

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

平成28年5月6日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

5月6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
建設部長挨拶	
委員会記録署名委員の指名-----	2
千里丘西地区市街地再開発支援事業について-----	2
説明（都市計画課長）	
質疑（弘豊委員、三好義治委員、藤浦雅彦委員、渡辺慎吾委員）	
吹田操車場跡地まちづくり事業について-----	10
説明（都市計画課長）	
質疑（藤浦雅彦委員）	
健都イノベーションパーク企業立地推進事業について-----	13
説明（市民生活部次長）	
質疑（野原修委員、藤浦雅彦委員、渡辺慎吾委員）	
閉会の宣告-----	17

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

平成28年5月6日（金）午後0時57分 開会
午後2時 5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 藤浦雅彦
委員 三好義治 委員 弘 豊 委員 野原 修

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

建設部長 山口 繁 同部次長 土井正治
市民生活部長 登阪 弘 同部次長 山田雅也
同部参事兼産業振興課長 池上 彰
都市計画課長 西川 聡
保健福祉部理事 平井貴志 保健福祉課長 丹羽和人
同課参事 川口敦子

1. 出席した議会事務局職員

事務局参事兼局次長 橋本英樹 同局書記 坂本敦志

1. 案件

- ・千里丘西地区市街地再開発支援事業について
- ・吹田操車場跡地まちづくり事業について
- ・健都イノベーションパーク企業立地推進事業について

(午後0時57分 開会)

○木村勝彦委員長 ただいまから駅前等再開発特別委員会を開会をいたします。

まず、理事者から挨拶を受けます。

山口建設部長。

○山口建設部長 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。

本日は、都市計画課からの2点ご説明をさせていただきます。

まず1点は、千里丘西地区市街地再開発支援事業についてでございます。平成25年度から平成27年度にかけて、準備組合が市の支援を受け作成いたしました、千里丘西地区街区整備計画案について、その内容を報告させていただきます。

2点目でございますが、吹田操車場跡地まちづくり事業についてでございます。

一つは、吹田市との土地交換についてございまして、吹田市旧正雀下水処理場用地及び摂津市旧クリーンセンター用地に関連する土地交換についてでございます。

もう一つは、千里丘新町地区、地区計画区域のうち、昨年、街区整備計画を定めました近鉄不動産JVへの売却用地以外のゾーンについて、現在検討を進めております。街区整備計画の進捗状況について、ご報告をさせていただきます。

詳細につきましては、担当課長より説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

○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、弘委員を指名いたします。

それでは、千里丘西地区市街地再開発

支援事業について、説明をお願いします。西川都市計画課長。

○西川都市計画課長 それでは、千里丘西地区街区整備計画案について、ご説明申し上げます。

最初に、資料1をごらんください。

1 ページ1、背景でございます。昭和63年にJR千里丘駅西口における再開発の推進に向けて、千里丘西地区市街地再開発準備組合が発足いたしました。以降、準備組合は、密集市街地の改善、駅前の土地利用、交通混雑の解消を図るべく活動してきましたが、経済状況の変化や合意形成の理由により事業化に至らず、停滞してございました。

しかし、平成23年度より、公益財団法人大阪府都市整備センターの助成を受け、改めて準備組合の活動を再開いたしました。

そして、平成24年10月に臨時総会におきまして、事業化に向けた検討と合意形成活動を実施していくことが決議され、市は国からの補助を受け、平成25年から平成27年の3か年、準備組合に対し、街区整備計画案の策定に向けた調査を支援しています。

次に、2、検討に当たっての前提条件についてでございます。

まず、(1) 区域についてでございます。平成25年度の検討におきまして、土地利用の自由度を高める区域を検討し、地権者の同意をいただいたことから区域の拡大をいたしました。

右の図の、検討区域の図面をごらんください。点線部分を拡大区域としておりますが、新たに区域に加えました。また、区域面積は、図面の下に表がありますように、当初、1.46ヘクタールが0.07ヘクタール増加し、1.53へ

クタールになりました。

地権者数は、45名から49名。土地所有者32名、借地権者17名になっております。

2番目に、事業手法です。合意形成に向けて、地権者の再開発事業後の資産、権利変換の選択肢をふやすため、通常、市街地開発事業では、権利変換を土地から建物へ変換するものでございますが、防災街区整備事業としまして、土地への権利変換が可能な手法を検討してございます。

(3)、検討コンセプトといたしまして、①安全・安心の強化、②まちのにぎわい、活性化、③日常の暮らしの重視、④環境への配慮の4点を、まちの将来像のベースとしまして、①安全・安心のまち、②にぎわいを導くまち、③日々の暮らしを支えるまちをコンセプトといたしました。

続きまして、2ページをご覧ください。これは、千里丘西地区街区整備計画案の検討経過と委託概要でございます。

最初に、左側、平成25年の計画検討では、昭和37年に決定している駅前広場に、バスターミナル機能を導入しないなど検討を加え、素案A案並びにB案を作成いたしました。

施設配置図の素案A案とB案では、施行予定区域を拡大した区域、点線を加え約1.53ヘクタールとし、駅前広場や道路などの公共施設面積は、A案では約7,100平米、B案では約7,600平米、有効宅地面積は、公共施設面積を除く面積でございまして、A案では約8,200平米、B案では7,700平米となっております。

