

摂津市議会

# 駅前等再開発特別委員会記録

平成24年10月25日

摂津市議会

# 目 次

駅前等再開発特別委員会

10月25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、審査案件 .....	1
開会の宣告 .....	2
市長あいさつ	
委員会記録署名委員の指名 .....	2
議案第44号所管分の審査 .....	2
補足説明（都市整備部長）	
質疑（弘豊委員、藤浦雅彦委員、上村高義委員）	
採決 .....	5
閉会の宣告 .....	5

## 駅前等再開発特別委員会記録

### 1. 会議日時

平成24年10月25日(木) 午前10時 1分 開会  
午前10時22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	渡辺慎吾	委員	大澤千恵子
委員	藤浦雅彦	委員	上村高義	委員	弘 豊
委員	三好義治				

### 1. 欠席委員

なし

### 1. 説明のため出席した者

市長	森山一正	副市長	小野吉孝		
都市整備部長	吉田和生	都市計画課長	新留清志	同課参事	品川明輝

### 1. 出席した議会事務局職員

事務局局次長	藤井智哉	同局書記	田村信也
--------	------	------	------

### 1. 審査案件

議案第44号 平成24年度摂津市一般会計補正予算(第2号) 所管分

(午前10時1分 開会)

○木村勝彦委員長 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  
開会いたします。

理事者からあいさつを受けます。森山  
市長。

○森山市長 おはようございます。

連日の委員会でお忙しいところ、本日は  
駅前等再開発特別委員会を開催して  
いただきまして、ありがとうございます。

過日の本会議で付託されました案件に  
ついてご審査をいただくわけですが、何  
とぞ慎重審査の上、ご可決賜りますよう  
よろしく願いいたします。

一旦、退席させていただきますが、ど  
うぞよろしく願いいたします。

○木村勝彦委員長 あいさつが終わりました。

本日の委員会記録署名委員は弘委員を  
指名します。

暫時休憩します。

(午前10時2分 休憩)

(午前10時3分 再開)

○木村勝彦委員長 それでは議案第44  
号所管分の審査を行います。補足説明を  
求めます。

吉田都市整備部長。

○吉田都市整備部長 本日は本委員会を  
開催頂きまして、ありがとうございます。

今回、ご説明申し上げます内容は、吹  
田操車場跡地まちづくり事業に関する補  
正予算についてでございます。

平成27年度事業完成を目標に進めて  
おります、吹田操車場跡地まちづくり事  
業に合わせまして、都市計画道路岸部千  
里丘線の整備に取り組んでいるところで  
ございます。その岸部千里丘線整備に伴  
う支障物件の物件移転補償費につきま  
して、今回、補正をお願いするものであ  
ります。

補償物件につきましては、お手元にご  
配付させて頂いております、A3サイズ  
の位置図に、緑枠で表示いたしております  
ので、ご参照願います。

物件の現況といたしましては、木造2  
階建ての物件であります。

それでは、交渉の経緯について、ご説  
明申し上げます。物件補償の基本は、道  
路に必要な箇所のみ切取工法でありま  
すが、昨年まで対象物件にお住まいの方  
と交渉を進める中で、ご高齢であり、2  
階部分は利用できず、1階のみで生活を  
されていることから、1階部分の面積が減  
ると困るということで、曳家工法にて、  
今年度予算を計上させていただいており  
ました。

本年、所有者のご理解を得て、正式に  
物件調査を行ったところ、対象物件は増  
改築されており、強度上、曳家工法では  
もたないことが判明いたしました。

物件移転補償の基本的考え方として、  
所有者の生活再建を前提に、切取工法が  
無理なら曳家工法もしくは移築、曳家工  
法等が無理なら再築工法と手順がありま  
すので、今回、改めて敷地内再築工法に  
て算定させていただくこととなり、物件  
補償調査の評価の結果によりまして、5  
00万円増額の補正予算をお願いするも  
のであります。

