

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

令和3年3月18日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

3月18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1号所管分及び議案第9号所管分の審査-----	2
補足説明（建設部長、市長公室長）	
質疑（塚本崇委員、檜村一臣委員、野口博委員、松本暁彦委員）	
議案第16号の審査-----	18
質疑（野口博委員）	
議案第17号所管分の審査-----	21
質疑（松本暁彦委員）	
採決-----	22
閉会の宣告-----	22

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

令和3年3月18日(木) 午前 9時59分 開会
午前11時40分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長 藤浦雅彦 副委員長 松本暁彦 委員 野口博
委員 塚本崇 委員 森西正 委員 檜村一臣

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 奥村良夫
市長公室長兼同室次長 大橋徹之
建設部長 高尾和宏 都市計画課長 杉山剛
同課参事 岡田裕昭 連続立体交差推進課長 藤井芳明

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 溝口哲也 同局書記 速水知沙

1. 審査案件

議案第1号 令和3年度摂津市一般会計予算所管分
議案第9号 令和2年度摂津市一般会計補正予算(第11号)所管分
議案第16号 北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の施行
に関する条例制定の件
議案第17号 摂津市附属機関に関する条例の一部を改正する条例制定の件所管分

(午前9時59分 開会)

○藤浦雅彦委員長 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 本日は、連日の常任委員会に引き続きまして、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、過日の本会議で当委員会に付託されました案件についてご審査を賜りますが、何とぞ慎重審査の上、ご可決いただきますようよろしくお願いいたします。

一旦、退席させていただきます。

○藤浦雅彦委員長 挨拶が終わりました。本日の委員会記録署名委員は、松本委員を指名します。

審査の順序につきましては、お手元に配付しております案のとおり行うことに異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦雅彦委員長 異議なしと認め、そのように決定しました。

暫時休憩します。

(午前10時 休憩)

(午前10時1分 再開)

○藤浦雅彦委員長 再開します。

審査に入る前に、所管の変更について理事者から説明を受けることにします。

奥村副市長。

○奥村副市長 委員会審査に入る前に一言ご報告申し上げたいと思います。

今まで市長公室政策推進課で所管しておりました健都イノベーション企業立地関係業務につきましては、令和3年4月から保健福祉部保健福祉課に所管替えをいたします。

つきましては、今まで駅前等再開発特別

委員会でご審査いただいておりますが、これからは民生常任委員会でご審査をお願いするものでございます。

どうかよろしく願い申し上げ、説明とさせていただきます。

○藤浦雅彦委員長 それでは、議案第1号所管分及び議案第9号所管分の審査を行います。

本2件について補足説明を求めます。

高尾建設部長。

○高尾建設部長 議案第1号、令和3年度摂津市一般会計予算のうち、建設部所管分につきまして補足説明をさせていただきます。

まず、予算書の40ページ、歳入でございます。

款15国庫支出金、項2国庫補助金、目4土木費国庫補助金は、千里丘駅西地区再開発に係る社会資本整備総合交付金でございます。

次に48ページ、款16府支出金、項3委託金、目2土木費委託金は、連続立体交差事業調査委託金でございます。

続きまして、歳出でございます。

156ページ、款7土木費、項4都市計画費、目2街路事業費は、159ページに続きまして、阪急京都線連続立体交差事業に係る土地購入費、連続立体交差事業負担金、物件移転等補償費などがございます。

次に160ページ、目5再開発事業費は千里丘駅西地区再開発事業に係る調査計画等委託料などがございます。

以上、令和3年度摂津市一般会計予算の補足説明とさせていただきます。

続きまして、議案第9号、令和2年度摂津市一般会計補正予算(第11号)のうち、建設部所管分につきまして補足説明させていただきます。

歳出でございますが、56ページ、款7土木費、項4都市計画費、目2街路事業費は、連続立体交差事業負担金などを年度末見込みなどにより補正するものでございます。

目5再開発事業費は、委託料の契約等に伴う年度末見込額を補正するものでございます。

以上、令和2年度摂津市一般会計補正予算の補足説明とさせていただきます。

○藤浦雅彦委員長 次に、大橋市長公室長。
○大橋市長公室長 それでは、議案第9号、令和2年度摂津市一般会計補正予算(第11号)のうち、市長公室に係る事項につきまして、目を追って主な内容について補足説明をさせていただきます。

補正予算書28ページから30ページ、款2総務費、項1総務管理費、目5企画費では、コロナ禍の中、積極的な活動を控えたこともあり、効果的な誘致対象となる企業の発掘に向け、もう少し時間を有するとの判断から、事業者募集、選定業務をはじめ企業立地等選定委員会の開催を見送ったことから減額をしているものでございます。

以上、議案第9号、令和2年度摂津市一般会計補正予算(第11号)の補足説明とさせていただきます。

○藤浦雅彦委員長 説明が終わりました。これから質疑に入ります。

では、塚本委員。

○塚本崇委員 それでは、私のほうから質問させていただきます。

まず、予算概要の92ページ、阪急京都線連続立体交差事業の部分でございますけれども、長期間にわたる計画でございますので、令和3年度における活動内容の概要をお教えてください。

続きまして、94ページ、千里丘駅西地区再開発事業につきまして、先日、今後5か年にわたる計画について説明をいただきましたが、令和3年度における活動内容の概要説明をお願いいたします。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 それでは、藤井課長。
○藤井連続立体交差推進課長 それでは、阪急京都線連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

令和3年度の活動の予定ということでございますけれども、まず第一に、令和2年度に引き続き、用地取得のほうをしっかりと進めていきたいと考えております。

残る地図訂正を進めまして、全線において仮線である南側を重点的に用地取得を進めていきたいと考えております。

あわせまして、今後の工事に向けて仮駅舎の整備に伴う仮の駅前広場の実施設計や、支障になる地下埋設物の調査や移転のための設計を行っていきたいと考えております。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。
○杉山都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業についてのご質問にお答えいたします。

令和3年度は、まず、年度当初の事業計画決定に向けた認可手続を進めてまいります。

業務委託としまして、駅前広場や建築物等の実施設計を行い、権利変換計画の作成を進めてまいります。

また、事業計画決定後の評価基準日において資産評価を行うため、土地や建物等の再評価、再算定の実施や営業補償の調査、埋蔵文化財の調査、関係権利者との合意形成に向けた支援業務を実施いたします。

このほか、権利変換計画の決定などについてご審議いただく市街地再開発審査会を4回、特定建築者の公募・選定に向けた特定建築者選定委員会を2回開催する予定でございます。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 塚本委員。

○塚本崇委員 まず、阪急京都線連続立体交差事業についてですが、仮駅舎等の設計に入っていくということでございますけれども、パース等々の仕上がりというのは、令和3年度中には上がってきそうでしょうか、という点をお聞かせください。

続いて、千里丘駅西地区再開発事業でございますが、家屋等の再評価が入ることでございますが、その家屋調査士が入って新たに再選定されるということでしょうか。

その2点、お答えをお願いいたします。

○藤浦雅彦委員長 それでは、答弁をお願いします。

藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、阪急京都線連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

