業を打ち上げられて、全国の市街地、都市の中での再整備を行っていくと、そこにいろんな公的な資金も含めて民間が参入できるように、いわゆる基盤をURが受け持っていくと。ほかにはURとしては77万戸の賃貸の管理もありますけれども、そういう大きな網がかかる中で、この地にも出てきたという感じをね、個人的にはしておりますけれども、それは市民的に見て、両市のまちづくりについて、どういふふうに利益になるのかわかりませんが、基本としては、前回は申し上げた、やっぱり市民の意見などをきちっと聞いて、そういう場を踏みながら計画に反映していくことが大事だと思っています。

そういう点、前回はお答えいただきましたけれども、今はこういうスケジュール出ましたので、その中でそういう市民意見の問題についてどういふふうに絡めてくるのか、ちょっと理解をお尋ねしておきたいと思います。

それと、先ほど100億円という金額が示されました。8割を保留地として処分して費用を生み出すという話でありますけれども、この100億円の実際の中身ですけれども、この23ヘクタールのと

ところで一部は防災公園もありますけれども、岸辺駅前もありますけれども、インフラ整備も入って、インフラというのは、その東西道路も含めて幾つかのところですね、幹線道路に、そのガスとか水道施設とか、そういうインフラが入った状態の、この100億円なのか、その整備の状況と100億円の、この関係を教えてくださいませんか。

それと先ほども論議された保留地の関係です。岸辺の駅前に大体集中させていくと、駅が近いですから、それだけ買う方からすれば高い値段で売れるということだと思いますけれども、両市にまたがって区画整理を行うということはわかりませんが、その中で緑の道路、東西道路ができます。そういう全体計画の基本もありますけれども、摂津に沿って、その保留地の処分の、そういう偏り方が、どういう意味なのかね、その摂津の地域のまちづくりにとって、その保留地の部分が、そこに集中させることによってマイナスがないのかどうかですね、お答えをいただきたいと思います。

それと6月の議会でもいただきましたけれども、いわゆる緑の遊歩道部分ですね、これについては、再度確認ですけども、いわゆる鉄道・運輸機構側が整備をして、それで両市に移管をするというふうな理解でよろしいでしょうか、これ確認です。

それと債務負担行為の分ですけども、今年度ですね、債務負担行為、3月に出したいという話であります。それも含めて、この前の中期財政見通しが示されました。そこには、この吹田操車場跡地の絡みの予算は組んでいないという話でありますけれども、これだけ今年度中に債務負担を組もうということで、ただ、債務負担ですから、財政状況に絡んでくる

わけでありませんが、25年まで今回出しましたですわね、事業との関係で平成26年度に防災公園街区整備が完了しますし、完了したら当然、その前後で市が買収するということになりまして、その辺の関係、中期財政との関係でね、この跡地の市として負担がどう絡まってくるのかですね、説明をいただきたいなと思います。

それと、URのかかわり方がありますが、先ほどコンペのスケジュールの説明がありました。大阪北ヤードでは、コンペのプロデュースも含めて、こういうデータのですね、URが一応かかわってきておりますけども、この実行委員会には、それも当然入っているわけですけども、どうなんですかね、その辺の絡み方といいますか。まちづくり委員会がありまして、促進協議会があります。そこでいろいろもってきた中身で大枠のコンペする前の前段処理がされて、アイデア募集コンペが行われます。その中で都市再生機構が絡まってきたという意味合いといいますか、その辺はどうなんですかね、あわせてお答えをいただきたいと思います。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 そうしましたら、最初のご質問なんですけれども、用地取得、確かに後ろにスケジュールつけさせていただいたところに20年度で用地取得（市）というふうに書かせていただきました。我々としてはあくまで、この市が所有、書きたかった意味といいますのは、都市計画決定までに取得をしなければならぬという意味で書かせていただいたもので、すべてを取得するという意味で書かせてもらったものではございません。わかりにくかったということであれば、ここに用地取得について市

が必要とする部分というふうに、ちょっと追加をさせていただきたいというふうに思います。

協定書の6条ですけれども、6条の中につきましても、まちづくり計画の実現に必要な土地をと、都市計画決定までに取得するというふうに書いております。大きな意味で言いましたら、すべての土地がまちづくり上に必要やということになるんですけれども、そういうことではなくて、市として、例えば公共とか、そのまちづくり上、市として、やっぱりここは取得しておく、先ほど言いましたような、そういう必要なところについて取得してまいりたいということですので、ご理解いただきたいというふうに考えております。

URにつきましても、もともとが都市公園で住宅の供給等を行ってまいりました。また、梅田北ヤードにおいてもURで用地取得を行っております。鉄道機構につきましても、用地を売ることが何にしても一番やというふうな考えも持っておりますので、URとも話をしながらまちづくりに、極端な話、鉄道機構はまちづくりというのは余り関心をお持ちでないと、土地を処分することが第一であるというふうに考えておりますので、できれば、できるだけ鉄道機構の土地を取得してまちづくりをやりやすいようにはしてまいりたいなというふうには、考えは持っております。

それに何らかの形でURの協力を得られないかというようなことも、今、話をしているところでございます。

いろいろと土地取得については誤解もあったようですけれども、基本的には現土地所有者の土地において区画整理事業を行いますよと、その事業費は減歩に基づいて処理させていただきますと。一つ

は防災公園という中で、市はこの公園は取得していきたいという形の中で、まず防災公園をこれは取得していくと。それ以外について価格の関係もありますので、市としてのこの地域での将来計画等も含めまして必要な土地については計画決定までに取得するという方向で今後、検討してまいりたいというふうに考えております。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 そうしましたら、市民意見の反映をどのように考えているのかという趣旨のご質問があったかと思えます。これにつきましては従前申し上げてますとおり、一定今回のまちづくり計画のもとになります基本構想は、ある程度市民意見の、アンケート等から市民意見の反映をさせていただいているという前提のもとで動いておること。しかしながら、今後の関係も、かわり方等も勘案しますと、もう少し具体性を持った段階で、また再度、意見をお聞きした方がいいのではないかなと、このようにも考えてございます。その理由としましては、まちづく計画委員会等で、かなり大所高所からの意見等もございました。そういったレベルで市民の皆さんのご意見を伺いますと、発散する恐れもあるのではないかということから、具体性を持った段階でお聞きしたいなと考えてございます。

今回、組織、実行委員会をつくりましてやろうとしておりますアイデア募集コンペにも、どなたでも参加していただけるということからも、この中でもどんどん意見としていただきたいというのが、我々の気持ちの中でも大きなものとしてございます。また、そのコンペをやりまして、一定我々の方で計画、まちづくり基本計画のたたき台的なものを作成いた