また、商業施設などの非住宅施設、薄ピンクで着色しておりますが、それぞれ

3層でございまして、形状はA案では整形、B案では細長で配置してございます。

また、住宅施設は、A案では30層の約240戸、B案では40層の同じく240戸を配置し、そのほかにも、個別利用区を配置し、土地への権利変換用地としてございます。

また、それぞれの案におきまして、青の矢印で示しております、既設公共下水道管、パイ1,650ミリが施設の下に埋設されていることが課題となっております。

続きまして、平成26年度の検討に移ります。

真ん中に示しております、先ほどの課題としてご説明しました、公共下水道管を移設する方向で、さらに検討を加えた素案A案、施設計画一部調整を作成いたしました。さらに、より有効な土地利用を図るため、駅前広場を改良し、改訂A案を作成いたしました。

最初に、施設配置図をご覧ください。上段素案A案は、既存公共下水道管の移設を行うことにより、非住宅施設、赤の着色をしておりますと、それから住宅施設、オレンジ色の着色をしております、を配置したものとなり、非住宅施設は、3層のL型配置とし、千里丘駅からデッキにより駅前広場、非住宅低層部を結び、住宅のタワーは、30層の約240戸としてございます。

さらに、この案を改訂したものが、施設配置図の下段改訂A案でございます。有効な土地利用を図るため、また、駅前広場を改良したもので、駅前広場が駅に直結となり、駅と非住宅施設はデッキにより結ぶ方法としております。

改訂A案では、公共施設面積は約6,

800平米、有効宅地面積は8,500平米、非住宅施設は3層の整形配置としてございます。

最後に、一番右側、平成27年度の検討についてでございます。

準備組合において、有効な都市利用を図ることが可能な改訂A案を絞り込み、車両動線や交差点について、関係機関協議を行い、最終計画案を取りまとめました。

最終計画案では、約1.53ヘクタール、公共施設面積は6,800平米、有効宅地面積は8,500平米、非住宅施設は3層で、改定A案の施設形状を改善したものとなっており、住宅施設は30層の240戸、府道大阪高槻京都線に沿って個別利用区を設定しております。

次に、3ページをご覧ください。

これは、先ほどの最終計画案の拡大図でございます。左側の再開発ビルの断面構想イメージでは、住宅施設が30層の構造となっており、非住宅施設が1階には、銀行やスーパー、2階には、物販や飲食等、3階には、生活支援サービスなどの商業施設をイメージしてございます。

また、地区内の主な歩行者動線ですが、赤の矢印の点線が、駅前広場の利用者の動線となっており、駅からエレベーターや階段を利用して駅前広場とつながります。

また、青の矢印の点線が、来街者及び駅利用者の動線を示してございまして、駅から非住宅施設を直接結ぶデッキ、区域内の外周歩道から階段によりデッキへのルートがございます。

また、車の動線につきましては、駅前広場を府道大阪高槻京都線の千里丘1丁目東交差点より、南に一方通行により駅

前広場に通じ、千里丘中央線、あるいは、千里丘ガード側道から府道へのルートとなります。

また、千里丘ガード側道より駅前広場へ進入し、駅前広場ロータリーを經由して元来たルートへ戻るか、あるいは、北側一方通行から府道へ出るルートとなっております。

この最終計画案を、平成27年度準備組合総会を6月23日に開催しておりますが、それにて報告・説明しております。

最後に、4ページの合意形成の経過についてでございます。

それぞれの年度において、街区計画を検討するとともに、地権者の合意形成活動を行っております。

上段の経過概要では、平成25年度には、区域の一部拡大を図り、拡大部分の対象地権者の準備組合の加入意向を確認。地権者数は、45名から区域拡大により50名とし、組合員数は、年度当初29名から41名と増加しております。

また、合意形成の状況ですが、再開発のまちづくりに賛成する方は16名でございまして、34.8%でございました。

次に、平成26年度としまして、計画素案の基本的な考えや再開発事業の仕組み・概要を説明し、事業推進の意向を確認いたしました。主な意向としましては、防災面の不安や駅前活性化を要望、有効な土地利用、合意形成推進の意見をいただきました。

地権者数は、借地権解消により1名減少し49名、組合員数も同様に40名となっております。

合意形成では、整備計画の素案を示したことから、まちづくりに賛成する方が

29名となり、64.4%となっております。

さらに、昨年、平成27年においては、最終計画案や目標工程案を示し、事業推進決議の必要性を説明し、賛同依頼を行いました。主な意向としまして、駅前がこのままではいけない、まちがよくなってほしい、本組合設立に向けた具体検討を推進、段階を踏んだ検討とわかりやすい説明を求めるものでございました。

また、地権者数は、前年度同様49名で、土地所有者は32名、借地権者は17名でございます。働きかけによって組合員数は44名と増加いたしました。さらに、合意形成の状況は、まちづくりに賛成の方は38名、82.6%と年々高まっております。

以上が、平成25年度から平成27年度までの、市が支援を行ってきました準備組合による千里丘西地区街区整備計画の案の説明でございます。

○木村勝彦委員長 説明が終わりました。

この際、質問がありましたらお受けいたします。

弘委員。

○弘豊委員 今ご説明いただきました千里丘西地区街区整備計画案ということで、これまでいろいろと課題を整理してこられた経過などについて述べられたのかなというふうに思います。