仮駅舎のパースということでしたが、役割分担の中で鉄道に伴う設計につきましては、大阪府から阪急電鉄のほうに委託して設計のほうは実施されております。

我々が受けるのは将来的な駅前広場ですとか道路の部分ですので、令和3年度我々が実施いたしますのは、仮駅広場の設計となります。

仮駅舎についても、大阪府から阪急電鉄が受託して、今、鋭意検討を進めておられます。

パースのほうにつきましても、今後の事

業のPRというところで非常に大きなものですので、しっかり早期に作成していくように、大阪府とともに協議のほうは進めていきたいと考えてございます。

まだ、令和3年度でパースができるという、そこまでは確定していないんですけど、早期につくるように要望していきたいと思っております。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関わります、2回目のご質問にお答えいたします。

土地や建物等の再評価・再算定についてですが、まず、土地につきましては不動産鑑定士のほうに評価を依頼いたします。建物につきましては、補償コンサルタントによりまして建物の調査を行い、その結果に基づきまして、国の定めます公共用地の取得に伴う損失補償基準、これに基づいて補償額を算定いたします。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 塚本委員。

○塚本崇委員 おおむね理解いたしました。

私からは以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 次、檜村委員。

○檜村一臣委員 私からもいくつか質問させていただきます。

まず、阪急京都線連続立体交差事業のほうですけども、予算概要92ページです。

まず、阪急京都線連続立体交差事業の調査委託料が1億2,800万円ということで、令和2年度が8,000万円ぐらいだったと思うんです。先ほどの答弁の中で、地下埋設物の調査であるとか、駅前広場の実施設計とかがあっていう話があったと思うんですけど、そういう内容を含めてこの1

億2,800万円の内訳をお願いしたいと思えます。

あと、その四つ下で、権利購入費が1億3,300万円ですけれども、令和2年度はこの項目がなかったように思われますので、その内容についてお聞かせください。

それで、千里丘駅西地区再開発事業のほうなんですけれども、こちらも調査計画等委託料が約7億8,800万円というふうな形になってまして、令和2年度の当初予算が約4億2,200万円というふうなことであったと思うんですけれども、その委託料の内容の部分についてお聞かせください。

1回目、以上です。

○藤浦雅彦委員長 それでは、藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、阪急京都線連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

まず1点目の、委託料の令和3年度の内訳でございます。

1億2,800万円のうち、地下埋設物調査に関するものが2,800万円、仮駅広場の実施設計が3,000万円、用地の測量業務委託が1,000万円、用地の交渉業務委託が5,000万円、登記事務委託で1,000万円を計上しており、合計1億2,800万円でございます。

2点目の、権利購入費でございますけれども、こちらのほうが事業完了までの借地について地上権を設定するものでございます。

当初は年度ごとの借地契約を想定しておりましたけれども、長期間の借地になるということで、全国で同様の事例を参考に検討し、事業完了までの地上権設定という形で行っているものでございます。

借地期間中の土地売買等についても、第三者への対抗要件としても権利設定のほ

うが有効であると考えております。

我々としては、事業期間中の土地の担保がしっかり行える点、また、権利者にとりましても一括して借地料を受け取ることができるということで、双方にメリットがあつて、お互いの交渉の下、実施しているものでございます。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、檜村委員のご質問にお答えいたします。

令和3年度の委託料の内訳ということでございますが、まず、公共施設の実施設計、測量等で8,900万円、建物の調査、営業調査で1億300万円、建築物実施設計で4億7,000万円、権利変換計画の作成で7,600万円、埋蔵文化財調査で300万円、従前の土地の個別の評価に当たりまして約1,500万円、それから、地権者との合意形成等々に向けました支援業務としまして約3,300万円を計上しております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 檜村委員。

○檜村一臣委員 では、2回目の質問をさせていただきます。

まず、阪急京都線連続立体交差事業の部分なんですけれども、中身について理解しました。

塚本委員のときに答弁されていた部分ですね、その辺のところを中心にふえていたといった内容で理解いたしました。

それで、阪急京都線連続立体交差事業のほうも千里丘駅西地区再開発事業のほうも、この予算を見ていて、特段、会計年度任用職員については、金額的にふえているという状況ではないんですけど、現在進めている中で、やっぱり人員体制の部分かど

うかっていうふうなことが気になってまして、当然、相手のある話なので、スムーズにはなかなかいかないと思うんですけども、やっぱりそれらのことについて、千里丘駅西地区再開発事業のほうも、阪急京都線連続立体交差事業のほうも正直どこまでうまくいけているかっていうふうなことが見えない部分であるので、その辺についてまたお聞かせいただきたいなというふうに思っています。

千里丘駅西地区再開発の部分の先の構造の説明については理解いたしましたので、それぞれで申し訳ないですけど、人員体制について現状をお聞かせいただきたいと思います。

○藤浦雅彦委員長 それでは、藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、人員体制につきまして、阪急京都線連続立体交差事業の体制を説明させていただきます。

阪急京都線連続立体交差事業は今、2係制でございまして、事業調整係と用地係ということで取り組んでおります。

用地係の人数が多いんですけども、基本的に二人で1班、6班体制で用地交渉を進めておりますので、12名おります。

事業調整係が、先ほど申し上げた設計ですとか、地下埋設物調査とか、そういった大阪府との調整等に取り組んでおります。こちらのほうが6名おりまして、管理職を含めて現在21名で取り組んでおります。

人員体制につきましては、用地交渉業務委託も発注する中で適切に進めています。時期によっては勤務が過多になるところもありますけれども、平均してはうまくいっているのかなと考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 では、次、杉山課長。

○杉山都市計画課長 榎村委員2回目のご質問にお答えします。

人員体制ということでございますが、千里丘駅西地区再開発事業は、都市計画課再開発推進係5名の体制で鋭意取り組んでおります。

業務の内容は事業の進捗に合わせまして多岐にわたってきておりますが、おおむね予定どおり進捗しているものと考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 榎村委員。

○榎村一臣委員 どちらの事業についても、長期的な形で大きな計画をやって、今のところは順調に進んでいるというふうなことであっても、やっぱり今後、いろんな件で行き詰まることもあるでしょうし、難しい場面ってすごく出てくるっていうふうに思います。だから、やっぱりまず体制がしっかりしてないと進められないというのが基本でありますので、その辺のやっぱり人員体制についてはしっかり配置いただけるように、これは強く要望しておきます。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 それでは、野口委員。

○野口博委員 そうしましたら、最初に阪急京都線連続立体交差事業のほうをお聞きします。

代表質問に対するいろんな答弁を聞いておりまして、今後、30人程度との契約を行うなど、本格的な交渉も始まっていく、そういう数字が出ておりましたけども、人の権利を扱うということですので、いわゆる関係権利者に対する対応に寄り添ってやっていくということでお話は出ておりますけれども、その辺の具体的な寄り添い方といいますか、超高齢社会に向かってい