すことになるかと思うんですが、それについてのパブリックコメントを行うということも検討の一つではないかなと考えておりますし、また、6月の特別委員会でも委員の方からご指摘いただきましたように南千里丘のようなワークショップ、こういったものも含めて種々その方法、どの方法がいいのかということを検討してまいりたいなと思ってございます。

最終、事業者選定を行います2次コンペ、事業コンペには当然のことながら一定の、その反映というものを予定しておりますし、また、個別の話では公園や緑道、こういったことにつきましても施設内容とかレイアウト、そういったものも市民の皆さんと共同して決定していくことができるのではないかなというふうにも考えてございます。いずれにつきましても、昨今の情報公開の流れ、また、そのまちづくりの計画に対して誤解を招かないためにも節目節目には市の広報、もしくは地元説明会、こういったものを開催いたしまして、皆さんに対しての情報周知は広く図ってまいりたいなと思ってございます。

そうしまして、あと事業費100億、想定しています総事業費100億の中身にインフラの整備は含むのかといった趣旨のご質問についてですが、基本的には含みます。ガス、電気、水道、下水、そして、一部電線類の地中化といった分につきましても事業費も含めての計算をしております。ただ、例えば電線管理者だとか、電気、ガス、そういった管理者との詳細の協議の方を、まだ実施しておりませんので、例えば、オール電化なんだというまちづくりの計画がされた場合に、じゃあガスの導入はどうなんだという、ちょっと特異な見方もできないことはないんでしょうけども、そういったことも

踏まえて今後、詰めていきたいなと思っておりますが、概算事業費の中には他事例を参考に、こういったライフラインの整備というものも踏まえた事業費というふうに考えております。

また、保留地の場所が吹田市域に偏っているということに対する本市のマイナス面ということでしょうか。それにつきましては、まず一定、我々が住居系というコンセプトを掲げておるといったことから考えますと、当然保留地処分、保留地があるとないとでは、その土地が処分できるのかどうかということにかかわってきますので、一定ないのかと言われると、いやそうではないというふうな考え方もできるかと思いますが、吹田市が考えていらっしゃるような、かなり専門的なといいますか、実現に向けてある種、特殊な動きがないと実現できないような計画ではございませんので、それほどリスクはないのかなと考えておりますし、また、ご指摘のようなりスク、我々も考えておりますので、現在、そのURと我々のまちづくり計画を実現するに当たってのリスク分散、こういったものを考えられるんだという話は別途させていただいておりますので、また、妙案等が出てきた折にはご報告させていただきたいなと考えておりますが、現時点では本市にとってもマイナス面はそれほど、ゼロではないんですが、ほぼないものと考えております。

確認事項といたしましての、その緑の遊歩道でございますが、ご指摘のとおり鉄道機構が整備を行いまして、本市に譲渡するというところでございます。ですので、我々がお金、人力を出して、ここで緑道を整備するということはございません。

それと中期財政計画に関連するお話で

すが、確かに本市の財政状況というのは、我々、十分理解した中で議論をさせていただいておりまして、そうは言いながらも一定レベルの公共施設整備には多少の支出というものは不可欠であろうという考えも持ちながら議論をさせていただいております。

ですので、中期財政計画の入っている、入っていないという議論も含めまして、庁内関係各課と調整を図りながら事業の優先順位を十分考慮した上で市長初め本市の意思決定を行いまして、事業費の確保というか、そういったことに対して努めてまいりたいなと考えてございます。

それと、コンペにURが入ってきた経緯といいますか、その理由につきましては、UR施行を行いますメリットとかなり似通った部分もあるかと思うんですが、我々にとりましては、やはり2市にまたがって種々、鉄道方の協議も含めて複雑な調整をする必要があるということに加えまして、本市におきます上物誘導、特にその住居系ということに関しまして、前身の団体が住都公団ということもございますし、この辺に対するノウハウだとか、期待感というのは、かなり強いものがございます。そういったことから、また梅田北ヤードでのコンペの実績等もございまして、ご協力をお願いしておるといようなことでございます。

それと、区画整理事業の事業者がURでございまして、この事業内の保留地の処分はURがしなければならないということになりますので、そういったことからURが、そのコンペに入っていないと、その処分に支障が出てくるのではないかと、このようなことからURが今回のコンペの中に算入してきた理由かなと考えております。

○木村委員長 野口委員。

○野口委員 ちょっとわからんのですね、いわゆる区画整理については、両市にまたがっておりますけれども、その事業主体はURにお願いするけれども、土地の所有は多くは現状のままでやりますということで、理解よろしいんでしょうか。

そうしましたら、そのURが区画整理区域も、大体おおまかに取得して事業を展開しますよという場合と比べて、資金的にはどうなんでしょうかね、ちょっとわかりませんが、私の認識では区画整理区域も全体としては、必要なもの以外はURが全部、この公園とあわせて、全部取得をしまして区画整理事業、公園事業を行って、それで区画整理後は、コンペで民間に云々という流れかと思っていましたけども、今申し上げた、その多くはもう現状、土地の所有者の状態で区画整理をすると、減歩を出し合って整備を行うということかどうか、ちょっと確認の意味で、ちょっとお示しをいただきたいと。

それと、URのかかわり方の問題でありますけれども、確かに歴史的にも、そういう実績もありますし、ただ、心配なのは、そこにやっぱりURが参加されていろんなところで開発が行われてきていますけれども、そこに地元自治体とか、市民の方々の、それならばこんなまことにしましょうという意見が、どう絡めてくるのかということをかきと位置づけ、取り組んでいただかなければ、ただ単に、もうできましたということで終わる可能性もありますので、今言われた、いろんな流れを申し上げられましたけれども、きちっと市民のご意見を集約し、そこに行政として持っている課題も含めて、入れ込めて取り組んでいただきたいということで、改めて強調しておきます。

文化財、遺跡、この問題ですけど、前

回少なくとも発掘されたもろもろについて建物もつくって、どこかにそういうものを保管できる状況にしてほしいということをお願いしたけれども、市長も委員会等でそのことを申し上げたよということをおっしゃっていましたが、そういう文化財の保存とか、この地に市民の方々が来ていただいて、こういう歴史がありましたよと言っただけのような、そういう施設の問題についてですね、どういう論議をされたのかと、三月しか経っていませんので、ちょっとわかりませんが、もし追加であればちょっと教えていただきたいなと思います。