大体、おっしゃられていることを理解できるんですけども、ちょっとわかりにくかったのが、この2枚目の資料のところ、既存の下水管の移設というようなことがあったかと思うんですけども、これは平成25年の検討のところ、青い矢印がある分が、こういった形でつ

けかえていくようなものになるのか。

また、ここの駅の西側がたしか水路や下水やちょっとなかなか複雑な感じだったのかなというような一極があるんですけども、その開発のクリアの条件といえますか、そういったものがどうなのか。既存下水管がここに埋まってて、その上に構造物が建つ、ビルが建つというようなこと等々の関係を少し教えていただきたいのと、あともう1点、最終計画案ということで、こういう図が出てきているわけですけども、今後、こういう案が出ましたよというようなことで、今後のスケジュールといえますか、こういった方向性で今年度動いていかれるのかその点、教えていただけたらと思います。

○木村勝彦委員長 西川課長。

○西川都市計画課長 ご質問いただきました下水の状況について、答えさせていただきます。

平成25年度の検討におきましては、この素案A案、素案B案につきまして、青の矢印で示しておりますように、公共下水道管が入っております、素案A案につきましては、この住宅、非住宅施設の真下を通るといような現状になっております。

また、素案B案につきましても一部かかり、また、駅前広場一部横断するという形になっております。

この公共下水道管につきましては、それ以降、下水道管理者と協議を行いました結果、下水道を移設するという方向で検討していただきまして、下水を移設するという方向で計画が実現できるという答えをいただきましたので、平成26年度の素案A案、それから改訂A案につきまして、この建物及び住宅施設の真下に

来ない、道路上に埋設をするという形で、事業は実施できるというふうな検討を進めてございます。

また、費用につきましては、大体2億2,000万円余りの費用がかかるということも試算してございまして、これにつきましては、事業の中に組み込んでという形で考えてございます。

以上です。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 それでは、今後のスケジュールについてお答えさせていただきたいと思えます。

ここに示させていただいております絵が、3か年の調査の結果ということですが、この結果をもって、グラフにありますように約80%の同意をいただいているという状況です。

ただし、合意形成を継続中、また未面談の方がまだおられますので、本来、平成27年度をもって方針を決定したいということだったんですけども、いろいろと新たに準備組合に加入されたという現状もありまして、準備組合としては、もうしばらく合意形成に力を入れたいところで、案については、今はあくまで計画ですけども、この案をもって、もう少し合意形成に力を入れていきたいということで今年度進めてまいりたいと考えております。

以上です。

○木村勝彦委員長 弘委員。

○弘豊委員 下水の関係は、1点、千里丘ガードをあそこを拡幅した際に周辺地域の方から、防水の面とかで下水いじったところがどうやったんやみたいな意見をお聞きしたこととかもあったので、今回も、やっぱりそこらあたりは慎重に扱っていくことが大事なのかなというふう

なことを思いまして、当然、検討もされてるんだろうなと思うんですけども、また、詳しい状況とかもこうやって、教えていただけたらなと思えます。

それから、地権者の中の合意というような点で、継続して合意形成に力を尽くされるというようなことでおっしゃられて、スケジュール的には、もう少し時間がかかるというふうなことをおっしゃられていましたけれども、資料4ページのところで見てると、未面談の方が4名おられるというようなことも、これは、所在連絡先がわからない4名とは別に、面談ができにくい方が4名おるというようなことのようにこの表では思うんですけども、そこらあたりの合意形成についての課題なのかなというふうにも思うんですが、この点1点、聞かせておいていただけたらと思えます。

最終計画案で出ていますけれども、これについては、まだ今後も変わる可能性もあるというようなことですね。そこらあたりのところは、またいろいろいろいろな市民の声なんかも聞いていただけたらなと思えます。

とりあえず、ちょっと1点だけお願いします。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 それでは、合意形成についてのご質問ですけども、まず、その所在不明というか連絡ができない3名の方ですけども、理由は、登記上の手続ができてない、道路を持っておられる、相続の関係で相続人が確定できないというような状況で今の調査の段階では、なかなかこれ以上の調査は難しいという形で、事業に入りましたらもう少し詳しく調査をしていくというのが、この所在不明者3名の状況です。

未面談ですけれども、明確に事業に対して反対の意向をあらわしておられる方、または、面談はしてるんですけれども、それぞれ自分の思いを持っておられて、周りの状況を見るまで、私の態度は保留という方、また、体調不良で会えないというような方が4名おられます。

合意形成継続中というのは、同じように、もうちょっと考えさせてほしいというような形で、説明もお会いもさせていただいている方が4名という形です。個々の状況になりますので詳しくはご説明できないんですけれども、一度も会っていないというような状況ではないというふうにご理解いただければと思っております。

以上です。

○木村勝彦委員長 ほかにありませんか。三好委員。

○三好義治委員 3点、少し確認も含めてお聞かせいただきたいんですけど、平成25年から平成27年度まで、本当に努力をしてきた形跡が見えておまして、本当にご苦労さんでございましたというのがまず1点でございますけど、ただ、合意形成が100%取れないと、この事業というのは前に進まないのかということがやっぱり気になります。この1点、まず聞きたいと思えますし、個別利用区というのを、もっと詳しく説明いただきたいと思えます。

それから、合意形成が取れて、いよいよまちづくりが進むとなったときの、このパーツに書いてる建物関係が仮にできるとしたときに、費用負担はどのような形になるのかお聞かせいただきたいと思えます。