て、若い世帯だけではなくて、高齢者も多
い中で、これからこの計画によって、自分
たちの生活を今後どうするかということ
で大変悩んでおられます。

担当としては、それぞれの関係課と相談
しながら、また、不動産については既に紹
介をしていると言いますが、具体的に
どういう対応をして喜んでいただいでい
るのか、限界も当然あると思いますけども、
その対応の仕方の具体的な話を少しいけ
る分だけ出していただきたいと思ってい
ます。

二つ目は、補償のことについて少しお尋
ねします。

確認ですけども、例えば家の一部が補償
の対象になるとき、その部分の分だけ、あ
とプラスアルファで、国が定めた損失補償
に基づいて補償額が決定すると思ってい
ます。その補償の部分が、建物の躯体だとか生活
に必須なところまでかかるというときは、
建物全体の補償をするのかとか、建物に対
する損失補償の判断の仕方について確認
をしたいと。

もう一つは、建物だけじゃなくて、いわ
ゆる仮線だとか道路とかかかる中で、いわ
ゆる沿線にある一戸建てだとか事業所で、
一部が補償となって、そのことによって事
業展開そのものがしんどくなる場合もあ
ります。

その場合に、その本体の建物的には影響
はないけども、エレベーターとか事業展開
に必要な部分がかかるために、事業そのも
のの場所も含めて、いろいろほかに移ると
かを含めて考えていると、その事業所から
見れば将来性に関わる問題になっている
という、こういうケースの場合はどうい
う対応をするのかということをお尋ねし
たいと思います。

千里丘駅西地区再開発事業です。

代表質問でもお尋ねいたしましたけど
も、この3月から事業計画案が示されて、
認可後、半年後に権利変換計画を決定する
と。そういう点では千里丘駅西地区再開発
事業にとっては最も重要な一年になりま
すので、そういうことでいくつか確認の意
味でお尋ねしたいと思っています。

最初に、資金計画の問題です。

令和2年度の補正予算が示されました。
令和7年度までの中期財政見通しの上に
立った資金内訳が出されておりますが、そ
れも見ながら、どう動いていくのかとい
うことで、確認の意味で、まずお尋ねし
たいと。

令和2年度は、当初、国の補助金が1億
2,730万円、これは最終補正で補正さ
れていけませんので、そのまま入ってくる
ものと思っておりますが、摂津市の当初3
億円を超える負担の中で、今回、最終補
正で1億5,000万円近くを減額して
おります。

結果として、令和2年度は最終補正段階
で、事業費として2億7,500万円使
うということになります。

令和3年度当初は、国の補助金が公共施
設管理者負担金、市街地再開発事業補助
金を含めて2億1,000万円あります。本
市が5億7,000万円、市債も組んで予
算組みしておりますので、合計7億8,
000万円、8億円近い予算で令和3年
度は出発をしようとしておりますけども、
そろそろ事業計画案を示す段階に来てお
りますので、令和8年度までの資金計画
をきちんと出していただきたいと思ってい
ますけども、その点どうなのかというこ
とについてお尋ねします。

二つ目は、地元地権者に対する生活再
建措置の問題についてです。その中で事
業計

画が今回示されて、一つは代表質問でもご答弁いただきましたけども、地元周辺商店との関係で、どういう協議をなさって、その結果、この事業計画に示されている約8,280平米の商業業務施設の面積を出しているのか。相談されて、その結果こういう金額になりましたということになると思いますけども、あわせてそのときに、いわゆる商圈人口とか、いわゆる商業需要予測調査だとか、いわゆる店舗面積を決めるための基礎的なデータをどういう格好で研究・調査されて出してきたのかということも含めて、1点目お尋ねします。

もう一つは、事業計画案について、権利者が土地所持者31人、借地権者15人、そのほか借家権者が約60人と言われてますけども、その中でこの241億円の概算資金計画事業計画の中で、計算上は何人の方が再開発ビルに入ると見込んでいるのか。その見込みについての試算はどうされて出してきたのかと。

千里丘駅東側の場合は、三十数年前でありますけども、86人の権利者が全て入る形で事業計画を設定したんですよ。今回、案の段階でどういう設定をされて設置計画をしたのかというのが2点目です。

3点目は、これまで何回も議論されてきました、都市計画法第74条の再建措置の問題に関連して、いろいろ提案もしてきましたけども、大事な一年になりますので、大まかにはいろんな形が決まってくるので、今日議論をさせていただきたいと思っているんですが、一つは従前の評価についてどうなのかっていう問題です。

これまで、例えば地元の権利者がマンションに入る、店舗に入ろうとした場合に、よく言われるのが、グロス価格、ネット価格といって、いわゆる入るマンションだっ

たらマンションのエレベーターとか、共用廊下とか、そういう共有部分も含めて、従前の評価に沿って受け取る床面積が決まってくるという、これはグロス価格なんですよ、ネット価格はそういう共有部分を差っ引いて、いわゆるその方がマンションに入る場合は専有部分だけの資産評価の変換で決めるという、この二つがありますけれども、個人的にはこのネット価格、正真正銘の専有部分で変換していくという考え方でやってほしいと思いますけども、その辺の問題。

それと、独自の融資制度の問題です。

60名の借家経営者が今後、商売も含めて、将来設計をどう考えているのか。現在、摂津市独自の融資制度については1,000万円を上限として、いわゆる保証料30万円については完済後返しますとか、2分の1の利子については市が持ちますとか、そういう制度はあります。国や大阪府の制度も大分変わってきておりますので、その中でそういう方々が今後店舗に入る、仮店舗に一定期間入る、また、よそへ移転しますとした場合に、そういう将来設計をきちんと支援するための大事な融資制度になると思いますので、その点についてどうお考えなのかと。

借家経営者に対する対応問題です。

この間いろいろ協議なさってきたと思いますけども、この中で将来どうするかということではいろんなお考えも出てきております。仮店舗の必要性について、どういふことを借家経営者の皆さんが要求されて、その中で議論をされて、その結果、仮店舗だとか、予測でかまいませんので再開発ビルの店舗の中にどのぐらい入られると思っているのかという、その辺の感触について、借家経営者対策の到達点を教えて

ください。

代替地の問題です。地元権利者の方々が代替地を要求された場合に、どういう対応をしていくのかと。

以前は、阪急京都線連続立体交差事業についても千里丘駅西地区再開発事業についても、実際に計画が始まる時点で代替地も必要だということで、代替地を用意して対応するという考えが当時があったと思うんです。代替地の問題も含めた、地元の権利者の要求度合いも含めて教えていただきたいと思います。

次に、35階建てマンションで戸数が345戸ということについてであります。

最初は172億円で総事業費は組合施工単価が出てましたけども、今度は241億円と。市の持ち出しと国の支援金をそれぞれ10億円ふやして261億円で、事業計画案としては示されているわけでありまして、あの駅前にそういうタワーマンションが必要かどうかという問題について、やっぱり議論をちゃんとしてほしいと。

これまで南千里丘で35階建てマンションがありますので、この規模がふさわしいかどうかという問題もありますし、それだけの戸数を売却できるのかという問題もあると思います。当初は32階建ての予定が35階建てになった経過も含めて、市民的な議論もちゃんと行いながらやるべきだという、そういう意見を持っておりますけども、なぜ35階建てなのかということについてお尋ねしておきます。

