

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

令和4年10月27日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

10月27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
認定第1号所管分の審査-----	2
補足説明（建設部長）	
質疑（野口博委員、松本暁彦委員、三好義治委員、南野直司委員）	
採決-----	23
閉会の宣告-----	23

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

令和4年10月27日(木) 午前10時 開会
午後 0時10分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長 塚本 崇 副委員長 南野 直司 委員 野口 博
委員 三好 義治 委員 松本 暁彦

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 福渡 隆
建設部長 武井 義孝 同部次長 松倉 昌明
都市計画課長 杉山 剛 連続立体交差推進課長 藤井 芳明
同課参事 大谷 祐介

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 大西 健一 同局書記 速水 知沙

1. 審査案件

認定第1号 令和3年度摂津市一般会計歳入歳出決算認定の件所管分

(午前10時 開会)

○塚本崇委員長 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。

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。

連日の常任委員会に引き続き、本日は、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。

このたびの議会の改選で、新しく就任された委員長を初め、委員の皆さん、1年間どうぞよろしくお願いいたしたいと思っております。

本日は、令和3年度決算の本委員会所管分について、ご審査をいただきますけれども、何とぞ慎重審査の上、ご認定いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

一旦退席させていただきます。

○塚本崇委員長 挨拶が終わりました。本日の委員会記録署名委員は、南野委員を指名いたします。

暫時休憩いたします。

(午前10時1分 休憩)

(午前10時2分 再開)

○塚本崇委員長 再開いたします。

認定第1号所管分の審査を行います。

補足説明を求めます。

武井建設部長。

○武井建設部長 議案第1号、令和3年度摂津市一般会計歳入歳出の決算のうち、建設部が所管しております事項につきまして、目を追って主なものについて補足説明をさせていただきます。

まず、歳入でございます。

決算書の44ページ、款15国庫支出金、項2国庫補助金、目4土木費国庫補助金のうち、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。

54ページ、款16府支出金、項3委託金、目2土木費委託金のうち、連続立体交差事業調査委託金、電線共同溝整備委託金でございます。

続きまして、歳出でございます。

176ページ、款7土木費、項4都市計画費、目2街路事業費のうち、阪急京都線連続立体交差事業に係る権利購入費や物件移転等補償費などがございます。

178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、建設部の所管いたします決算の内容の補足説明とさせていただきます。

○塚本崇委員長 説明が終わり、質疑に入ります。

野口委員。

○野口博委員 最初に質問させていただきます。

阪急京都線連続立体交差事業、決算概要の126ページです。

改めて、令和15年度、2033年度をめぐりに、この事業に取り組んでおりますけれども、令和3年度時点で、予算面や関係権利者についての到達状況を教えていただきたい。

2点目、事業費が当初は437億円でした。途中の資料で432億円になっております。この予算全体から見た到達状況も、合わせてお示しいただきたい。

次に、千里丘駅西地区再開発事業、決算概要130ページです。

当初予算が約7億9,000万円で組まれて、決算額が約6億2,000万円、78.2%の執行率です。

まず、令和3年度、6月末の事業計画決定の作業をしながら、いろんな動きがあった1年であり、大事な局面に入ってきてお

ります。その流れの中で、令和4年度、権利変換計画が縦覧されて、認可に向けて動いていることにつながってきておりますので、令和3年度の取り組み状況について、全体として、お示ししていただきたい。

二つ目は、総事業費が241億円で設定されました。令和4年度から令和8年度の中期財政見通で、千里丘駅西地区再開発事業は、事業費が108億円と示されています。この中期財政見通、108億円の見方と、241億円の総事業費の見方について、関連も含めて到達状況を教えていただきたい。

今申し上げたように、令和4年度の権利変換計画につながっていくわけでありませう。決算でありますので、関連性がありますのでお聞きします。今回の権利変換の結果について、どういう評価をお持ちなのか、3点目としてお尋ねいたします。