以上です。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 それでは、3点のご質問にお答えさせていただきたいと思えます。

まず、合意形成ですけれども、組合施行という形の中で、条件としては3分の2以上の同意というのがございます。3分の2というのは、地権者の数でも3分の2、また、面積でも3分の2という形の合意形成がございます。

ただ、実際、事業に入るための、最低要件と思っておりますので、100%はいかないまでも、できるだけ100%に近い合意形成が必要かと思っております。

組合施行で進める以上は、3分の2以上は、これは絶対条件で合意形成が必要というふうを考えております。

その次に、個別利用区ですけれども、先ほどもご説明させていただきましたけれども、もともと再開発事業というのは、土地、建物の権利を、全てビルの床と土地は共有部分に置きかえるというのが、再開発の手法でございます。

この千里丘西地区街区整備計画といいますのは、個別利用区というところで、土地、建物の権利を、土地として渡すことができる。ただ、全ての人に、小さな土地を渡したら再開発としてなかなか新たなまちというのはできないんですけれども、そういう手法がありまして、個別利用区で土地としてお渡しして、その土地に地権者が土地活用していただくというような制度でございます。

再開発の地権者の中には、床で、例えば、マンションの一室であるとか、商業床をもらうという方と、まとまった土地を持っておられたら、共有部分で床を持つというのをよしとしない。単独で何かできるような形で土地、例えば、単独ビ

ルであったりとかそういうことができないかということ、今回、この地区にそういう希望の方もおられましたので、昔はそういう手法もございませんでしたけれども、現在、こういう個別利用区として、土地として換地することができるという制度がございますので、この制度を活用して、計画を立てさせていただいたということがございます。

費用なんですけれども、まだそのタワーマンションもどういう形で作るとかというのは、なかなか難しいところもあるんですけれども、超概算というふうにご理解いただきたいんですけれども、主に市が負担しますのは、公共施設分、特に駅前広場について、土地とか整備費、これは当然、市が持つべき、道路も含めてですけれども、形になります。

あとは、再開発事業の中で補助の対象になる部分につきましては、国費と同時に、市のほうも負担していくという形になります。特に、建物でいきますと、共用部分について補助対象となって、国費をいただくこと。それと、市もほぼ同額の負担をして、再開発事業に対して支援をしていくという形になります。

金額ですけれども、今、現在試算している中では、30億円強ぐらいの市負担が必要になってくると考えております。あくまで、これは超概算だにご理解いただきたいと思えます。

以上です。

○木村勝彦委員長 三好委員。

○三好義治委員 最後の費用負担の分で、市が30億円、国も補助金出すけど、地権者がどれぐらい出さなければならぬかという部分は、額で言わなくてもいいけど、どれぐらいの案分でやればいいのか。地権者の個人負担が余りにも大

きいと、なかなかいい案があっても前に進まないと思うんで、その辺がどのぐらいの負担になるかだけ、ちょっと教えてもらえます。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 再開発に伴います個人の負担ですけれども、再開発も区画整備事業と同じで、個人にお金を負担していただくことはないと考えております。

基本的に、従前の土地評価と、でき上がって、例えば、マンションの床、商業床をもらった。その床の評価が一緒というふうに考えております。

建設費等々要るんですけれども、ここで言いますと、マンションを造って、今住んでおられる方に権利としてお渡しする床、商業床もそうなんですけれども、それと残りの部分、区画整理で言いますと保留地。ここで言いますと、保留床、床ですね。マンションとっていただいたらいいんですけれども、そのマンションを売却することによって事業費を賄う。

個々の人にとっては、幾ら負担してくださいというんじゃなくて、今の権利を置きかえる。価値は一緒ですけれども今の土地、建物の価値が床に置きかわるとご理解いただきたいと思えます。

以上です。

○木村勝彦委員長 ほかにありませんか。藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 これまでの、この準備組合の取り組みについては、これまでも経過が報告されてきているところなんですけれども、最近我々が一番認知しているのは3月30日に総会が行われて、本来は、この3月30日にもう最終決断を下すという方向であったけれども、問題の大口地権者のほうが組合に入られたと

ということもあって、もう少しこの検討期間を延ばすと、前向きな中で延ばすということだったと思いますけども、この準備組合のそうした一連のことについて、いつも制御していただきたいと思うのですが、整理をしてちょっとお答えいただきたいと思うのと、問題とされているその大口地権者の方が、多分この合意形成の継続という中に入ってらっしゃると思うんですけども、どういう方向に行きそうなのかという、その大口地権者のことについても話せる範囲で結構なので、ちょっとどういう状況なのか教えていただきたいと思います。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 それでは、合意形成ですけれども、大口地権者が反対をされており、3分の2の合意形成ができなかった。ことしの1月、大口地権者の方が準備組合に加入いただいたというような状況もあって、今までにない大きな進展というふうに、準備組合としては理解をされております。

その中で、もう少しこの大口地権者、未面談とか継続中の方も含めまして、合意形成を図りたいという準備組合の思いがありまして、組合の方にご説明をする中で、3月30日に合意形成に取り組むことに対して、合意をいただいているという形です。

どうなのかというところですけども、今、ここで可能性があるともないとも、私の口からは言いにくいところですけども、やはり、今まで準備組合には加入されてこなかったという状況もございますけれども、円グラフでもありますように、準備組合の加入率が非常に上がっております。そんな中で、当然、我々としては、関心を持っていただいていると