四つ目では、特定建設事業者の問題があります。

2002年に都市再生特別措置法が制定されて、それまでは組合施工だとか公的な施工によって、最終責任はそれぞれあり

ましたけども、その責任範囲をきちっとして、民間会社も施工権が付与されました。

そこで、これからはいろんな協約を結んで、責任はその特定建設事業者だという形でできるようになりましたけども、この事業において市と特定建設事業との関係について、分かりやすく説明をいただきたいと。

とりあえず以上です。よろしくお願いたします。

○藤浦雅彦委員長 それでは、答弁お願いします。

藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、阪急京都線連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

まず1点目の、市民の方に寄り添った、具体的な対応例ということでございます。

例えば、高齢の方でひとり暮らしをされている案件がございます。説明に行ったり、用地の測量、境界確定等、やはりなかなか要領を得ないというところで、やっぱり一人でそこで長く生活されていましてので愛着もあり、なかなか対応が難しいところがございます。

そういった場合、その方のお子さんが遠方にいらっしゃる場合でも、そのお子さんにこちらのほうから連絡を取って、高齢で一人でお住まいの方とお子さんと一緒にお話をするとか、そういった形で調整をしたり、その方がご高齢になりますので、福祉のサービスとかを実際受けられているかどうかとか、庁内の福祉関連の課とかで聞き取って確認をしたりしております。調整のほうは、まだ終わってないんですけども、継続してやっているような事例がございます。

そういったことで、できる限りの丁寧な

対応で進めていきたいと考えております。

それで、2点目の、補償の建物に対する判断の仕方も、基本はやはり現地で建物調査に入ってから判断になってきます。

先ほどおっしゃられたエレベーターですとか、あとはお風呂とか水回り等が支障になれば、建物自体がもたないという判断になりまして、郊外に再築という形になることもあります。やはりどこが支障になるのかというところを、しっかり現地で建物の調査をした上で、大阪府にも相談しながら補償の考え方というものを決めていっているのが現状でございます。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関わりますご質問にお答えします。

まず、それぞれの関係権利者の方のご意向でいろいろとそういったところをお聞きしながら、今、進めているわけでございますけれども、事業計画決定後にまた地区内に残られるのか、転出されるのかという申し出の期間を設けることとなりますので、現時点では、どれぐらいの方が残られるのかというお問い合わせがありましたけれども、それにつきましてはまだ確定しておりませんので、答弁は差し控えさせていただきます。

それから、資金計画全般なんですけれども、事業計画にお示ししております令和8年度までの資金計画につきましては、それぞれの事業の進捗に合わせまして年度ごとに試算しておりますので、その中で市が負担すべきもの、それから国の補助金等々について、検討した結果をお示ししております。

事業計画には、全体の事業費を示しているというふうな形にしておりまして、また、

それ以外の市で実施します委託部分等々についての費用は、中期財政見通しということで、毎年、財政課のほうには報告させていただいているというふうなところでして、それぞれの委託ですとか、これから始まっていく業務にあわせて国費も活用しながら進めていくというところがございます。

それから、周辺商店との関係性で、商業業務施設の規模をどのように決めたかというふうなところですけども、まず、周辺商店の方々のご意見頂きながら、ともに繁栄できるような形で、周辺にどういった店舗があるかというふうなところも踏まえながら、どういった施設を誘致するかというのは現在検討中のところがございます。

そうした規模につきましては、事業協力者のノウハウを活用するというところで、市場性ですとか、そういったニーズですとか、そういったものを勘案して検討を進めているところがございます。

それから、生活再建というところで、グロス価格かネット価格かといったところがございますけれども、こちらについても、従前評価の内容を個別に関係権利者の方に説明しているようなところがございますので、そういったそれぞれの個別の事情をお聞きしながら、価格等々につきましても、権利変換計画のほうで決めていくようなところになりますので、まだ、どういったところかというような段階ではありませんので、お答えをすることはできませんけれども、権利変換計画の作成というところでしっかりと決めていきたいというふうにご考えております。

それから、仮店舗の話ですけども、全ての仮店舗を用意するというところは、敷地の中で工事を進めながらとなりますので、

なかなか全てがかなうようなところではございませんので、どうしても必要な事業を継続すべきものと、銀行ですとかそういったところは仮店舗について検討を進めているところですが、どうしてもその敷地の関係性、工事の流れを考えますと、全て仮店舗を用意するというのは困難な状況でございます。

それから、代替地についてですけども、代替地につきましては市のほうで用意するというようなことでは現在進めておりません。代替地も希望される方全てに提供できるような状態にはございませんから、どうしても市で確保するというのは難しい状況かと考えております。

また、代替地を希望されるというようなところでお話いただいたときには、事業協力者のほうにそういったあっせんを依頼すると、協力いただくというような対応を取ってまいりたいと考えております。

それから、35階建てのタワーマンションの必要性というところでは、先ほども申し上げましたけども、その市場性、ニーズがどこにあるかというところと事業全体の採算性を考えてこういった規模を決めているようなところでは、事業協力者のほうのそういった民間のそういうノウハウ、そういったところを参考にして決めているというところでは、32階から35階に変わったのはなぜかというところですけども、都市計画決定時に、32階というのはあくまでその規模として想定をしてたというところでは、それが決定事項ではなく、今回、35階になったというのは、そういった市場性全般

を勘案した上で事業協力者の提案を基に決定したというようなところではございません。

それから、特定建築者ですけども、都市再開発法の規定に基づいて活用するわけではございますが、この活用のメリットとしまして、施行者にとっては保留床処分といった事業のリスクの軽減、それから、建築物を建築するために必要な建築費ですとか、積算・発注・管理等のための人員等を調達する必要もなくなると、そういったメリットがございまして。

一方、民間事業者にとりましては、権利変換計画の範囲内で自らの創意工夫を生かした建築物を自らの工事発注により建築することが可能になりますので、施行者である市と特定建築者双方のメリットがあるというようなところで活用を考えておるところでございます。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 野口委員。

○野口博委員 2回目ですが、まずは阪急京都線連続立体交差事業のほうで2点お答えいただきました。

権利者の問題についてはいろいろ各党派の方もおっしゃっていますので、今後の人生がかかったことになるので、よろしくお願ひしたいと思います。

それで、家屋全体を補償するかどうかの判断ですけども、やっぱり事業所にとっては一部がかかって、その一部の分が事業展開に必要なという箇所について、そういう状況が発生した場合に、この場所で今後続けるかどうか、ほかにも探したいなということも含めて検討しているという話も聞いておりますので、ぜひ、そういうケースの場合どう対応するのかということ、今回問われている部分でもあるので、ぜひ

検討していただいて、何とかいい方向に
いけるように対応をまたよろしく
お願いしておきます。

千里丘駅西地区再開発事業のほうに入
ります。資金計画で、秋に出した令和元
年度の決算を受けて、長期財政見通し
の中で令和7年までの総事業費82億
4,900万円という数字が手元にあ
るんですよ。出されているその事業計
画案の241億円というその総額と、
この82億円との関係性も含めて、
分かりやすい資金計画を出していただ
きたいと思いますので、部長のほうか
らご答弁いただければと思いますの
で、よろしく願いいたします。