1回目は、以上です。

○塚本崇委員長 それでは、答弁を求めませう。

藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、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点目の令和3年度での到達状況につきましては、主に用地取得を進めており、用地の取得率、面積割合で約26%の取得が令和3年度で完了しております。こちらの率につきましては、おおむね計画どおり進むことができおまして、令和5年の工事着手に向けて粛々と用地取得を進めている状況でございます。

2点目の事業費の全体事業費に対する割合についてのご質問です。認可の事業費につきましては432億円でございませう。認可を取る前に国費を活用して調査も含

めませうと、その調査費が5億円ありますので、トータル437億円の全体事業費として管理をしております。その437億円に対しまして、令和3年度まで約42億円の執行でございませうと、率にしますと約10%、こちらもおおむね認可どおり進むことができおまして。

以上でございます。

○塚本崇委員長 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年度の事業全体での取り組みでございますが、令和3年度につきましては、まず、事業計画決定に向けた認可手続を進めおまして、令和3年6月30日に事業計画を決定いたしました。

また、事務報告書226ページから227ページに記載しております、設計等の業務委託を実施しております。このほか、関係権利者との面談を行いまして、権利変換や移転に係る内容についてご説明し、あわせてご意向の確認をさせていただき、権利変換計画案を令和3年度に策定したところでございませう。令和3年度は予定どおり事業を進めることができたものと考えております。

次に、事業費についてでございます。

全体の事業費は委員がお示しのおおりに、今後決定いたします特定建築者が施工する建築工事費が含まれておりますので、全体事業費から見て進捗状況がどうかは一概に申し上げることはできませんけれども、市が負担する中期財政でお示ししている額につきましては、現在の金額で申し上げますと10%程度の執行率であります。先ほど申し上げましたように、全体的には事業自体は予定どおり進んでおること

識いたしております。

最後に、権利変換の計画の評価についてでございますけども、権利変換計画につきましては、権利者のご意向を確認しながら、また、本市で検討を進めてまいりましたゾーニング等、そういったことも含めて策定いたしましたので、権利変換計画が単純にいいか悪いかということではなく、全体をとらえて策定したものと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 阪急京都線連続立体交差事業であります。

用地買収の到達が約26%との話であります。予算的には約10%です。いつも議論されていますけども、関係権利者への対応について、寄り添った対応を求めてきたわけでありまして。ここら辺の地域が多くは仮線が該当することになります。市役所の対応に基づいて近くの不動産屋の紹介で転居された方もおりますし、解体して今転居先を探している方、仮の住居を構えた方とか、いろんな方々がいらっしゃるわけでありまして。令和3年度、そういう権利者対応の中での苦労話も含め、どういう対応をなさってきたのか、教えていただきたい。

千里丘駅西地区再開発事業であります。令和3年度は令和4年度に向けて、最終的には権利変換計画の案まで策定しました。

それで、令和4年度に入りまして、ご承知のとおり、権利変換計画案の縦覧がありました。今認可手続に向けてやっていますが、その辺の状況についてお話を聞きたい。

地元権利者の内訳として、土地所有者が31名、借地権者が15人、借家権者が約60人です。この地元権利者が、権利変換計画の案の中でどういう権利変換

を求めてきたのかが、関心事です。私もその縦覧をしてきました。皆さんご承知だと思いますけども、例えば、このタワーマンションに対する入居率が、地元権利者では約8件です。345住居の中で8件しかないわけです。店舗部分については、地元不動産業者を中心として、特に1階で確保されようとしております。その他大中小の土地所有者、借地権者を含め、店舗の区画を確保して、今後展開の中で出てくるディベロッパーに委託して利益を還元してもらおう。こういう地元権利者の権利変換状況であります。結果としては、地元権利者が、いわゆる権利変換によって地区内の建物に入居する率が大変少ない点では残念だと思っております。

そういう状況について、担当として、どういう受け止めをされているのか、2回目お願いしたい。

それと、再開発審査会が重要な役割を果たします。いろんな意見書について、それをどう判断するか、大事な役割を持っているところであります。昨年このことも指摘をしました。委員の中にいわゆる地元権利者の数が、7名中2名で、きちっと反映するのが難しい体制の中で出発しています。結果は大体分かっているのですが、その辺の再開発審査会の状況と、今回の権利変換計画案に対する意見はどのようなものを合わせて、その動きについて教えていただきたい。