それでは、議案第44号、平成24年  
度摂津市一般会計補正予算(第2号)所  
管分のうち、都市整備部に係わる部分に  
つきまして、目を追って補足説明をさせ  
ていただきます。

予算書の16ページをお開き願います。

歳出でございますが、款7、土木費、  
項4、都市計画費、目2、街路事業費、  
節22、補償、補填及び賠償金は、物件  
移転補償費でございます。

以上、補正予算内容の補足説明とさせ

ていただきます。

○木村勝彦委員長 説明が終わり、質疑に入ります。

弘委員。

○弘豊委員 おはようございます。今、ご説明いただきました物件移転補償費について、お聞かせいただきたいと思えます。

今年3月の予算審査の委員会のときにも、お聞かせいただいた中身と捉えているんですが、今年度、当初予算で物件移転補償に関する計上がされていて、金額については土地購入費で2,000万円、物件移転補償費で1,500万円が組み込まれていました。その1,500万円が増額になったということだと捉えているんですが、確認のために教えていただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 品川都市計画課参事。

○品川都市計画課参事 今年度当初予算では、土地購入費2,000万円、物件移転補償費1,500万円を計上しておりまして、その1,500万円に対する500万円の増額を今回お願いするものでございます。

○木村勝彦委員長 弘委員。

○弘豊委員 部長から経過についてもご説明いただきまして、物件の強度を考慮して工法を変化することによって補償金額の算定が変更になったということです。

土地購入費も関連すると思っていたのですが、土地購入費は変わらないということではよいのかどうか、そのあたりもお聞かせいただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 品川都市計画課参事。

○品川都市計画課参事 土地購入費につきましては、当初予算で考えておりました土地購入ラインというものは変わりませんので、実際に今年度地権者のご協力をいただいて、初めて物件補償調査とい

うことに入った段階で判明しました工法で新たに算定させていただいておりますことから、物件移転補償費のみ増額をお願いしたいと思っております。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 先ほど説明をいただいた中で、一旦建物を壊して、残った土地に再度建物が建てられると、そのために増額になったということではないですか。

それと、もう一つは道路拡幅についての計画図をお示ししていただいたことはありましたか。

○木村勝彦委員長 品川都市計画課参事。

○品川都市計画課参事 まず1点目の現状の家を壊して建てるのかという事なんですけれども、道路を予定しているところまでを拡幅しようと思えますと、補償の考え方として、今の家に対する全ての補償をしないといけないということになりますので、費用の考え方としましては、今の物件を壊して、新たに建てるということでの補償の算定となっております。

2点目の拡幅位置が記載された図ということでございますけれども、前年度まで警察協議等で、どこのラインまで必要かということはずっと協議をいたしておりまして、現在は詳細設計中でございます。ある程度の想定ラインということでは、分かっているんですけれども、現在詳細設計をかけておりますので、まだ詳細にはお示しできていません。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 これは要望になりますけれども、詳細でなくても結構ですので、これだけ拡幅になるという図面等があれば、資料としていただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 上村委員。

○上村高義委員 説明をお聞きした感じでは、当初予算では曳家工法で1,500万円を見ていたと、そして調査した結

果、曳家工法がだめで再築工法でないのだめだったということで、500万円を増額して、計2,000万円になったということで理解していますけれども、その積算根拠というのは、だれがどういう形で積算したのか、その根拠を明確に示していただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 品川都市計画課参事。  
○品川都市計画課参事 当初、曳家工法ということで積算をしておりますけれども、まだ物件補償調査を入れていない段階でありましたので、一般的に出ています建築コスト情報というところから、一般の木造2階建て住宅でしたら、平米単価というのが出ておりますので、その単価を参照にしながら、また国土交通省が示しております曳家工法での単価という考え方も参照して当初は積算をいたしております。