二つ目で権利書の関係です。

なかなか難しい局面だと思うんです
けども、本来ならば、先ほど申し上げ
たように、3月中に提案される事業計
画案の中で、いわゆる地元権利者につ
いては、2週間以上の縦覧を受けて、
意見を出して、それが済んで決定し
た後、30日以内に移転するかどうか
決定するべきであります。それだけ
大事な局面の中で、駅前の新しいマ
ンションに入りたいと、店舗に入りたい
と思った場合に、どういう権利変換に
なるのかというところについて、例え
ば融資もありますよとか、こういう従
前の評価についてこれだけプラスし
ますよとか、そういう材料を与えな
ければなかなか判断できないと思
うんですよ。

そういう点で、権利変換計画を待た
ずに、やっぱりしなければあかん要
因だと思っています。

ちなみに東口側の場合は、事業計画
に対して20人ほどが意見書を出して
いるんですよ。権利変換継続に対
しても、83名の方が計画案を縦
覧し、29名が意見書を提出して、
途中8名が意見書を取り下げと

か、駅前再開発ビル内での店舗位置
に対して裁判までやっています。そう
いう時代の背景もあって今回と大分
違うんですけども、やっぱりそうい
う判断ができるような材料を、やは
り提供すべき時期に僕はかかっている
と思いますよ。

改めてそういうことで、判断できる
ためにこういう対策をしますよとい
うことを出させていただきたいと思
いますけども、改めてお伺いします。

先ほど、いわゆるグロス価格、ネット
価格の問題も言いました。融資の問
題も言いました。その借家権につ
いても、借家人に対しても、どうい
う協議をなさって、仮店舗を部分的
に要求しているのか、まだ悩んで
いるのか、いろいろあると思うん
ですけども、その議論の過程でいろ
んなことが出てくると思うんです
よ。その辺がきちんと議論されて
いるのかと。その事業協力者のご
意見ばかり伺って、そこで決めて
いるんじゃないかという心配をして
おりますので、2回目、そういう地
元権利者との関係で、分かる範囲
で議論の状況を教えていただきたい
と思います。

それと、店舗の問題です。

一般的には、市の担当が判断できる
ように、商業需要など科学的な推計
に基づいて、だからこういう面積が
必要なんだという論理があると思
うんですよ。

そういうことをきちっと担当として
判断していただいて、その事業協
力者、コンサルの意見に基づいて
議論して、やっぱり行政が判断し
なければ、国税、市税がそこに投
入されるわけありますから、そう
いう点でやっぱりきちっと議論
できるような頑張ってもらいたい
と思いますけども、改めて、また
言わせていただきます。そういう
商業需要予測、店舗面積の根拠
について、

きちっとご答弁できるようによろしくお願ひしておきます。

タワーマンションが3階から35階に変更したという問題も、いろんな市場性とかニーズとか採算性とか、一般的な答弁をされたと思うんですけども、市民のご意見は聞いてないでしょう。だから、どんな場合でも税金が投入されますので、こういう計画に対して市民のご意見を聞く場をきちんと設けることは、僕、大事だと思っております。

その都度行政手続のときに案が示されて2週間、また1か月の縦覧期間があつて、そこで意見を言えるんじゃないかっていう話もありますけども、そうではなくて、その情報をちゃんと知らせ、市のホームページを見てない方もいらっしゃるのです、より、いろんな形で情報を発信したうえで、意見をもらえるような環境をつくって、この計画案に対するご意見を受け止めながら計画を練っていくという姿勢でぜひやっていただきたいと。

なかなかやっぱり35階建てというのは僕はふさわしくないと思ったけど、時代が時代ですから、高層住宅はあかんとは言いませんけども、そこに至る経過が常識的な判断ができる、市民的な議論をされて結論を出すという過程が僕は大事だと思いますけども、そういうことはもう一度申し上げておきます。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 答弁をお願いします。

建設部長。

○高尾建設部長 委員がお示しの中期財政展望の額ですが、事業計画書に記載します資金計画のうちの収入金というところで総事業費が出ておまして、そのうちの保留床処分金を除く部分が公共施設管

理者負担金と市街地再開発事業補助金というのが公共負担になりますので、その分が該当しております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、2回目のご質問にお答えします。

まず、権利変換するかどうかという判断の材料を提供しているのかというところでございますが、従前の資産評価は既に実施しております、その出た評価内容について個別にご説明させていただいております。

当然、その中で、そういった今の資産の評価額は分からないのに、残るかどうかとも決められるわけではないといったお声も頂いているのは確かにあるんですけども、そういったお声もありますから、やった結果をしっかりとお伝えして、その上で、残られるか残られないか判断してくださいというような形で説明しているところでございます。

店舗の規模等々についてなんですけども、委員がお示しのように、細かなデータの部分というのはやはり市では全て把握し切れてないというような部分がございますので、そこは事業協力者を活用してというようなところで対応をしております。ただ、今回の事業計画決定にしても、それから商業業務施設、そのゾーニングですとか、どういう規模にしていくかということは、提案は基にいたしますけども、最終の決定は市にございますので、そういう意味で、市もしっかりと総合的な判断をした上で計画の決定というふうに進めていくというところでございます。

あと、情報発信、意見を聞く場ということですけども、委員がお示しのように、

意見を聞くというのは非常に大事なところですので、どういった形で意見を聞くかということにはなるかと思えますけども、今は個別にご説明に回っている中で、その中で個別の意見を頂戴しているというようなところがございます。

それから、地元の地権者の方々に対しましては、これまでもまちづくりニュースで発行して情報を発信しているところがございます。

それから、都市計画決定にしましても、事業協力者決定等々、そういった情報につきましてもホームページで公開しているというようなところがございますので、そういったのを見ていただいて、それから個別に説明させていただいているという中で意見をしっかりと頂いていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 野口委員。

○野口博委員 いろいろ申し上げましたけども、いわゆる地元権利者にとっても、この千里丘駅西地区再開発事業の展開にとっても大事な一年だと思ってます。一年の最後の締めくくりを権利変換計画につなげていくわけで、大体そこで決まっていくと。

東口の場合はいろんなことがありましたので、市街地再開発審査会が何回も開かれて、意見書を出して、いろんな議論をされてきたんですよ。そういう中で、代替地37区画用意するとか、2%の融資を市が保証するとか、いろんな地元権利者対策も行われながらやってきて現在に至っていると。

成功かどうかは僕らも判断がなかなかできませんけども、そういうことがありますので、ぜひ、いろんな角度から検討して

いただいて、地元権利者にとっても喜べる再開発になってほしいのが僕の思いでありますし、皆さんも人の権利を扱いますので、大変な事業だと思っています。

やっぱり市の事業によって市民の今後の将来設計をどうするかということに関わる選択をするわけでありますから、ぜひ、対策を講じていただきたいと。

それで、この国の補助金の関係を最後お尋ねします。

今は二つの補助金があります。公共施設等再開発補助金、2分の1と3分の1があります。平成30年3月に国土交通省が出した市街地再開発事業等補助要項では、いろんな項目あるんですよ。だから、補助金も国民の税金でありますけども、ぜひ、この二つの国の補助金以外に取れる分については取れるように、いろいろ研究なさっていただきたいと思います。