令和3年度に事業決定を行いました。令和4年度に間もなく権利変換計画が認可されようとしています。これを受けて、令和5年度に土地の明け渡しも含め、実際の目に見える形で動いていくことになるのです。細かい話ですが、今後いわゆる地元権利者に対する金銭の支払い状況も含め、

全体としては特定建築者がいつ頃決定されて、動いていくのか、令和5年度の明け渡しまでの動きについて、教えていただきたい。

もう1点、多額の税金を投入して開発を進めていく駅前の一等地であります。計画の中身は別にして、市民から見てあそこに市民の方々が利用できる公共施設を入れてほしい気持ちもあるかと思えます。いろんなPRビデオもつくっていただいて宣伝は各地域でされています。摂津市民の方々が、あの駅前再開発のビルの中に何か自分たちが利用できる施設をつくってほしい思いもあると思うのです。そういう点では、権利変換計画が終わった後でも構いませんので、どういう内容を望まれているのか、一回市民のご意見を聞く場を設定してもらいたい。今の時点の取り組み、考え方について、教えていただきたい。

それと、地元周辺商店との関係であります。

いろいろ対応していきたい話が出ております。実際は、どういう協議がなされてきたのか、これからどういう格好でやろうとしているのか教えていただきたい。

以上です。

○塚本崇委員長 では、答弁を求めます。

藤井課長。

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

権利者は、やはり個々で状況が違いますので、疑問点が多い方もいらっしゃる、割と少ない方もいらっしゃいます。その疑問点に対して一つ一つ、丁寧に回答して納得していただいた上で、契約していただいております。長い方につきましては、2年、3年と交渉に時間がかかる方もいっし

やいます。

あと、可能な範囲ではございますけれども、ご家庭の都合に合わせて、例えばご病気をされて入院されたとか、お子さんの学校の都合とか、そのあたりのスケジュールがあれば、我々のスケジュールもありますけれども、可能な範囲で調整して、交渉を進めております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 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。

まず、再開発審査会についてでございます。委員がご指摘のとおり、審査会委員につきましては、地区内の権利者の方は2名で、その他法で定められている1号委員、2号委員区分がございますけれども、1号委員の方が5名で、全体は7名で進めております。委員会の委員の選定に当たりましては、本事業を総合的にご判断いただけるように、学識経験者や、地元の権利者の方から選定させていただきました。地元の権利者の方に関しましては、地区内に権利を有する方との規定がございますので、転出される方はその時点で地区内に権利があるものが消滅することもございますので、これまで個人面談を重ねていく中で、ご意向を確認してやってきておりました。そういった中で地区内に権利を変換される意向をお聞きしているところも踏まえて、地元の権利者の方の2名の選定をさせていただいたところでございます。

権利変換計画につきましては、縦覧をいたしましたけれども、意見書の提出はございました。ただ、こちらは再開発審査会におきましても非公開とさせていただいておりますので、権利変換計画に対する意見は

ございましたが、詳細につきましてはご答弁を差し控えさせていただきます。

それから、今後の対応で、令和5年5月の明け渡しに向けての動きでございます。現在、権利変換計画の認可の手続を進めておりまして、11月から12月頃には決定するよう進めております。特定建築者の公募につきましては、権利変換計画決定後に公募をすることになります。権利変換計画決定後、それ以降に特定建築者の公募を開始しまして、年度内には選定をしてまいりたいと考えております。

それから、地権者の方々への補償についてでございます。権利変換計画が決定しましたら、権利変換期日ですとか、土地の明け渡し予定時期に合わせて補償を行ってまいるところでございます。補償につきましては、全ての方に十分にご理解いただけているかといえ、そうでない部分もあると認識しておりますので、引き続き、権利者の方へは丁寧に対応してまいりたいと考えております。

公共施設につきましては、以前、庁内で意見照会をしまして、どういった公共施設が導入できるかといった意向を調査しました。最終的には区画を取得するところで、相当な費用がかかるので断念された結果がございます。