あと中期財政見通しの関係、ちょっとわかりませんが、今年度黒字ということですので、債務負担行為ですから、それが摂津の財政に、数字に出てこないということで、含まれてないと言いますが、ただ、先ほど申し上げた二十五、六年ぐらいには、実際として買い戻すということも入りますからね。公共施設を主として、ここでいろんな住区のコンセプトは決めていますけれども、市が買収するというところもあるかもわかりませんが、そしたら25年までの間に市の財政が動くということも可能性ありますので、もう少しちょっと、いつ絡まっているのか、それも含めてちょっと教えていただきたいな。債務負担行為がどのくらいになるのかですね、今もう答弁できると思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

あと保留地の関係はちょっとわかりませんが、先ほど80%保留地を生み出した処分ですら事業費を捻出とおっしゃいましたが、その80%の保留地処分ですら賄うという開発そのものですね、その一般的に見てですよ、どういう評価なのかですね、ちょっと参考に考え方を示し

ていただきたいと。

以上です。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 それでは、まずURの取得ですけれども、確かにこのまちづくりをやりやすくしようと思えば、市が用地取得を、すべて用地取得をしてしまうと、その上で、当然、市のまちづくりをしておったところに売却していくというのが一番市としてのまちづくりのやりやすさというのは当然あると思います。

ただ、その取得につきましては当然まとまったお金が要ります。URにしても当然、その初期にこれだけの土地をすべて取得するという形があります。その辺はやはりリスク的なことも含めて、必要なところはやっぱり買っていく必要もあるやろうし、できるだけ民間の中で我々のまちづくりの、制限をつけた上でまちづくりを進めていこうとして、今、考えておるのが、そういう状況であります。その中で、当然、市なりURができるだけ多くの土地を、例えば取得できれば、それだけまちづくりはやりやすくなるのかなというふうに思います。

もう一つは、やはりまちづくりもそうなんですけども、あくまで区画整理事業を成立させていかなあきません。だから、余りきつい制限を、例えばつけてしまったときに、事業費が生み出せないということも当然、懸念されますので、その辺のまちづくりと事業の成立というのは、バランスを図っていく必要があるんであろうというふうには考えております。

市民意見についてですけれども、まだ、具体的な市民意見を受けるような形はしていませんけれども、まず、この全体構想をつくるに当たっては市民アンケートをして総合計画等もとらまえながら、

どのようなまちづくりがいいですかという、まず働きかけは一回させていただいております。全体構想ができました。これから、まだ今、ゾーニングの段階ですので、まだ一体何ができるのかというのが、全然見えていない状況です。これからコンペでもう少し具体的に、いろんな提案が出てくると思います。これを受けて、次は基本計画を作成してまいります。そのときには当然、そのまず、そのコンペに対して、市民さんがいろいろ提案を出されるというのは、これは可能やと思いますし、また、基本計画をつくるに当たっても、いろいろと市民の意見は今後、ちょっと今どういう形で聞いていくかというのは、まだ、これからというふうに思っておりますけれども、十分考えてまいりたいというふうに思っております。

次に文化財についてですけれども、前回も何か保存できる施設はないかというふうなお話も伺っておったところなんですけれども、我々としましては基本的には、今まだ基盤整備をするという段階、それと庁内に対しては、この地域でまちづくり上、公共施設用地として確保するような必要はございませんかというのを庁内で、今、投げかけさせていただいているところです。これの用地取得につきましても、財政との絡みもありますし、それぞれ所管課で、この地域で何かそういう考えを持っておるのかというのを今、諮っておるところです。価格、財政、そのいろいろな各課の持っている計画、その辺を検討して、今後のいろんな施設の用地取得について検討していかなければならない。期間的には非常に短い期間ですけれども、我々としては庁内に対して、こういう吹田操車場まちづくり、一定まとまった土地がありますというのは、アウンスしているところでございます。

保留地に対しての評価でございましてけれども、80%というのじゃなくて、総事業費の80%を保留地処分金で賄っていくと、減歩につきましては全体の土地が約半分強の減歩になるという形です。確かにここ、既存で道路も何もない、一つの大きな固まりの土地ですので、その基盤整備に非常に土地が必要になってまいりますので、こういう非常に厳しい減歩になっております。通常のところでもまあ50%減歩といったら非常に厳しい減歩やというふうには考えておりますけれども、土地柄いたし方ないのかなというふうに考えております。また、土地の評価もやはり非常に大きいという形で評価が低いと、それをこういう基盤整備をすることに対して評価が上がるというふうに思っておりますので、今、従前価格が幾ら、従後価格が幾らという形で評価を行って、そんなに将来右肩上がりで用地が上がるという想定はしておりません。今のままでという形で今のところ岸辺の駅前の両街区に保留地を持つてくることによって保留地処分金で事業費を賄うことは可能であるという、その概算の事業計画は立てているところでございます。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 債務負担に関するお話ですが、現時点での我々がつかんでおります事業費でのお話という認識のもとで聞いていただければいいのかと、かなり乱暴なところもあるかと思うんですが、先ほど土井課長の方から総額100億のうち80億、保留地処分金で、残り20億を補助金という形でという表現がございました。もう少し掘り下げてお話しさせていただきますと、補助金20億の中に国費、府費、吹田、摂津、両市の負担金という形、この4者で20億を分担するというか、みんなで持ち合

うということになります。別途公園整備というものも本市の事業費の中に、ここにオンされてくるわけですが、公園整備費、もちろん用地取得を含めまして、別途その公共用地的に欲しいという分は、ちょっと今ややこしいので抜かせていただきまして、区画整理に伴う本市の負担及び公園整備に伴う本市の負担合わせまして、約10から11億見込んでおります。もちろん鉄道機構から提示していただく用地の価格が協力いただければいただくほど、この額は当然小さくなるんですけども、現在10から11億という中で、例えば22年、23年から事業完了を予定しています26年、27年まで、これを割り戻していただければ、当然その事業費の増減、濃淡はあると思うんですが均等割していただいたとしても、ほぼ年に一、二億というような感覚であれば、そんなにずれているというようなことはないのではないかなと、このようなつかみをもって今、検討の方を進めております。

少し、その債務負担そのもののお話とは毛色は変わるんですが、おっしゃっている趣旨が、これに近いものかなと思いますので、このような答弁とさせていただきます。

○木村委員長 野口委員。

○野口委員 中期財政見通しとの絡みの話ですけども、債務負担行為の仕方と、それに入ってこないという関係はわかりますけれども、すべてその10から11億という話が出ましたけれども、すべて借金というか、市債でね、市債を起こして賄うという考えなのかね。ちょっとその辺が25年までの今回の中期財政に入っていないので、債務負担行為の関係もありますけども、そういうお考えなのかなという、その生み出すお金の仕方につ