特定事業者と市の関係です。

当然、保留床も含めて特定事業者の所有となるわけですね。これから、特定事業者が持つことになる保留床について、市が賃貸なり分譲で、市民の要求に従って、公共施設を持とうとした場合に、公共的な施設についての市民要望の受け止め方をどういう格好で受け取っていくのか、これから議論をされていくと思います。当然、権利変換までいきますので、やっぱり市民的なそういうものに対するご意見をつかんでおかなければ、全て建築事業者、コンサルの思うように施設経営が展開されていってしまいます。当然お金がかかりますけども、市民的に駅前の地域に何を求めているのかということもつかみながら、議論していただきたいと思うんですけども、その点はどうでしょうか。

○藤浦雅彦委員長 では、杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、3回目のご質問にお答えします。

公共施設についてですけれども、今、保育施設の誘致につきましては、所管になります子ども教育課と協議を進めていっているというふうなところでございます。

それから、図書館についてもどうかというような、庁内の意見はお聞きしているところでございますけれども、保留床ですね、特定建設事業者と市との関係性というところで、保留床は特定建築者が取得してということで、そこで処分していくということふうになりますので、市が何かそういった施設を公共として持つというふうになれば、市の所有として保留床を購入するというような形になってきますから、そういう意味で床を購入するだけの資金がどうかというところを庁内の財政的な面ですっきりと考えるというところもありますので、そういうところで困難ではないかというような判断は各課から頂いた意見の中で、協議していく中では、そういうふうに難しいのではないかというような判断です。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 野口委員。

○野口博委員 駅前に公共的な施設ができるとした場合に、今の時代にあった、そういう要求があると思うんですよ。当然、お金がかかりますので、財政状況との関係が出てきますけれども、やっぱり市民の皆さんがどういうことを要求しているのか耳を傾けて、庁内だけの判断でなくて、市民を巻き込んだご意見を基にいろいろ検討なさっていただきたいと思っています。

最後に、資金計画については、事業計画案でこの金額が出ておりますけれども、それを細分化した令和8年度までの資金計画

を出していただきたいと、これ、委員長にお願いしておきますので、よろしく願いいたします。

以上で終わります。

○藤浦雅彦委員長 先ほど、野口委員からありました全体の資金計画書の提出はできますか。

建設部長。

○高尾建設部長 年度割につきましては、法律に基づく事業計画の中では、年度割というところは求められていません。現段階で想定している分ということで、先ほどありました、地権者との交渉を経る部分と、それから国の補助金によって変わってきますので、今の段階で提示することは叶いません。

○藤浦雅彦委員長 では、松本委員。

○松本暁彦委員 それでは、引き続きまして質問をさせていただきます。

まず、阪急京都線連続立体交差事業につきまして、補正予算で繰越額5億円ということ踏まえて、用地取得については遅れないのか、また、スケジュールについての変更等についてはないのか、その点お聞きをしたいと思います。

続きまして、千里丘駅西地区再開発事業につきまして、これは先ほど来いろいろと議論がかわされたというところで、1点だけ確認をしたいなと思います。

千里丘駅西地区再開発につきましては、コンセプトが極めて重要と考えております。この千里丘駅西地区再開発事業というものは本市まちづくりの発展の一大事業でありまして、シティプロモーションの推進の核ともなり、その成功に向けての取り組みというものは極めて重要なものと考えております。

いわゆる幕の内弁当です。特色なく大手

の衣料店、書店などが入っている、どの駅も同じという、変わらぬ光景という状況にこの再開発を決してすべきではないと考えております。

例えばですけれども、お隣のJR岸辺駅は整備され、健都ビエラという商用施設ができております。イノベーションパークがまだ稼働してないところもあって、決して人は多くないという印象です。

健都というコンセプトをどこまで取り入れたのかと、この施設で疑問に思うところがあり、結果として地元の方と病院利用者に利用者が限られているのかなという印象を持っております。

このJR千里丘駅だからこそ来たいのだと、地元利用者だけでなく、外からも人を呼び寄せるその取り組み、共同人口をふやす取り組みが重要であると考えております。他市からも多く訪れ、それが他市から評価されているということで、誇りと愛着へつながるものと考えます。

そのために、やはり全国でここにしかない、健都での健康寿命延伸というテーマをしっかりと追及することが大事かなと。他の駅と差別化を図って、将来を見据えて、目先の利益にとらわれることなく、コンセプトをしっかりと保ち、市としてまちづくりを追求する姿勢が求められるのかなと思います。

これまでの健都との連携を提言し続け、しっかりとそれを取り入れられていると認識をしております。しかし、まだまだこれからというところで、改めてまちづくりのコンセプトについてどう考えるか、お聞きをしたいと思います。

以上、2点です。

○藤浦雅彦委員長 それでは、藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、

阪急京都線連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

繰越額は5億円が続いているが、用地取得の遅れのほうは大丈夫かというお問い合わせですけれども、令和元年度からしっかり用地交渉のほうも進んでおり、加速度的に進めております。

現在、おおむね当初の事業認可のスケジュールに遅れはなく、用地取得のほうも引き続きしっかりやっていきたいと考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業についてのご質問にお答えします。

本事業は、「つなぐわ 広げるわ 育むわ」をまちづくりのコンセプトとしまして、令和2年度は事業計画の作成を進めてまいりました。

あわせて、商業業務施設のゾーニングについても検討を進めてきましたが、この検討に当たりましては、子育て世代のニーズに応え、多くの来訪者が滞在、交流して、にぎわいを創出する施設誘致について、学識経験者やそのほか、マーケティング事業やイベントの企画運営を行っている地元事業者にも意見を頂きました。

そういった中、健都との連携といった観点から、クリニックの誘致を検討しているところでございますけれども、こうした施設の誘致だけではなく、まちびらき後の取り組みも重要であるというふうに考えております。

現在、屋上庭園を利用した健康関連イベントの開催、住民健康管理プログラムの導入、健康づくりセミナーの開催などの健都との連携、こういった視点での取り組みの

検討を進めています。

本地区の特徴を生かした健都との連携、にぎわいを創出する取り組みを、その実現を目指してまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 ありがとうございます。

それでは、2回目させていただきます。

まず、阪急京都線連続立体交差事業につきましては、スケジュールに遅れはないということで認識いたしました。この件につきましては、しっかりと事業を遅滞することなく進めていただければなと思います。特に、先ほど来ありました土地買収に当たっては市民への丁寧な対応を要望いたします。

当然、この事業というものは、交通渋滞の解消、安全対策というのはもちろんですけども、まちづくりの視点も重要であると認識をしております。

これは要望とさせていただきますけども、これまで線路で南北に分かれていたところが高架によってつながりがふえるわけでありまして。そしてまた高架下の利用も可能となり、まちづくりの選択肢が大きくふえると考えております。これを活用して、高架沿い並びに阪急摂津市駅を核としたにぎわいづくりというものも実現できると考えております。