市民の声を聞くことに関しましても、交番の設置を要望するといったお声はいただいておりますが、交番に関しましても、近隣に交番があるので、新設するのは難しいとのことで、警察署との協議が済んでいるところでございます。

これから公共施設の導入について、市民の声を聞く場を設けるかどうかは、現時点では考えておりません。またそういった声があれば、計画がいろいろと進んでいく中

で、対応できることも限られてきますが、そういった声に対してどういった対応ができるかは、その時々で検討してまいりたいと考えております。

最後に、地元商店との協議についてでございます。

これまで、商業用の施設をどういった形でテナントとして導入するかを検討する中で、周辺にある商店がどういった業種のものがあるかを踏まえながら検討してきております。直接的に地元の商店の方々に意見を聞く場を設けることはできておりませんでした。ただ一方で、まちびらき後の取り組みが非常に大事とのことで認識しておりまして、再開発事業完了後のまちびらきに当たっては、エリアマネジメントの組織を構築していこうと考えております。そういったところで、地元の方々も一緒に巻き込みながら、一体的ににぎわいを創出することができればと考えております。

権利変換の結果についてでございます。

転出される方と権利変換をされる方は、これまでも答弁申し上げてきましたが、権利変換を希望される方は非常に少ないところでございます。

こちらについて、我々としましては、いかに悪いか、評価することはできませんので、その結果としてどうかはご答弁申し上げにくいところがございます。地元の権利者の方々の中で、例えば権利変換をされる場合になりますと、単純に引っ越しが2回必要になるとか、そういったこともあります。そういったことを懸念されて断念される方もいらっしゃいますし、地区外で新たな移転先を見つけて、商売をすることを希望されている方もいらっしゃいます。そういったご意向を全体的にとらえて策定し

たものが、今回の権利変換計画でございますから、その結果の人数に対しては、結果がそうであったとのことになろうかと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 阪急京都線連続立体交差事業です。対応の面ではいろいろ苦勞も多いですけども、頑張っけて引き続きよろしくお願ひしたい。

そこで、これから、仮線の問題とか、摂津市駅の駅前広場とか、全体の計画図面について、実施設計を受けて動いていく。令和5年度から立ち退きを開始し、工事も若干ながら始まっていきます。そのあたりのことを分かりやすく、お答へいただきたい。

千里丘駅西地区再開発事業であります。いろいろな権利者の状況によっては、単純に権利変換をさせていただいて、それでだけで頑張ることができない方もいらっしゃるわけです。高齢の方々が一回立ち退きして、戻るにしても、別のところで住居を構えて、また引っ越しする点では、そういったしんどい状況の中で、今この事業が進められている。そういう点もぜひ見ていただきたい。結果的に少ない人数しか権利変換をされなかったことを厳密に見ていただきたい。

そこで、再開発審査会の関係で、意見書については答へできないとの話でありました。今日は、34枚の僕のチラシを持ってきました。千里丘駅の東口側は、1988年3月9日に権利変換計画の認可決定をしているのです。そのときのチラシです。26名の権利者が、意見書を出しているのです。当時は、千里丘駅西地区と状況は違いますので、多くの方々から自ら勉強なされて、いろいろな動きもしました。再開発審査

会の構成も、以前申し上げたように、地元の権利者の方が過半数です。そういう点で、いろいろな動きがあって、再開発審査会もそれに応え、不承認とか取り下げとか、裁判とかもありました。そういう動きをお互いが積極的にやりながら不十分ながらも進んできたわけです。そういう点で、対応すべきだと申し上げておきます。今回の意見書の件数だけでもお答へいただきたい。

公共施設の問題であります。

市民のいろいろなご意見を計画に反映すべきだとの話であります。一般的には特定建築者の利益率は、2割3割と言われています。そういう絡みの話もいろいろ相談させていただいて、地元で仕事をさせていただいたけども、それだけ利益があるから、こちらの負担を少なくする意味での交渉もあります。それを見越しながら、市民の方々のご意見を聞いていただいて、お金がかからない方向で努力していただきながら、公共施設を活用して検討することを考えていただきたい。この点は、部長からご答へいただきたい。

