

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

平成27年9月10日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

9月10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
市長挨拶	
委員会記録署名委員の指名-----	2
議案第54号所管分の審査-----	2
質疑（嶋野浩一郎委員、藤浦雅彦委員）	
採決-----	4
閉会の宣告-----	4

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

平成27年9月10日(木) 午前 9時59分 開会
午前10時11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	大澤千恵子	委員	藤浦雅彦
委員	三好義治	委員	市来賢太郎	委員	弘 豊
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

市長	森山一正				
都市整備部長	吉田和生	同部次長	土井正治		
都市計画課長	江草敏浩	同課参事	小寺健二郎	同課参事	秋庭伸正

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長	橋本英樹	同局書記	川原 恵
-------	------	------	------

1. 審査案件

議案第54号 平成27年度摂津市一般会計補正予算(第2号) 所管分

(午前9時59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
を開会します。

まず、理事者から挨拶を受けます。

森山市長。

○森山市長 おはようございます。

台風一過で関東のほうでは大きな被害
が出ているそうですが、幸いと言ったら怒
られますが、当市では大きな被害がなく安
堵をいたしておりますが、そんな中、きよ
うは駅前等再開発特別委員会をお持ちい
ただきまして、大変ありがとうございます。

本日は、先日の本会議で当特別委員会に
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、
ご可決いただきますよう、よろしく願い
いたします。

一旦、中座させていただきます。

○木村勝彦委員長 挨拶が終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、三好委員
を指名いたします。

暫時休憩します。

(午前10時 休憩)

(午前10時1分 再開)

○木村勝彦委員長 再開します。

それでは、議案第54号所管分の審査を
行います。

本件については補足説明を省略し、質疑
に入ります。

嶋野委員。

○嶋野浩一朗委員 おはようございます。

それでは、お聞かせいただきたいと思
いますけれども、今回補正額が非常に大き
な額になっておるわけでご覧になって、財
政的に見たときには、これは歓迎すべき
といえますか、非常にプラスに働く要因
なのかと考えております。ただ当初、

思い描いていたこの地区でのまちづく
りを考えたときに、当初は住宅地域で考
えてきたわけですね。それが少し変わ
りましたが、やはり住宅ができるという
ことについては変わりがないわけでご
覧になって、今回のこの補正に至った
要因を考えたときに、本来思い描いて
いた摂津市の行政としての戦略とい
ったものがしっかりと実現できるのか
といったことが大きな、また片一方
の要因なのかなというふうに思っ
ております。簡単に言うと、地価が
思いのほかに上がってしまって、その
ことはいろいろな負の影響にならない
のかということなんですけれども、そ
こら辺の行政としての今のお考えを
お聞かせいただきたいと思いますが、
よろしく申し上げます。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井都市整備部次長 それでは、嶋
野委員のご質問にお答えさせていただきます。

用地買収をさせていただいたのが、
平成20年度になりますけれども、その
当時は非常に経済情勢が悪くて、我々
が土地を買いたいと申したときに、そ
んな土地買ってどうする、下落するん
じゃないかというふうなことも言われ
ました。あの当時、鉄道・運輸機構
が土地を持っておりまして、どうし
てもまちづくりを進めたいという我々
の思いと、鉄道・運輸機構は土地を
売却するという思いで、我々としたら
鉄道・運輸機構に基盤整備をしてほ
しいという思いで鉄道・運輸機構と
交渉してまいりましたけれども、な
かなか鉄道・運輸機構の協力を得
られないということで、吹田、摂津
で話しをし、我々が土地を買って、
まちづくりをしていくということで、
UR都市機構も含めまして鉄道・運
輸機構の土地の大半を取得した中で
まちづくりを進めました。もともと
土地取得の大きな要因としまし