いてだけちょっとね、確認をしてご答弁をいただけないかと思っています。

それともう一度、文化財の問題については、市長わざわざそういう委員会で申し上げたよということも、この前言ってくれましたのでね、テンポがありますから、時期もありますので、しかし、いつもそういうことを忘れずに、きちんと対応できるように担当としての努力をお願いしておきたいと思います。

最後に、100億円と公園整備との関係で、その100億の中に公園整備も入るのかどうか、別なのか、ちょっとそれだけ説明いただきたいなと思います。

以上です。

○木村委員長 そしたら、鬼追参事、答弁できますか。

○鬼追まちづくり支援課参事 捻出したします費用の財源といいますか、その考え方はどうなっているんだということでございますが、はっきりと、例えば、起債を起こすのかどうか、お金を直接用意するのか、はたまたどこかの公共施設用地を処分したお金でというような形で新たに財源を生み出してくるのか、こういったことを種々今検討中のございます。ご指摘のとおり財源の確保もないのという架空の議論じゃないのかという感は否めないんですが、先ほどちょっとトータル額から申しあげましたように、ひねり出す額が不可能な額ではないものだとも思っておりますので、その事業の優先順位等々、よくよく議論した中で判断してまいりたいなと思っておりますので、何とぞご了承の方をお願いしたいと思っております。

それと、100億、先ほど申しあげました総事業費100億の中に公園事業費が入るのかというお話ですが、入っていません。100億というのはあくまで

も区画整理事業の総事業費でございます。ただ、本市の負担が10から11億程度という話を、私が申し上げた中には公園整備費も含まれております。こういったことでございます。

○木村委員長 野口委員、よろしいですか。

○野口委員 もう結構です。

○木村委員長 ほかに。

嶋野委員。

○嶋野委員 それでは何点かですね、基本的な質問に終始するかと思っておりますけれども、お聞きをしたいと思っております。

先ほどからですね、藤浦委員、野口委員の質問の中で用地取得のことについて多くの質問があったと思うんですけれども、ちょっとお聞きしたいんですけれども、この2ページの第5条の5になるのでしょうか。今、鉄建公団、もしくはJR貨物が持っている土地を第三者に譲渡若しくは賃貸するというような文言があるんですけれども、先ほどからご説明、聞いておりますとUR、もしくは市がですね、すべての土地を取得するわけじゃないのかなという気がしているんですけれども、この点についてどういったものが想定されておられるのか、まずお聞きをしたいなというように思います。

それと、まだ明らかには、なかなか答弁できないのかなと思うんですけれども、ページで言いますと4ページになるんですけれども、補助金の第9条4項なんですけれども、ご説明の中で両市合計の負担金をまず出していくんだと、その後、摂津市が幾らの負担をするのかということを決めていくというような話があったんですけれども、そのどのようにして決めていくのかという流れについても、お聞かせいただきたいなと思っております。

それと関連事業について、第10条で

掲げておられまして、藤浦委員からも正雀処理場と、クリーンセンターについて記載されているといったことで一定評価があったわけなんですけれども、その点については、私も同じ意見なんですけれどもね。そしたら、今までクリーンセンターが果たしてきた機能を、どこが果たしていくのかということが、これから大きな議論になっていくと思うんですけれども、その点について、今お考えのことで、今教えていただけることがあるならばですね、お聞きをしたいというように思います。

それと、まちづくりスケジュールから、お聞きをしたいと思うんですけれども、先ほどから防災公園街区整備事業につきましても、さまざまな質問等が、そしてまた、答弁をいただいたわけなんですけれども、21年度に事業協定を締結されるという予定でおられると思うんですけれども、その事業協定の中身は一体どういったものになっていくのか、どういった内容のものが含まれていくのかということにつきましても、お聞きしたいと思います。

以上です。

○木村委員長 暫時休憩します。

(午前11時48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。

答弁、鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 まず、1点目、協定書第5条の5項、2ページ一番下段ですね、鉄道機構及びJR貨物が第三者に土地を譲渡若しくは賃貸するとき、またみずから土地活用を行うときはまちづくり計画に考慮するというご説明になるんですが、まず、この第三者というものは何か、だれかを特定しているの

かという、そうではございません。この計画書以前に5者間で結んでおります基本協定書、その中におきまして鉄道機構はまち開き、いわゆるターミナル開業後1年以内につきましては、市の同意なく、その土地を売却することはできないという、そういう協定を結んでおります。

そうしますと、じゃあ1年たてば、もう何もかも関係なく売っていいんでしょうかというようなことに対するしぼりとしまして、それ以降の場合においてもまちづくり計画に考慮して土地を譲渡、もしくは賃貸してくださいと、こういったことを縛るための内容となっております。ですので、とある企業だとか、とある団体を視野においた表現という意味の第三者ということではございません。基本的に協定書以上の条件といいますか、制限をかけさせていただいておるといような形でご理解いただきたいなと思います。

そうしまして、2点目、両市の吹田、摂津におきます負担の割合についてでございますが、先ほど午前中に、20億程度の補助金、これを国、府、両市で負担しますというお話でしたが、少し話、かぶるんですけども、今回、事業区域、吹操全体を一つの事業区域としておりまして、UR施行での区画整理となると、こういう条件の中での区画整理におきまして、自治体負担金、いわゆる両市の負担金は、まず大阪府のルールとして府の補助金の同額以上は必ず負担しなさいよという、こういうルールでやっております。

現在、両市でじゃあ何ぼというふうな負担を想定しておるんですが、それをどのように分けるかというのは実際のところまだ具体的な詰めはしておりません。現時点、この協定を結ぶのにかなり両市間でいろいろ議論をしております、まだそこまで手に回っていないのが実情な

んですが、我々が担当として考える中では、通常面積案分だとか、今回につきましては都市計画決定による事業でございますので、都市計画施設の面積割合、単純な面積、市域間の面積割合という考え方もありますし、都市計画施設という、そういうものの面積割合というものも考えられるんじゃないでしょうか。この辺が中心になっての費用負担の協議なるのかなと思っております。