その点をしっかりと今の段階でやはり考慮していただきたいなど。インフラ整備というものはやはり10年、20年、30年と長期スパンで計画がされるものということで、今からその考え方をしっかりとまとめていくというのは極めて重要なことと考えております。

その点、本市と阪急電鉄、そして大阪府

としっかりと連携をしてよりよい形にし、計画的にしっかりと進めていただくように、これは要望とさせていただきます。

続きまして、千里丘駅西地区再開発事業につきまして、しっかりと健都と連携してコンセプトを考えて進めていくんだということを確認いたしました。

また、ぜひ、そこはしっかりとやっていただきたいなど。JR千里丘駅周辺にはエキスポシティもあり、また、イオンモール茨木、大日もあります。それらとはやっぱり違う魅力をつくっていくことが必要かなと、差別化をしっかりと図って、関西、そして全国から人を呼び集める、そういったまちづくりが実現できるものと考えております。やはりこの摂津市の発展のためには全力で取り組まれるように要望いたします。

それでは、最後に再開発をはじめとする都市整備基盤に対する2年間の成果を振り返り、これからその政策に意志を引き継いでいく建設部長の思いを、最後お聞きしたいなと思います。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 では、高尾建設部長。

○高尾建設部長 摂津市に赴任させていただいて、2年間という時間が過ぎました。本当に充実した、これまで経験しなかった貴重な経験を部長職というところでさせていただきますことを大変感謝申し上げます。

私が赴任して、この建設部の都市整備事業というところで大阪府との違いを感じましたことは、まず、職場に市民の声がダイレクトに届くというところでありまして、その課題やニーズは、国・府とそれぞれ役割分担があるんですけども、国がやらない、府がやらないという課題は、全て市

が受け皿となって対応していくというような課題、実情があったとっております。

それには、市としてまちづくりを面的に捉えて、権限を越えて連携して施策に取り組む必要があるといった課題ばかりでして、その中で限られた人員と予算の中で、特に建設部の職員については、よくぞこの課題を乗り越えて、方向性をまとめてくれたなということを感謝しております。

また、議員の方々には、その方向性をお示しさせてもらってご議論させていただいたことも感謝申し上げます。

その中身は、例えば市の道路整備の進め方であったり、新たな狭隘道路整備制度、自転車活用計画、人生100年ドライブ、地域公共交通の方向性、公園の魅力向上、水路も含めた維持管理の在り方、阪急京都線連続立体交差事業の推進、そして千里丘駅西地区再開発事業が今回着工の運びになったと。

特にこの千里丘駅西地区再開発事業は私がこの事業計画に込めた思い、まさに駅前にはふさわしい、摂津市の成長をけん引する事業となるように計画しました。単なる駅前広場とならないように、駅と直結する2階レベルに人の動線を集めてにぎわいを形成して、1階レベルは交通のアクセス、車アクセスの解消を目指すというもの、それから、駅前のよくある商業業務施設とならないように周辺施設との差別化、地域外から住みたくなるように、施設の誘致をこの2年間かけて描いてまいりました。

それから、国と府との連携については、河川防災ステーションや十三高槻線の着工が位置づけられて、議員の皆様の働きかけもありまして、今回実現させてもらったことに感謝申し上げます。

市の都市基盤整備の取り組みは、10年

先、20年先を見据えて、市民生活・社会活動を見据えて市全体の成長に資する施策を展開していく必要があります。そうしたことに建設部は取り組むべきということでございますので、継続的にこの取り組みの方向性が進むように願っております。

私ごとにはなりますけども、また、大阪府に戻りましたら、摂津市での貴重な経験を生かしまして、市町村の様な取り組みとすることではなくて、地域課題に耳を傾けて、そのニーズに即した施策になるようにしっかり取り組みたいと思っております。

2年間、お世話になりました。

○藤浦雅彦委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 部長、ありがとうございます。

ぜひ、ここを離れる最後まで、しっかりとその思いを部内に徹底すること、そして後任者へ思いをしっかりと伝えていただくこと、また、大阪府においても、ぜひ、本市を引き続き応援することを要望いたします。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 ほかにございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦雅彦委員長 では、以上で質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午前11時20分 休憩)

(午前11時21分 再開)

○藤浦雅彦委員長 再開します。

議案第16号の審査を行います。

本件について補足説明を求めます。

高尾建設部長。

○高尾建設部長 議案第16号、北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の施行に関する条例制定の

件につきまして補足説明をさせていただきます。

議案参考資料、条例関係9ページの特別職の職員で非常勤の者の報酬及び費用弁償に関する条例の別表、新旧対照表もあわせてご参照賜りますようお願いいたします。

本条例は、都市再開発法第51条及び第52条の規定に基づき、千里丘駅西地区の市街地再開発事業を施行するための事業計画決定に合わせ、必要となる施行規定を定めるものでございます。

その内容は、保留床等の譲渡の方法や権利床の配置及び特定建築者による建築物などを定める権利変換計画を審議する市街地再開発審査会などを位置づけるものでございます。

それでは、条文に沿って説明いたします。

第1条は条例の趣旨について、第2条から第5条までは事業の種類、名称、事業範囲などについて、第6条は事業に要する費用の項目について、第7条から第9条までは保留床等の賃貸または譲渡の方法について、第10条から第16条までは権利変換計画の決定などについて審議を行う市街地再開発審査会について、第17条から第19条までは清算について、第20条は必要な事項の委任について定めております。

なお、附則第1項は施行期日を、規則で定める日から施行するとしております。附則第2項は本条例制定に合わせ特別職の職員で非常勤の者の報酬及び費用弁償に係る条例の別表において千里丘駅西地区市街地再開発審査会委員、月額9,000円の項を加えるものでございます。

以上、議案第16号の補足説明とさせていただきます。

○藤浦雅彦委員長 説明が終わり、質疑に入ります。

野口委員。

○野口博委員 そしたら、2点お尋ねします。

一つは市街地再開発審査会の問題です。今回、定数が7名ということで、第1号委員が5名、第2号委員が2名ということで示されているんですけど、なぜ、こういう構成人数なのかお聞きします。

二つ目は、第7条の保留床等の賃貸または譲渡のことについてです。

先ほど議論はしましたけども、少しこの条文について、この保留床はとりあえず特定建築者の所有になりますけども、それを持っているところの賃貸ないし譲渡についてどうするかということの規定だと思うんで、ご説明をいただきたいと思います。

以上2点です。

○藤浦雅彦委員長 答弁をお願いします。

杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、ご質問にお答えします。

まず、審査会の1号、2号の構成、7名はなぜかといったところですけども、都市再開発法第57条の規定におきまして、委員数は5人から20人以内で定めるとなっておりまして、審査に必要な役職、それから当地区の地権者数や規模、また、他の地区の事例等を参考に設定いたしました。