今回、正式に物件補償調査に入っておりますので、工法が変わった正式な金額が出てきたということになっております。

○木村勝彦委員長 上村委員。  
○上村高義委員 今回、再築に関する費用が2,000万円になるわけですけれども、その2,000万円の算定の根拠ということで、例えば平米単価がいくらで、どうやって積算をされたのか、そこを教えてくださいたいと思えます。

○木村勝彦委員長 品川都市計画課参事。  
○品川都市計画課参事 今回の2,000万円という金額の根拠ということかと思えますけれども、申しわけありませんが、詳細な何がお幾らという中身につきましては、今、地権者と交渉中ですので、詳細な金額という点では、控えさせていただきたいと思っております。物件補償調査をいたしましたところ、今、実際に使われている家を全て調査いたしまして、例えば柱が何センチで、どんな

木材を使っているのか、床がどのような材質なのか、また、どういった水回り設備があるのかということをして全て調査いたします。その調査をした結果、例えば、今の家を新築する場合に幾らかかるのかという建築費用を積算いたします。その建築費用に、この家も長年住まれておりますので、経年変化した実際に低減する補償率という考え方が示されておりますので、その率を掛けた金額でこの建物の金額を算定しているという流れになっております。

○木村勝彦委員長 上村委員。  
○上村高義委員 今の説明で補償金額算定の流れについては大体分かりました。

心配しているのは、今回500万円を増額補正して、トータル2,000万円にしたけれども、実際は、2,500万円かかってしまった場合、再度増額補正になってしまうことを危惧するわけです。そういうことがないように、どういう契約をされるのか、お聞かせいただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 吉田都市整備部長。  
○吉田都市整備部長 ご質問のとおり、我々も交渉事の中で一番心配しますが、最終的なご承諾をいただくことと、補償の内容、金額、その部分が最終的には出てまいります。

その前段といたしまして、本年度、物件補償の調査委託料を組ませていただいておりますので、それによって具体的に専門家に評価を出していただいて、結果が出ております。それを踏まえて、この調査表は相手には一切出しませんが、様々な項目、そして引っ越し代等、いろんなものをご説明して、そういう金額も踏まえて契約をしていただきたい。その上で、おおむね金額はこれぐらいですというのは、ある程度まではお話をし

ます。ただ、まだ補正予算が通っていない段階ですので、相手方には具体的な金額を提示していませんが、補償内容についてはご説明申し上げて、ある程度のご理解はいただいているという感触のもとに、今回補正予算をお願いしたということでございます。

申しわけございませんが、交渉中でございますので、詳細な金額は提示できませんけれども、我々の持っている感触としましては、非常に良い感触だということがございます。

もう1点、今回ご説明させていただいております物件に隣接した駐車場がございまして、所有者は別でございます。その方は、ある程度まで応諾いただいております。今回は一番大きな問題として、曳家物件で考えていましたお住まい部分に変更が出たものでございますので、今回補正予算をお願いし、そして専門家による物件補償調査に基づき、今後、最終的に詰めたいと考えており、良い感触も得ておりますので、今回補正をお願いしたいという経緯でございます。

○木村勝彦委員長 経年変化で減るということはあっても、増えるということはないから、そういうことでいいと思うんです。

上村委員。

○上村高義委員 最後に、交渉事で、相手との関係ありますんで、もし変更があった場合には速やかに議会に報告していただきたいと思っていますので、よろしくをお願いします。

○木村勝彦委員長 ほかにありませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○木村勝彦委員長 以上で、質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午前10時20分 休憩)

(午前10時21分 再開)

○木村勝彦委員長 再開いたします。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○木村勝彦委員長 討論なしと認め、採決いたします。

議案第44号所管分について、可決することに賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○木村勝彦委員長 全員賛成。

よって、本件は可決すべきものと決定いたしました。

これで、本委員会を閉会します。

(午前10時22分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

駅前等再開発特別委員長

木村勝彦

駅前等再開発特別委員

弘 豊