三つ目なんですが、クリーンセンター及び正雀処理場についての現状での考え方についてご説明させていただきます。6月にご説明、ご報告させていただきましたまちづくり全体構想の中の表現と、今回の協定書の中の表現と若干毛色が違う感もございますが、一義的に今回の、この協定といいますのは、URが区画整理を行うことをおおむね了承しようということを目的としているのが一番最初に出てくる話なのかなと思っております。

ただ、これまでの経緯を考えますと、摂津、吹田の両市の共通問題として正雀処理場、クリーンセンターというのは認識するべきだという観点から、関連事業の中に項目として入れさせていただいたんですが、表現的には、例えば実務上の問題といいますか、正雀処理場及びクリーンセンターの機能上どうのこうのという表現をまちづくり部局として、この協定の中に表現するというのは、少し問題が出てくるのかなと。他方、先般、有識者会議の中で示されております、あの土地に関しては吹操と一体的な活用を図ることが望ましいんですよという意見も尊重したいということもあまして、実際的には両市及び府の下水道担当部局が、もう既に協議を始めておるといことも勘案しまして、今回はその先にある土地利用に関しての表現という形をあえてとら

せていただきました。ただ、両市の担当課が話をしているから、もう後は知りませんというつもりは毛頭ございませんでして、我々まちづくり部局としても最大限一体的な活用を図るべく努力していきたいと思っております。

そして、4点目、公園事業の事業協定の中身についてでございますが、ここで申し上げております事業協定といえますのは、スケジュール表のところを見ていただきますと、19年度に公園の整備に関する基本協定の締結を近々させていただきたいと思っておりますが、今年度結ぶ基本協定はあくまで精神規定的なもの、ざくっと大まかにこういう形で公園事業を進めていきたいと思いますという協定を結びたいと思っております。

21年に結ぼうと思っております事業協定は、言いかえれば事業認可だとか、事業計画だとか、具体的にある一定の設計ができて、それに対する詳細の事業費が一体何ぼかかって、どういうふうじゃ市が買い戻ししていったという具体的な内容について、協定を結んでいくという内容だというふうに認識していただければ結構かと思っております。

ここまでしなければならぬ理由は防災公園街区整備事業というのは、あくまでもURが我々になりかわって事業をやっているということですね、最終的には我々のもとにその管理の責任というのはかかってきますので、こういう協定を持ってしっかりと後々の維持管理的なところまで、事業を含めて維持管理も把握に努めるためのものだというふうにご認識いただきたいと思います。

○木村委員長 嶋野委員。

○嶋野委員 ご丁寧に答弁いただきまして、まず防災公園の事業協定のことにつきまして理解をいたしましたし、また、

正雀下水処理場とクリーンセンターのことにつきまして理解はできたんですけども、まず、その両市合計の負担額は幾らになるのかといったことで、都市計画施設の面積の割合等でも算出できるんじゃないかというようなお話がいただきまして、これは両市ともにしっかりと納得できる形で今後、お話を進めていただきたいなということを要望として申し上げます。

それと一番最初の2ページの第5条の5の関連の質問なんですけれども、ちょっと私の勉強不足と申しますか、理解不足で申しわけないんですけども、要は先ほどの説明を聞いておりますと、都市計画決定を打つ前にですね、要は土地はURかもしくは市がすべて、要は取得しているんだというように認識をしておったんですけども、先ほどのご説明いただきますと、すべての土地がそうではなくて、まだ今、持っておりますこの鉄道建設機構、あるいは日本貨物鉄道株式会社ですね、都市計画決定後にも持っているところが、そんなにするのかどうかということはちょっとわからなかったので、いま一度確認の意味で、その点をお聞かせいただきたいと思います。よろしくお願いたします。

○木村委員長 鬼追参事。

○鬼追まちづくり支援課参事 まず、都市計画決定までに土地を取得するというお話ですが、あくまでも必要な分のみ、市として必要だと判断された面積について必要な分だけ買うというスタンスでございます。以前は全部を買って、それを売却した利益でという話をしておりましたが、昨今の財政状況を勘案しまして、必要な分のみを取得しようというふうなスタンスを今とっております。URなんですけど、現時点ではURは土地取得を行

いません。あくまでもURは区画整理を行う事業者という立場で事業を行っていただきますので、俗に言うコーディネーター的な人格を今、お持ちですので、土地所有者としての人格は、今持っておりませんので、現時点では、例えば都市計画決定後、持っている可能性があるとするれば、本市、そして、現状の土地所有者である鉄道機構、JR貨物、この3者ではなかろうかと思います。

URが、その事業者以外の人格を持って、土地所有者として参画するという可能性もまだ残されているのかなというのがあるんですが、正式にそういう参画の、その意思表示は受けておりませんので、現状では必要な分だけ本市が都市計画決定前に買うというような認識でございます。

○木村委員長 嶋野委員。

○嶋野委員 参事からご答弁いただきまして、よくわかりました。ということは、都市計画後の当該地域を考えると、その市が取得している用地があると、それと、今、鉄道機構等が持っている土地がある。恐らくこうなってくるんだろうなという気はするんですけども、そうなってくると、そしたら、市が持っていない用地をどう開発していくのかということが非常に大きな影響を受けるのかなと思ってくるんですけども、そうなってくると、やはり、そのまちづくり計画が一定のしぼりになってくるということを見ると、この計画、基本計画策定というのが、非常に大きなポイントなのかなという気がしますので、ぜひそのときに摂津市と吹田市とよく協議していただきまして、どのようなまちづくりをしていきたいのかということをしつかりと摂津市としての意向を反映していただけるように要望を申し上げまして、質問を終

わりたいと思います。

○木村委員長 はい、山本善信委員。

○山本善信委員 午前中からの質問である程度、理解ができているんですが、ちょっと不明な点というか、ちょっと私で理解できにくい点も二、三ありますので、その点についてお聞かせいただきたいと思います。

まず、今お話がありました、区画整理事業の、そしたら具体的に当事者というのはどこと、どこと、どこのということになるのか、その辺のところをもう一度明確に確認したいというふうに思います。

それから、防災公園の街区についてのお話ですけれども、区画整理によって減歩を45%、50%近い減歩がされるということで、これについてはもちろん区画整理のことですから、保留地で処分して、処分して事業費に充てる保留地と、それから、いわゆる公共スペースですね、道路とか公園とかというふうな形の分とか、そういったことが含まれていると、その減歩の中に含まれているわけですけども、その中で公共スペース、道路とか公園とか、そういったことに相当する部分がですね、50%って言われれば、単純に計算すれば、それで済むことかもしれませんのんですけどもね。もう少し具体的に、その辺の話を聞かせていただきたいというふうに思います。