ては、まちづくりをしなければならない。乱開発や、ただ単に売られて、道路もない中で開発をされる、また準工というような用途地域の中でどのような開発がされるかわからないというような懸念もありまして、まず買いたいという話をさせていだきました。その中で先ほども言いましたように、非常に経済情勢が悪い中で、土地を買ってどうするのかというような話もありました。そのときにお話しさせていただいたのは、売却の価格も提示しながら、区画整理では減歩率もあり、その辺も考え、区画整理事業をして基盤整備ができた上で、これぐらいの金額であれば、大きな損失が出るとことはないであろうということ、これを議会や財政にも説明させていただき、ご了承いただいて買わせていただきました。その後、区画整理事業という形で基盤整備をし、土地利用も都市型居住という方針を立ててまちづくりを進めてまいり、結果として、今売却の時期になりました。今回売却しました7街区、8街区の一部を国循が持つということになりましたけれども、基本的には住宅という形の中でまちづくりが進んでおります。また売却条件につきましても、我々が考えておりましたセットバックや緑化率等も、これから地区計画等を定めていくわけですけれども、その辺も了承いただいた上で売却をしております。売却の金額につきましても、これは我々が金額を定めたものではなくて、市場の原理でたまたま今、経済情勢も非常にいい状況になっておりまして、結果としてこの金額になったものと考えております。以上です。

○木村勝彦委員長 嶋野委員。

○嶋野浩一郎委員 私が申し上げたことは十分ご理解いただいているのかなとは思

っておりますけれども、要は市場の原理が働いたことによって、行政として当初考えていたよりも、やはり高い金額で売却できたわけですね。そこは財政として見れば絶対プラスですよ。大きな話だなと思っておりますけれども、ただその結果として新しい千里丘新町に住宅ができるわけですね。そのもろもろを含めた価格は、摂津市というイメージと果たして見合ったものになるのかといったことについてはしっかりと見ていかなあかんのかなと。結局やっぱり住宅をつくりました。なかなか買い手がいりませんということになってはならないと思いますので、そこをしっかりと考えた中で、今後あの地域のブランドづくりじゃないですけども、しっかりと戦略を持っていただきたいということをきょう申し上げたかったわけございまして、しっかりとその点を要望として申し上げさせていただきまして、終わらせていただきます。

○木村勝彦委員長 ほかに。

藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 おはようございます。

今回の土地売却で非常に高額で売れたということは喜ばしいことであると思っております。それで以前にお聞きをしている中では、まだ最終区画整理も終わっていませんので、南千里丘のときですと、終了の段階で土地の購入費用や工事費用がこれだけかかったと、市はこれだけ出しましたと、これだけ売れたのでこういう収支になりますという最終のものを出されると思うんですけど、それはまだこれからということになるんだと思うんですが、一番やっぱり気になっているところは、先ほどもおっしゃってましたけども、14億何がしの起債をかけて土地を購入して、最終的にどれだけ市に対する利益があったのかと

ということが非常に気になるわけでございまして、正確なところはまたきちっとした段階でつくっていただくということで結構なんですけど、概略を最初の中で先ほど土地の購入の話をしてきましたけども、また多分起債の返還も残ってると思うんですけど、そういう面とか、それから、URはURでまた土地を売却してますね、これ同じようにすごく高く売れてると思うので、工事費用が十分それで清算できるところまで来たのかどうか、これは向こうも発表はしてないかもわかりませんが、今わかっている範囲で区画整理の減歩地の売却として、これはもう十分な金額が得られたのかどうかも含め、今わかる範囲で結構です。お示しいただきたいと思うんですが。

○木村勝彦委員長 秋庭参事。

○秋庭都市計画課参事 それでは、藤浦委員のご質問にお答えします。

現在、土地区画整理事業については、本年度が最終年度ということで、現在、UR都市機構のほうで清算に向けての準備をしておるところです。まず工事費につきましては、当初の計画からほぼ予定どおり進んでいっている状況でございます。歳入のほうのいわゆる保留地処分金のほうにつきましては、今回7街区、8街区のURと、JR貨物と同時に募集をしたんですけども、合わせてこの約360平方メートルの保留地も処分しました。これが土地区画整理事業で、残り最終の保留地処分だったということで、これを合わせますと、全体の歳入と先ほどの工事費の歳出も含めて、当初は107億円の事業費ということで、今、清算の段階では約121億円の事業費ということで進めていってる状況です。これは第2回の事業計画変更が平成25年までにやっているんですけども、この第3回

ということで、今年度に向けて今は準備を進めていってるという状況でございます。事業費については、保留地処分金、あるいは工事費も含めてきちんと清算できているという状況でございます。以上です。

○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 9分 休憩)

(午前10時10分 再開)

○木村勝彦委員長 再開します。

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、採決をいたします。

議案第54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をしました。

これで本委員会を閉会します。

(午前10時11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

三好義治