いうふうに思っておりますので、そんなに長い時間というのは、準備組合も思っておりませんけれども、今、しばらく合意形成に時間をかけたいというのが現状でございます。

以上です。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 なかなか事務局として、それを積極的に進めるというのは難しい立場にあると思います。あくまでも、準備組合が主体で今も進められておられますので、大きく進展もあって、我々も非常に期待をしています。何とかこれを実現できないかということで、そういう思いもしっかり準備組合にも、議会も非常にこの期待をされていますということも伝えていただきながら、しっかり応援していただきながら、何とか合意形成ができますように、地権者が合意していただけますように、お願いしたいと思います。

以上です。

○木村勝彦委員長 ほかに何か。

渡辺委員。

○渡辺慎吾委員 藤浦委員の質問にちょっと関連するんですけど、これは私らが議員になる前からこの準備組合は設立されて、市長も言っておられたように、ちょっと旬があった時期を逃したということで、二十数年間いろいろ紆余曲折しながら、ときには、実現するんじゃないかという状況になったりと失望と希望を交互に我々はいただいたわけですね。「絵に描いた餅」をたくさんいただいたようなもんで。

その中で、費用もそれなりにつぎ込まれて二十数年間いったわけですね。これが、ひょっとすれば最後のチャンスやないかと私は思うんですけど、でも、この

ようなことでずるずるずるずる合意形成で年度を重ねていくわけにもいかないと思いますので、ある一定の区切りというのは、どうしてもするべきと思うんです。役所の方々の世代交代もあると思いますし、その辺、どのようにお考えか、ちょっとお聞かせ願いたいと思います。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 それでは、今後の取り組みというご質問でございますけれども、ご指摘のとおり、今まで、長年にわたって取り組んできた経緯がございます。ひとえに、大口地権者の合意が得られなかったという形でここまできております。準備組合も、この3年間の業務をもって結論を出すという意気込みでこれに取り組んできましたし、また、それを受けて、市としても支援をしてまいったというような状況でございます。

ただ、平成27年度の末に、臨時総会を開いて結論を出すという形で来られましたが、最後の最後に大口地権者が会員になっていただくというような大きな進展がありました。

ただ、悲しいかな、賛成の意向を示しておられないという、我々にとっては、なかなか判断をしがたいような状況ですけれども、やはり今まで準備組合に対して全然関心のなかった状況の中で、準備組合に加入というのは、準備組合としては、非常に大きな進展だと捉えられておりますし、我々もそのように考えております。

その中で、3月30日に臨時に説明会を開いて、皆さんに説明をされたという経緯がございます。

我々も、一度、平成27年度末を一つの目途としてきた経過がございますので、このまま、今までどおりずるずると

数年にわたってというのは、当然、考えておりません。

準備組合としても、いつというところは、今まだ明確にはされていないですけれども、今までの経過もありますので、準備組合としても、そんなにだらだらやるつもりはないという思いを持っておられます。

今ここで、いつまでかと聞かれますと返答に困るんですけれども、これから準備組合とも話をする中で、また、今取り組んでおります地権者との合意形成の状況を見る中で、期限を切りながら今後進めてまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○木村勝彦委員長 渡辺委員。

○渡辺慎吾委員 皆さん、それなりの努力をされて、それに対しては敬意を払いたいと思いますけど、ただ、駅前の再開発自体が、もう前の世代の、一つのよう状況というふうに思います。

この二十数年間で大きく変わったし、我々はいろんなとこの駅前再開発を見るに際して、非常に失敗というような前例が多々あるわけです。その中で、もう大きな区切りをして、何らかの形でこれは組合どうこうより、民間に任すというようなこともやるべきじゃないかと思えますし、そういう点もしっかりと頭の中に置きながら、こういうところでは何年度いうことは言われたいということなんで、ただ、ある程度、皆さんの中では、それなりの年度を区切って、そのけじめをとっていただきたい、そのように要望しておきますので、よろしく申し上げます。

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 では次に、吹田操車場跡地まちづくり事業について説明をお願いします。

西川課長。

○西川都市計画課長 それでは、続きまして、吹田操車場跡地まちづくり事業に関係いたします正雀下水処理場跡地での吹田市との土地交換について、それと、千里丘新町地区地区計画について現在の進捗状況を説明させていただきます。

まず、吹田市との土地交換につきましては、平成25年1月31日に、吹田市と締結いたしました、吹田市下水処理場の機能停止に伴う跡地のまちづくりに関する協定書に基づきまして、用地の交換を行うものです。

平成28年3月18日に、吹田操車場跡地土地区画整備事業の換地処分が行われ、面積が確定いたしましたことから、土地交換の手続を行うものでございます。

資料2をご覧ください。土地交換の内容ですが、図面の下側、赤の線で囲っております土地区画整備事業で換地を受けました本市の土地約2,392平米と、図面の左上、緑の線で囲っております旧正雀下水処理場の吹田市の土地約2,392平米を、等積で交換するものでございます。

緑色の線で囲っております吹田市と交換する用地のうち、図面の右上の青で塗りつぶした部分は、市道千里丘新町2号線の道路用地となりますことから、最終的に、摂津市の用地としましては、黄色の破線で囲っております約5,939平米となるものでございます。