特に公共スペースの摂津と吹田市域とのところが単純に事業区域の市域割合に相当する分で、それぞれの公共施設、公共スペースが取られるのか、あるいはまた、あくまで全体的なものであるのか、どちらか多少は偏って、公共スペースを取るようになるのかならないのかね。その辺のちょっと、考え方もちょっと聞かせていただきたい。これは午前中から野口委員の質問で、メリット、デメリット

というか、やること、公共スペースが多い少ないによってですね、摂津なり、吹田なり、どちらかに不利益がいくような解釈ができるような話もあるんじゃないかということがあるんですけども、これはもうあくまでまちづくりとしては全体の話ですからね、だから、これはもう市域にかかわらず、そういうことがあっても、私は仕方がないと思うし、当然の話やというふうに思っておるんですけどね。その辺の考え方等、具体的な話も含めまして、聞かせていただきたいというふうに思います。

それから、防災公園についてのところで事業者との間で協定を結ぶというような話が、先ほどのお話にあったと思うんですけどね。これにつきましても協定を結ぶ、具体的な当事者、どこで協定を結ぶのか、どことどこが協定を結ぶことになるのかということをお聞かせいただきたいというふうに思います。

それから、概略、その全体の事業、それからもう一つは全体の概略の総事業費として100億、それから保留地の処分によって、そのうちの、事業費のうちの80億、残りの20億を国、あるいはまた府、それから両市というふうな形で処理されるということは話わかりましたし、それで公園が、防災公園の関係するのは別の話で、その前段の、その20億の中の一部と、それから防災公園にかかわる話のトータルが10億、11億という話を先ほど聞かせていただいたんですけども、この辺の、その見通しですね。このもう少し細かい割合というか、負担率というか、そういったことが今の時点でどういうことが予想されるのか、どういう額が具体的に予想されるのかということをお聞かせいただきたいと思います。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 区画整理の事業の当事者となりますと、事業主体はUR、都市再生機構となります。両市、それと鉄道機構、貨物、これらは土地所有者、地権者という形になるという形で事業を進めてまいります。

次に、公園の減歩の関係ですけども、全体で50から55%の減歩と申しましたけれども、今の概算の状況では公共減歩で約28%から30%程度、保留地減歩で25%程度を考えております。この保留地減歩は事業費が変動しましたら、また変わってくるものというふうに考えております。

それと公園についてですけども、公園につきましても、今示しております協定書と同じような協定書を締結してまいりますわけですけども、これの当事者は都市再生機構と摂津市という形になります。あくまで2者での取りかわしという形になります。

事業費の関係ですけども、まず100億という、まず公園事業と区画整理事業は、もう全く別の事業やというふうにご理解していただきたいと思います。区画整理事業で総額100億かかります。20億が3者での補助金、負担金等で賄います。

公園事業は、まだこれも、これから協定して設計してまいりますので、超概算ですし、また、その用地費が含まれますので、その用地単価によって大きく変わるんですけども、今の概算、平米5万円と仮定したという形の中でお聞き願いたいと思うんですけども、おおむね10億円程度、総事業費、用地取得も含めて10億円程度かなというふうに考えております。

そのうち土地購入費、整備費に対して国庫補助金が入ってまいります。このお

金が約3億程度と、3億から4億程度いうふうに見込んでおります。その差額が市の方として負担してまいる額ということになります。そうしますと1ヘクタールの公園用地を取得して、公園整備までして、市としてはおおむね6億から7億程度の負担が必要になってまいるということになります。

それと、先ほどちょっと減歩の話がございましたけれども、公園の区域は区画整理事業区域から外しますので減歩の対象にはなりません。それから、公園につきましては1ヘクタールの公園用地を確保するために従前用地を1ヘクタール買うと、区画整理内で市が土地を所有しようと思えば、減歩相当額をプラスアルファしたと、50%にしますと倍の面積を取得しないと最終的に欲しい面積が確保できないということになります。

○木村委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 今の子後の減歩率の話ですね、これちょっと私の聞き方が悪かったのか、防災公園街区整備にかかわる用地分は区画整理外の、区域外になっているわけですね。普通、区画整理法に基づいてやっている、その区画整理区域内の公園として、都市公園ですか、これを準備しなきゃならん部分の、全体の100分の3でしたかね、これについてはどこにどういう形で、配置されるのかって、あるいはまた、それは何か別の形で考慮しなきゃならないのかと、その辺の区画整理法に基づく公園の用地が、どの部分にどういう形で入ってくるのかということですね。現在の考えられている範囲内でお答えいただけたらというふうに思います。

それから、先ほど、事業費の中での本市の負担ということで10億そこそこのところで公園について六、七億という形、

ということになると、仮に11億から引きますと3億ないし4億というお金が、その区画整理にかかわる話としてうちが出さなきゃならんということに、事業費として出さなきゃならんというふうな解釈で、単純に計算してそういうことになるのか、その辺のところをもう一度ちょっと確認いたしたいというふうに思います。

とりあえずそういうことでお願いします。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 それでは公園についてですけども、当初1ヘクタールの公園というのは新旧の山田川で挟まれた1ヘクタールがそこにあります。その右側、三角地になるんですけども、そこに対して区画整理で生み出される3%の公園を充てていきたいと。特に公園に境界を設けるわけではございませんので、公園としては全体に1万3,000から4,000、また、その下の方にちょっと水色で線を引いていますが、ずっと緑道があります。それらを含めると、それなりの広さの空間といいますか、緑が確保できるものというふうに考えております。

それと本市の負担ですけども、委員がおっしゃるとおりトータルで約10億から11億の負担ということですので、公園事業で6億から7億、区画整理では3億から4億、今の事業計画上ではそれぐらいが本市として負担する額というふうにご理解いただきたいと思います。

○木村委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 ちょっと前に話が戻るようなんですけど、その減歩率が50%というのはちょっと、今まで私も区画整理にある程度、組合施行とかあいつたことにかかわってきた人間として、ちょっと考えられんような割合なんですね。普

通、大体30%ぐらいが一番の大きな限度であったかというふうに思うんですけどね、それが40%、50%ということが果たして成り立つものか、許されるものかというふうなことが法的なことも含めまして、どういうことになるのかって、一番元へ戻ったような形になりますが、その点についての、ちょっと考え方を聞かせていただきたいと。法的に、それもう全く問題ないということになるのかならないのか、その辺のところ、どうでしょうか。あるいは、この事業についての特別な何か根拠があるのかどうかですね、その点、最後に聞いておきたいと思います。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 減歩についてでありますけれども、確かに50%の減歩というのは、一般、例えば個人の方のお持ちの土地で事業をしていくには非常に厳しい状況やというふうに思います。