1号委員につきましては、土地及び建物の権利関係及びその評価について、知識・経験を有し、かつ公正な判断ができる方で、弁護士、不動産鑑定士、司法書士、税理士、大学教授を考えております。

2号委員は、地域の実情をよく把握されている地権者に市から依頼をさせていた

だこうと考えております。

第7条の保留床の関係でございます。

保留床につきましては、第7条におきまして、市が取得するという形で書いてございますけれども、先ほど来申し上げております特定建築者制度を活用するというところで、その活用について権利変換計画に記載すると、そこでも定めるというような形になっておりますので、詳細については権利変換計画のところでまた定めるというような形になります。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 野口委員。

○野口博委員 市街地再開発審査会の件ですけれども、今、お話あったように、都市再開発法第57条の規定に基づいて、その範囲で、人数や委員の中身については検討なさったと思うんですけれども、地元権利者のことを考えた場合に、第2号委員、地元権利者が今回2名ですけれども、やっぱり過半数を与えるべきだという議論も成り立つと思っているんですよ。

いろんな形で意見書が出た場合、それに対する賛否判断を認めるわけで、そういう点ではそういう人数の割合がいいのではないかなと思っています。

というのは、東口の場合は、調べてみますと、12名の人数で、1号委員、2号委員ともに6名ずつですけれども、1号委員の1名に地元の借家権者を入れたんですよ。結果として、7対5で地元の権利者が多い中で市街地再開発審査会がいろんな意見書に基づいて審査されたという経過もあります。いろんな考えがあるかも分かりませんが、少なくともそういう人数構成にできないものかと思うんですけれども、再度ご答弁をいただきたいと思います。

2点目です。

確かに権利変換計画で決まってくるだろうと思うんですけども、特定建設事業者が取得している保留床の中で、市として賃貸ないしは、譲渡してもらおうということになった場合に、権利変換計画は令和3年早々です。市としてどうするかという、議論をしておかなければ対応できないと思うんですよ。

だから、先ほどの議論の延長になりますけれども、条文上の保留床の賃貸譲渡ではなくて、どういうふうにして市として関わっていくのかということについて、条文の問題ですけれども、そういう中身は含んでいると僕は思っています。

さっきの質問と関係ありますけれども、改めてどういうことが想定されるのか、あわせてご答弁いただければと思います。

以上、2点です。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、2回目のご質問にお答えします。

審査会の1号、2号の構成、第2号委員が過半数はどうかというお問い合わせでございますけれども、委員がお示しのように、東口の再開発の時点での構成とは異なるというような形にしておりますけれども、今回、どういった構成にするかというところは、事業を円滑に進めていくというようなところの視点と、当然、その第2号の方々は地元の方々なんですけれども、そういったところの意見も当然しっかりと聞くような審査会の場にしないといけないというようなところで決めていっているわけですが、大きくは他市の事例ですとか、そういったところを参考にして、あとは、我々がどういうふうな形で進めていくかというようなところで、委員の構成は1号委員を5名、2号委員を2名というふうに

させていただいたところです。

あと、保留床のその処分で、市が賃貸なりというようなところですけども、先ほど申しあげましたように、その施設の誘致については、例えば保育施設、先ほども言いましたけど、誘致について検討を進めておりますけども、市で所有するというよりも、民間の誘致をとというようなところで考えておまして、今のところ、市で賃貸なりするために保留床を購入するという計画は考えておりません。

それから、あと、考えられることはというところですけども、例えば、第7条の2号のところ、市長が特に必要と認める場合はというようなところで、これがどういったことかと申しあげますと、都市再開発法の施行規則第36条の2に規定される、施行地区における都市機能の更新を図るため、特に必要な社会福祉施設、教育文化施設が該当する場合を考えているというところで、そういったところも想定して条例を制定したところでございます。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 野口委員。

○野口博委員 都市再開発法の法律上は、委員のメンバーについて、学識経験者については3名以上ということで規定があります。

先ほど申しあげましたように、進め方についていろいろ難しい問題を含んでますので、前提条件として地元の意見がやっぱり重要視されるような構成にすべきだという議論も当然あると思っております。

だから、くどくど申しあげませんけども、私の意見は地元権利者を委員の過半数にするべきだと、そこで、数的にもきちんと形で、いわゆるコンサルの意見も事業協力者の意見も中心にしながら議論していく

ということが大事だと申しあげておきます。

それと、第7条については一応想定されることは一応分かりましたので、いろいろ議論を改めてしてほしいなということを求めておきます。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 ほかにございますか。
(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦雅彦委員長 以上で質問を終わります。

続いて、議案第17号所管分を審査いたします。

本件について補足説明を求めます。

高尾建設部長。

○高尾建設部長 議案第17号、摂津市附属機関に関する条例の一部を改正する条例制定の件のうち、建設部所管分につきまして補足説明をさせていただきます。

議案参考資料、条例関係10ページから12ページもあわせてご参照賜りますようお願いいたします。

このたびの一部改正は、千里丘駅西地区市街地再開発事業において、都市再開発法に規定される特定建築者制度を活用するため、その選定に向けた調査・審議を行う摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会を附属機関として位置づけるものでございます。

改正の内容といたしましては、別表第1項の表、摂津市市街地再開発事業協力者選定委員会の次に、摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会とその担当事務を加えるものでございます。

なお、附則第1項は、本条例は令和3年4月1日から施行する旨を、第2項は本条例制定に合わせ、特別職の職員で非常勤の者の報酬及び費用弁償に関する条例の一

部を改正し、別表において摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会、日額9,000円の項を加えるものでございます。

以上、議案第17号のうち、建設部所管分の補足説明とさせていただきます。

○藤浦雅彦委員長 説明が終わりました。質疑に入ります。

松本委員。

○松本暁彦委員 それでは、1点だけ確認をいたします。

この特定建築者選定委員会につきまして、スケジュールがどのようなものか、そして、委員会回数はどれぐらいを想定しているのか、その点を確認したいと思います。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、ご質問にお答えします。

予定といたしまして、令和3年度は2回の委員会の開催を予定しております。

その中で、特定建築者の選定に向けた募集要項の作成ですとか、審査基準の策定を進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○藤浦雅彦委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 よく分かりました。しっかりと進めていただければと思います。

以上です。

○藤浦雅彦委員長 ほかにございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦雅彦委員長 以上で質疑は終わりました。

暫時休憩します。

(午前11時37分 休憩)

(午前11時39分 再開)

○藤浦雅彦委員長 再開します。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○藤浦雅彦委員長 討論なしとします。

採決に入ります。

議案第1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)

○藤浦雅彦委員長 全員賛成。よって、本件は可決すべきものと決定しました。

議案第9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)

○藤浦雅彦委員長 全員賛成。よって、本件は可決すべきものと決定しました。

議案第16号について、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)

○藤浦雅彦委員長 全員賛成。よって、本件は可決すべきものと決定しました。

議案第17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)

○藤浦雅彦委員長 全員賛成。よって、本件は可決すべきものと決定しました。

これで本委員会を閉会します。

(午前11時40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 藤浦 雅彦

駅前等再開発特別委員 松本 暁彦