なお、吹田市との土地交換につきましては、議会の議決が必要となりますことから、6月での上程を予定しております。

す。

それから、周辺の道路の整備状況についてでございます。

協定書では、全ての工事を平成27年度末までに完成するものとしておりましたが、一部、事業の完成年度の見直しを行う必要が生じたことから、平成28年3月30日に、吹田市と別途、期限についての確認書をお互いにかわしました。

その結果、図面の右側、市道千里丘新町2号線及び図面の下側、市道千里丘中央線は、既に整備済みでございます。

また、図面の上側、市道千里丘44号線は、平成28年度に完成予定。図面の左側、市道千里丘新町3号線は、平成29年度に完成予定で、いずれも吹田市が整備を行うものでございます。

周辺道路が完成いたしますと、全体面積で約4ヘクタールの用地となり、吹田市用地が約3.4ヘクタール、摂津市の用地が約0.6ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、千里丘市新町地区地区計画についてご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。黒の線で囲ってありますところが千里丘新町地区で、都市型住居ゾーンA、B、緑のうるおい環境創出ゾーン、医療・健康創生関連ゾーンの4つのゾーンが分かれております。

近鉄不動産JVに売却いたしました7、8街区の土地型居住ゾーンAにつきましては、平成27年11月の本市の都市計画審議会において、地区整備計画を承認していただき、また、第4回定例会において、摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を可決していただいたところでございます。

今回は、医療・健康創生関連ゾーン

と、都市型居住ゾーンBにおいて、地区整備計画の都市計画決定を予定してございます。

地区整備計画の概要につきましては、都市型居住ゾーンAを基本とし、壁面後退や緑化率を定めるとともに、医療・健康創生関連ゾーンでは、医療クラスター形成の配慮をしながらも、周辺環境に悪影響が出ないように、建物用途の制限を検討しております。

また、都市型居住ゾーンBでは、ゾーンの規模や土地形状なども配慮し、過度な制限とならないよう検討しており、土地使用者である吹田市、JR貨物、JR西日本と協議を進めております。

今後の予定としましては、6月に都市計画審議会に諮り、第2回の定例会で建築条例を上程してまいりたいと考えております。

また、都市型居住ゾーンA同様、景観形成地区の指定も予定しており、良好な街並みの形成に努めてまいりたいと考えております。

報告については、以上でございます。

○木村勝彦委員長 報告が終わりました。質問があればお受けします。

藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 まず、吹田市との土地交換のことですけれども、それぞれ同用地の部分が省かれるということになっています。都市計画道路の岸中千里丘線、これは吹田市が整備をする道路ですけれども、今土地のほとんどは吹田市が所有している摂津市域の部分を工事をして、一番最後のとがったところ、ここは摂津市が持っているんだけど、吹田市が工事をする。この部分は、交換する部分から外されると。

吹田市の部分では、この青い部分が道

路になります。これは、面積に含まれていて道路になるので、換地をした部分と交換した部分の一部に含まれているということで、これはどういうことですかね。この道路は、都市計画道路の、この吹田市が工事をしますけれども、工事が終わった段階では、摂津市道になるんですか。ちょっとその辺と、整合性を理解できるように説明してもらえませんか。

○木村勝彦委員長 土井次長。

○土井建設部次長 道路なんですけれども、市道千里丘2号線、ここの部分につきましては、ちょっと見にくいんですけども、下の一番赤の線でくくっているところの延長線が区画整理区域に入っております。千里丘新町2号線のうち、その部分につきましては、区画整理事業の中で道路整備がされております。

その次、旧クリーンセンター用地。これも現道と水路がございまして、足らず分は、クリーンセンターの用地を活用して、今14メートルの道路を整備いたしております。

問題の青で着色している部分なんですけれども、ここにつきましても、吹田市との協定の中で、道路用地として吹田に協力をしていただくという形の中で、14メートルの道路幅員の用地を、吹田には協力していただいているんですけども、ここの形状が非常に不正形な形をしております。現状の幅員で道路を整備しますと、ここの青い部分は宅地になるところでございますが、ただ、我々としては、交差点形状、将来の土地利用も考える中で、非常に歩道の広い形状になっております。この部分の土地をどちらが負担するのかというのは、吹田市とずっと協議をし、あくまで14メートルの

道路用地は、吹田市が確保しましょうと。それ以上、線形改良につきましては、摂津市のほうで用地を確保してほしいということで協議が調いまして、交換の状況を図面で表現しますと、こういった形になったものをご理解いただきたいと思います。

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 ないようでしたら、暫時休憩します。

(午後1時46分 休憩)

(午後1時48分 再開)

○木村勝彦委員長 再開します。

それでは、健都イノベーションパーク企業立地推進事業について説明をお願いします。

登阪部長。

○登阪市民生活部長 本日はお忙しいところ、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。

市民生活部にかかります案件につきましては、案件3、健都イノベーションパーク企業立地推進事業(1)の企業誘致に係るアンケート調査の実施についてでございます。

健都イノベーションパークへの企業立地につきましては、国立循環器病研究センターを核としました医療クラスターの形成を図るため、関係団体と連携しながら事業を推進しております。