ただし、その減歩の範囲といいますのは、土地の増進率、整理前と整理後の評価が同じとしたときに、どこまで減歩しても可能なかというのを、まず出します。それ以内で、当然減歩するという事ですので、逆にこの土地はご存じのとおり道路もなかなか接道条件が悪い、しかも非常に大きな土地であるという中で、従前の評価というのが非常に低く見させていただいています。その中で今回の50%減歩ですけれども、これはあくまで計算上なんですけれども、取り得る範囲の、この50%減歩でも取り得る範囲の6割ぐらいの減歩で抑えているような状況になっておりまして、協定書の中でもありましたように、事業費が足らなくなった場合は保留地を追加しますよと、その追加する部分というのはまだ、持っている事業であるというふうに思っております。

す。

○木村委員長 山本善信委員。

○山本善信委員 一般の区画整理の常識からしますと、物すごいということになるわけで、今のお話では、増進率というのが非常に大きく期待できるという場所にあるということでの判断ということに理解しておきたいと思います。

どうもありがとうございました。

○木村委員長 柴田委員。

○柴田委員 午前中、そしてまた、今、午後からいろいろと質問あって、大分わかかってきたんですけども、もう一度おさらいのために少し聞いておきます。摂津市が今の終末処理場と、それからクリーンセンターの跡利用のために、どうしても市として公的に買っておかなきゃならんということがあるけれども、今回この話は少し外しますということやったんですが、それをそしたら買うとしたら、区画整理事業の中ですから3,000平米残そうと思えば6,000平米を今のうちに買っておかなきゃならんということなんでしょうか。まず、その辺が第1点です。

それから、今度区画整理はURがやってくれるということであれば、うちの方、公園もURにお願いするということであれば、うちはいろいろとまちづくり協定なり、それから将来のことは考えていくけども、摂津市そのものが、この区画整理の中に直接事業体として入っていくということはないのかどうかというふうな感じは受けるんですが、というのは、なぜこれを聞くかということ、最初は摂津市が全部土地を買って、どのようなまちづくりをするかと、その手法に区画整理を使うのか、何なのかというようなことを過去に地域の人にも少し説明をした経緯があるんですが、今回この説明がほとん

ど変わってくるので、摂津市が今重点的にものを考えているのは、防災公園をつくることだと、それ以外にグリーンセンターと終末処理場の跡地をどのようにするかというところが重要なことであって、それ以外の区画整理のまちづくりには、もうURをお願いして、その中でつくってもらおうということになるんだと、こういうふうな考え方を市民に示せばいいのかどうかということが、ちょっと私も気になったので、再度同じことを確認するようですけど、教えておいていただきたい。

それから、区画整理で100億かかって、これは吹田と摂津も全部含めた区画整理でありますから、どうもうちの地域は減歩率、むしろ吹田の方が利益が多くて、うちの方は少ないん違うかなと、ざくっと見て、そんな感じもするんですが、この20億のそれぞれの負担というのは、このトータル的なものの中から発生してくるであろうと、その中の持ち出しが約3億から4億ぐらいというふうに見ておいていいのかということの確認、それから、残ります6億から7億というのは当初11億かかるであろうといううちの残りの部分が、この防災公園をつくるために補助金を引いた残りの、先ほど説明あった6億から7億ぐらいが要るだろうというふうに理解しておいていいのかどうか、ちょっとその辺の最終確認だけですね、お尋ねしたことで、そのとおりだということであれば、そういうふうにおっしゃっていただいたらいいし、ちょっと違うよということであれば、また教えていただけたらと思います。

○木村委員長 土井課長。

○土井まちづくり支援課長 それでは、市として処理場の下、3,000平米の取得についてですけども、おっしゃる

とおり減歩率50%ですので、50%としますと6,000平米の取得が必要という形になります。

防災公園が減歩なしでやっておりますのは、あくまで、その都市計画決定した都市公園というような位置づけをし、区画整理事業から特に外しております。こういう都市施設については事前に市が所有しておるものについて、例えば道路とか、従前にある公園とかいうのについては当然、減歩はされませんが、一般のまだ都市計画をされない一般の土地として取得する分については、一般宅地と同様に減歩対象となるというふうにご理解いただきたいと思います。

それと事業についてUR施工となりますと、市として、このまちづくりに対してどう関与していくんだというようなご質問だと思うんですけども、基盤整備は、まさにURが施行してまいります。土地利用につきましては市が土地を取得しないまでも、コンペという形の中で売りますし、その前に基本計画というのを作成させていただきます。この基本計画の中で、例えば黄色の部分、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けれども、その中でアイデアもいただきながら市として、どのようなまちづくりがされるのが一番理想的なのか、地権者が、市が持っていなければ鉄道機構が持つということになるんですけども、その辺の調整もしながら市のまちづくりに即した形で売れるように事業コンペ等を実施して、市のまちづくりに即した事業者売却してまいりたいというふうにご考えております。

そういう形で、このまちづくりに市が関与してまいりたいというふうに思っております。

最後の事業費の負担なんですけれども、

総事業費100億円、20億の負担ということなんですけれども、おっしゃいますとおり市として区画整理事業での負担と言いますのは、評価の問題等もいろいろありましたけれども、一つは吹田、摂津の評価の違いというのは、その従前地とか従後の宅地の評価というのが、当然違うものとなっています。評価が違うという形は、同じ100平米を換地されても、50%ですね、50換地されるものと、例えば60換地されると、そういう面積に応じて摂津市と吹田市の土地の評価というのは変わってまいります。

そういう中で、吹田、摂津のバランスをとっていこうという形です。吹田、摂津の負担割合というのは、先ほど鬼追参事の方からも申しましたように、何を根拠でしてやっていくのだというのは、両市お互いに得やというふうに思えば、相手の市は損というふうな思いになりますので、納得できる場所として、今言うてる区画整理の計画決定の区域であるとか、吹田操車場の全体の土地であるとか、そういう今後変わることはない、事業費とか、一定変わることはないものを一つの基準として負担割合を決めていきたいと思います。

内容について精査してまいりますと、両市やはり整備する内容がいろいろあります。それ一つ一つ取りまして、ああだこうだというふうな話をしますと、とてもまとまらないという形になりますので、我々としては、これからの協議になりますけれども、そういうものを基準として負担割合を決めてまいりたいというふうに思っております。