このほど、改めて、市場ニーズの実態把握を行うため、吹田市と共同で、金融機関等へのアンケート調査を実施することになりましたのでご報告申し上げます。

詳細につきましては、山田次長よりご

説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

○木村勝彦委員長 山田次長。

○山田市民生活部次長 私のほうから、案件3、健都イノベーションパーク企業立地推進事業、(1)企業誘致に係るアンケート調査の実施について、ご報告いたします。

資料4をご参照ください。

健都イノベーションパークへの企業立地につきましては、国立循環器病研究センターを核とした医療クラスターの形成を目指しまして、国立循環器病研究センター、大阪府、吹田市及び本市の実務者で構成します、国立循環器病研究センターを核とした医療クラスター推進協議会におきまして、これまでから具体的な検討を行っておるところでございます。

また、それぞれの団体におきましても、独自に情報収集や意見交換を行ってきているところでございます。

これまでの取り組みを通じまして、用地の購入が可能ならば、進出を検討する企業がある。あるいは、研究所を誘致したいのならば、定期借地では難しいというような意見が複数寄せられており、これが課題となっております。

このような状況を踏まえまして、本市と同様に健都イノベーションパークの地権者であります吹田市と共同で、これまでの情報を再確認して改めて実態を把握した上で、実際の市場ニーズに合致する事業者募集を行うために、企業等の不動産ニーズに関する情報を持つ金融機関等へのアンケート調査を、このたび実施することといたしましたので、ここにご報告いたします。

調査表につきましては、現在、吹田市とまだ調整中ということで、本日お示し

することはできませんが、調査内容としましては、健都イノベーションパークがターゲットとしております健康・医療分野の事業者の不動産ニーズ。あるいは、研究開発施設を新增設する際の不動産ニーズについて聞くもので、それぞれ定期借地の場合と売買の場合のニーズの比較。あるいは、その理由などを、金融機関等がどのように把握しているのかを調査するものでございます。

また、調査対象といたしましては、従来から本市または吹田市とかかわりがあるような健都イノベーションパークについての概要を把握している企業等の不動産ニーズに関する情報を持っていると見込まれる市中銀行、政府系の金融機関、シンクタンク、不動産鑑定士協会等十数社を予定しております。

調査につきましては、5月中に主に本市と吹田市の職員の訪問等によりヒアリングを予定しております。

また、本市では、現在、企業誘致並びに募集要項作成の支援業務を委託する事業者を、プロポーザルにより選考しておるところで、近日中に契約する予定でございます。

今回のアンケート結果も考慮しつつ、今後の募集の手法、スケジュール等をこの業者も含めて決定することといたします。

企業誘致に係るアンケート調査の実施についての報告は、以上でございます。

○木村勝彦委員長 説明が終わりました。この際、質問がありましたらお受けします。

野原委員。

○野原修委員 一つだけお聞きしたいんですけど、国立循環器病研究センターが今のところへ移転するところの初

めの条件で、建てかえ用地ですね。そういう形の誘致をしたときに、今、定期借地ではなかなか普通の研究所が来るのは難しく、今、また新たにそういう形でいろいろアンケートをとってということになろうかと思うんですけど、初めに来てもらうときの約束事と、その辺の整合性は取れていくんでしょうか。そこをちょっとお聞かせください。

○木村勝彦委員長 山田次長。

○山田市民生活部次長 委員ご指摘のように、吹田市が、岸辺に国立循環器病研究センターを誘致するに当たって、この健都イノベーションパークに当たる用地が、将来の移転先の候補地にもなりますよというようなことをプレゼンテーションで行ったと聞いておまして、これは、本市も吹田市もそのような理解で、今までから基本的には定期借地を前提に検討を進めてきたところでございます。

今回、なかなかそういうニーズがないということで、改めてアンケートをとるわけですが、仮に、その結果を踏まえて定期借地以外の方法、例えば、一部売却というような可能性も出てくると思われま

す。そうなりますと、国立循環器病研究センターの健都イノベーションパークの事業用地への将来の再移転の可能性というのは、定期借地と比べてかなり低くなる、小さくなるというのは当然かなと思うんですけども、現在、国立循環器病研究センターとも意見交換をしておまして、現時点では、国立循環器病研究センターも将来的な再移転ということよりも、できる限り長く、今度移って来る岸辺の健都における新センターで運営していきたいというような意向も聞いております。

当初、定期借地ということで、30年程度想定もする中でいろいろと議論もしてたんですけども、国立循環器病研究センターのほうをもっと長く使えるような施設にしたいというようなことも聞いております。

そういった意味でも、国立循環器病研究センターと健都イノベーションパークとの連携によって、強固な医療クラスターがここにできるということで、国立循環器病研究センターがここに健都にとどまりたいという考えがより強くなると思われまので、今後とも、吹田市とも連携を図りながら、イノベーションパークの企業誘致を推進していきたいと考えております。

また、仮に、将来、国立循環器病研究センターが再移転したいというような意向を示された場合には、これからイノベーションパークに医療クラスターをつかって連携を深めていくわけですから、そういうことを強みとしまして、健都の中で再移転ができるように模索して、関係機関と連携、協議していきたいと考えています。

以上です。

○木村勝彦委員長 野原委員。

○野原修委員 その辺のお互い信頼関係というのが、今後必要かと思うんですが、国立循環器病研究センターの方も移転なり、また建てかえとか、手法は変わってこようかと思えます。

定期借地という形も、本市では今30年という形になってると思うんですが、それが今の建物だったら、大体50年ぐらいもつような形になるんだったら、その辺も検討の対象になってこようと思います。