そうしますと20億の負担として市として、摂津としては3億から4億程度、防災公園につきましては本市単独の事業ですので、補助金以外はすべて市の方で

と、トータルしますと市の負担として10億から11億ぐらいの負担が発生してまいるだろうというふうに考えております。

○木村委員長 柴田委員。

○柴田委員 よくわかりました。何か先ほどからね、一生懸命説明しているのに何で同じことをまた聞くのかというふうに思われますが、私自身、できるだけ端的に市民に答えていくために、こうなんですよということ、答えたことが市に問われて、全然違いますよとかいうようなことになると、私も立場もありますから、それを聞いたんです。最初に聞きました、その3,000平米はどうしても将来の終末処理場とクリーンセンターの有効活用、将来の展望の中で買っておかなきゃならん公共として抑えておきたいというようなこともおっしゃったと思うんですが、実は先般、この大阪の土地の上昇が、都市圏では10%、そして、こういう住宅地でも4%の値上がりだと、関西圏では和歌山がまだ依然として下がっているというふうな方向がありましたですね。私はそういうことも含めて、やはりその土地高騰がどんどんしてから、また買わないかんというふうなことになると思いますし、今後の見通しがついて、安くやっぱり土地を買収できるという状況があるのであれば、それは一つ市の方でも積極的な考え方を出していくべきではないかというふうに思うんですね。それは何と言いましても、この土地で、しかも高層型居住の住宅を建てていく中にやっぱり、今の終末処理場とクリーンセンターの位置というものは大きくまちの中で影響があるだろうというふうに思います。また、それと一つ考えますのは、市がそういうふうな高層型の住居の人口増を促せるようなまちづくりをするとな

るならば、これでは固定資産税の増収なども将来に見込めるのではないかと、また、そのかわりに学校施設等の増設等も逆に考えていかなきゃならんというようなことがあるのかなと、ちょっとそれは考えているので、何もその返答を今いただこうとは思いませんけれども、ともかくクリーンセンターと終末処理場の有効活用のために必要な、民間に売られて困るという土地であれば、積極的に、その辺は取り組んで欲しいというふうに私は思いますので、そのことをお願いしておいて、質問を終わります。

○木村委員長 藤浦委員の方なり各委員さんの方から処理場の関係、クリーンセンターの問題の質問が出ました。横の三角地の3,000平米をやっぱり将来のまちづくりとして購入をしていくという方向性も示されました。ただ、そういう中で一体的に土地活用をしていこうと思えば、今の処理場なりクリーンセンターをどうするかということについて、前回の特別委員会でいろいろと議論をされて、吹田市の方に投入させてもらうとか、いろんなご意見がありましたけれども、私はそういう、よその市に摂津市のし尿を持っていくということについては、なかなか受け入れられるものではないと思いますし、そういう点では、この処理場、クリーンセンターの跡をどうするかということの方向性について一定、やっぱり市として考え方を持っていかないかと思うんですけれども、現状として、跡についてどのように考えておられるのか、副市長もお見えになっておられますし、一遍最後にその辺のことを、もし答えられる範囲内のことでお答えいただいたらと思うんですが。

○小野副市長 吹田市の考え方としては、平成21年なり22年には処理場の廃止

の都市計画決定を予定をしておるといふふうに思います。それで、ただ府としての考え方としては、あくまで処理場廃止の前提というのはクリーンセンターなんだということでもあります。

それで鬼追参事なり、土井課長から言いましたように、そのことも含めてこの第10条第4項で乙及び丙は、相互協力のもとということ、これも入れました。これ、このまま吹田の形、また私どもも8.6ヘクタール、4.5ヘクタールの有効活用ということを考えてまいりますと、クリーンセンター問題を解決しないと、これは保留地処分がどうだとか、民間開発がどうだとか言っておりますが、いかんともせん状況になるというふうに思います。そうなりますと、今までの予定では、我々もそういうことの意味合いにおいて、吹田にくっついていくことじゃなくて、摂津市における有効活用できる、これ大きな土地でありますから、クリーンセンター問題はどうしても解決をしたいというふうには思っております。

ただ、これは一般廃棄物になりますので、これは摂津市内で処理をすることが基本的な条件になるということもわかっております。それで、これをやるとなればおおむね22年、23年に建設をして、24年には現在のクリーンセンターは、ということになれば間に合わないというふうにも考えます。それで今、委員長が言われたんですが、私どもは吹田市での処理ということの中身、それから茨木市、高槻市、これは野々宮の問題なり唐崎、吹田市での処理場の問題、これらを1点、2点見ております。

それから、安威川流域の摂津ポンプ場への移転というようなことも入れております。ただ、どれもこれも他力本願であります。それで、今のところ摂津市内に

移転ということは極めて厳しいというように思います。他市において全国的な、この問題を考えてまいりますと、環境センターの移転でさえもすごい状況の中で、し尿の処理場の移転を、したところは喜ばれますが、どこに、摂津市内に持っているかと、これは極めて厳しいというふうに思っています、その移転問題を私、今現在はここに持っていきたいというように、なことを軽々に言うべきではないというふうに思っています。

したがって、いわゆる、その他力本願的な、今申し上げました、その方法と、それから現地の中身ということが現実の問題ではないかというように思います。

ただ、これも、この吹田市と相互協力のもとになっておりますから、吹田市にも川面処理場がありますし、野々宮なり唐崎も高槻にありますし、摂津もポンプ場も、大阪府の関係もありますから、これらの中で一番いい方法を、今委員長、言われたようにどの方法を選ぶかということ、を早急に、できるだけ早く詰めたいた、これは相当費用がかかるというふうに思います。これはやってみないとわかりませんが、これもやはり我々ちょっと聞いているのは、6億とも7億とも8億ともいうようなことも聞きます。そんなことも含めて、今ただちにこういうことを申し上げる中身ではありませんが、これ我々、内部でも検討が始まってしておりますので、やるのであれば、この吹田操車場跡地を開発するためには22年、23年には建設ということを持っていかないと、この辺のところ、今まで、るる申し上げた中身がうまく整合性が合っていないと、そこを合わせながら、そんな時間はございませんが、一定の方向を見出しながら、また本委員会に持って上が

りたいなというふうに思っておりますので、今現在はそういうようなことで、内部でいろいろ議論しておるということ、を申し上げさせていただきたいと思っております。
○木村委員長 私が従来から私見として申し上げていますが、やっぱり地下化も含めて市として、やっぱり検討をしてもらおうということ、を申し上げて、本委員会、これで終わりたいと思っております。

(午後1時43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 野口博