今、山田次長が言われたような形で、

今後、この健都イノベーションパークを、どういう企業を誘致して、どうやってその価値を高めるか、それによって、国立循環器病研究センターとの連携を強くしていったって、より摂津の知名度も上がっていく、摂津のブランド名が上がっていくと、今回、アンケートをいろいろとっていかれると思うんですけど、アンケートを取られる中で、いろいろその辺の情報公開もきっちりした中で、今後、お互い信頼関係も築き上げて、よりいいものにしていただきたいということを要望しておきます。

○木村勝彦委員長 ほかに。藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 この健都イノベーションパークのこれまでの経緯ですね。私が持っているイメージというのは、国立循環器病研究センターを中心に、国立循環器病研究センターがこういうことを研究しましょう、一緒にしましょうという発信があって、そして、企業がそれに魅力を感じて一緒にやりましょうと集まってくるイメージをしているんですけどね。これはどういう条件で、条件整備は吹田市、摂津市、大阪府でやっていくとしても、一番肝心なものは、何を研究するんですかと。国立循環器病研究センターは一体何をどんなふうの研究しようとされているんですかということが、一番魅力の中心にあるべきものだろうと思うんですが、なかなか私たちの立場で、国立循環器病研究センターが今どんなことを発信されているのかが全然見えてこないんですけど。

その業界の中では、国立循環器病研究センターは着々とかこういうものを目指して開発して世界に行こうというのを聞きますけど、何をもって世界に発信していかうとされているのか。その辺を聞いた

と思います。

○木村勝彦委員長 山田次長。

○山田市民生活部次長 国立循環器病研究センターのほうでも、施設の中にオープンイノベーションセンターという施設、機能をつくられるということで、そこが約9,000平米ほどあると聞いております。

既に、現在、共同研究、共同開発されてるような企業、あるいは、ほぼ具体的な研究が決まってるような企業については、その施設内に入居されて共同研究をされるというようなお話も聞いております。

じゃあ健都イノベーションパークのメリットといたしますか、インセンティブということになるんですけれども、これについては、昨年7月に医療クラスター形成会議という、これは、先ほど言いました4者だけではなくて、経済界とかもっと幅広く集まった会議なんですけども、そういう中で支援メニューというのを、幾つか、国立循環器病研究センターが示されております。

例えば、国立循環器病研究センターが持っているような研究の設備とか、施設を、健都イノベーションパークに来た企業は優先的に使えるであるとか、そういったメニューの例というのは示されてるんですが、なかなか我々もその専門的にどういう研究がそこでなされるのかということも、十分把握できてないところもあります。

それにつきまして、確かに、国立循環器病研究センターのほうからの発信というのも、まだ具体的に行われてない部分もあるのかなというふうに思っておりますので、その点につきましては、大阪府も吹田市も摂津市も、国立循環器病研究

センターとの連携、国立循環器病研究センターを核にしたクラスター形成というのをメインにこの事業を進めておるわけですから、そういう協議会の中でも、国立循環器病研究センターに対してどんどん発信していただくような要望もしていきたいと思っておりますし、また、今回、摂津市が委託します企業誘致の事業者には、そういう健康・医療関係の研究等について詳しい方にも入っていただく予定もしておりますので、そういう事業者とのパイプになっていただきながら、この医療・健康関係の研究開発の具体的な中身でありますとか、メリットでありますとか、そういうところも研究していきたいというふうに思っております。

以上です。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 非常に大事な部分だと思うんですけど、それが、まず先行でどんどん情報発信がある中で、やっぱり企業としては、一緒に参画したいという企業の意思があって、その中で定期借地でもいいという判断が多分、あるんだろうと思うんですよね。だから、もっとも摂津市も、マスコミ発信が上手になってまいりましたけど、どんどん発信をしていくことがまず大事だと思います。そのイメージもちゃんと持ってらっしゃるんだろうと思うんですけども、今回、ぜひとも大きくその刺激をしていただいで、発信の力を出していただきたいなと思うのです。その上で、やっぱりこれはせつかくやるんですから成功さしていただきたいと思っておりますので、本当に成功してるなというふうな事例がなかなか難しい中で、今回は、やっぱり、国立循環器病研究センターを中心にして、本当に世界に発信するというような健都イノベー

ションパークを目指すのでしょから、それ、本当に成功させるように努力をお願いしたいと思っていますので、これは要望させていただきます。お願いいたします。

○木村勝彦委員長 ほかにありませんか。

渡辺委員。

○渡辺慎吾委員 当然、この企業誘致に関しては、摂津市というより吹田市がほとんどの土地の面積を占めておりますので、情報で、そういう吹田市はどういう動きをされているのか、当然、連携をしながら展開していくことが必要というふうに思いますけど、お答えできる範囲で、ちょっとお願いしたいと思います。

○木村勝彦委員長 山田次長。

○山田市民生活部次長 先ほど来、申し上げている国立循環器病研究センターと大阪府と吹田市と摂津でつくってます医療クラスターの協議会とは別に、ふだんから吹田市の北大阪健康都市推進室、この4月からそういう名称になりまして、以前は、吹操まちづくり準備室ということだったんですけども、そこの吹田市の担当者とは、日々電話等で連絡をとり合いながら、例えば、こういう企業のこういう情報があったというようなやりとりはしております。

それを踏まえて、今回も改めて、アンケートをとるような必要が生じたということで、共同で実施することになったということでございます。

○木村勝彦委員長 ほかに。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○木村勝彦委員長 以上で、本委員会を閉会いたします。

(午後2時5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