地元周辺のことです。商店との関係では、まちびらき後の話です。例えばディベロッパーが入ってきて、その店舗についてどういう展開をするのか分かりませんが、地元の周辺商店としては、新しいビルの中で同じような商品を扱ったら、商売上困難になることもあるわけです。取り扱う商品が重複しないようにすることも当然必要になってきます。だから、まとめていく中で少なくとも権利変換計画後、そういう協議をする場を設定して、ともに再開発事業を仕上げていく。仕上げていく過程で一緒に協議をしていただきたいと強く申し上げておきます。

それで、これまでいろいろなことを申し上

げてきました。権利変換計画の関係で、マンションを選択した場合の従前の資産額についても議論したことがあります。グロス価格とネット価格の問題であります。

以前、基本的な金額の資料はいただいたことがあります。例えば今回の従前の資産によってマンションを選択した方のこの評価の変換の考え方は、グロス価格にしたのか、ネット価格にしたのか。グロス価格は、タワーマンションの共用廊下とかエレベーターとか共用も含め、変換を考える考え方で、ネット価格は単純に、専有部分で計算して決めます。そのあたりはどうなっているのか、もう一回答えていただきたい。

以上です。

○塚本崇委員長 藤井課長。

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

来年度に向けた今年度後半の動きですけれども、来年度仮線仮駅の前の付替道路の工事及び仮設の駅前広場の工事に着手する予定にしております。それに伴って、今年の後半ぐらい、しっかりその工事に向けた発注準備等を、進めていきたいと思っております。

用地の取得につきましては、まずは付替道路に影響するところの用地を、しっかり用地取得を行って、今の計画ではございますが、鉄道工事に令和6年度から着手できるよう、大阪府、阪急電鉄株式会社とも取り組んでおります。その前の令和5年度には仮線側である南側の用地取得をしっかりと進めていきたいと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 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。

意見書の件数でございますが、1件でございます。

内容につきましては、先ほど申し上げましたとおり、ご答弁は差し控えていただきます。ご了承願います。

それから、権利変換の場合の価格の考え方についてでございます。

ご質問は以前にも、本会議の一般質問でもいただきましたけれども、関係権利者の方々の従前資産に対応した等価の原則によって、新しく建築される建築物の一部の面積に変換されるところでございます。従前資産評価額を建築物の総工事費のうち、住宅部分に係る工事費から算出した床単価で割り出して計算しておりますので、共有部分を除く専有面積でございます。

○塚本崇委員長 武井部長。

○武井建設部長 千里丘駅西地区再開発事業に関しまして、事業者の利益に応じた交渉なり、それから公共施設の誘致の点についてのご質問にお答えさせていただきます。

先ほど委員から、千里丘駅の東口側での再開発事業の例をご紹介いただきました。そのときの状況などを今勉強させていただいているところですが、今回西地区に関しましても、前例としてそういうことも当然活用していきます。今の時点では、コロナ禍とか、ロシアとウクライナの戦争によって資材を調達しにくいことや、昨今の物価高騰により、経済状況も非常に変わっております。そういう中で、これから特定建築者を選定していったら、その中でかかる費用、逆に市に返還される費用等も、これから協議、交渉していく形になります。公共施設や、市民に利するものについて、できるだけものを配置したいと考えて

おりますので、その点については交渉に努力をしていきたいと考えております。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 最後にします。

阪急京都線連続立体交差事業については、令和6年度から仮線工事が始まり、それを中心としていろんな作業をやっていきます。地権者の状況でありますけども、全体として高齢化社会で、いろんな状況の違いもあります。その実態に応じて、頑張ってください対応をお願いしておきます。

千里丘駅西地区再開発事業で、先ほど東口側の問題を紹介しました。東口側では、権利変換計画案に対して26名の意見書が出たわけです。これが全て門前払いをされたのです。これに対して、地元権利者の数十名の方が集まって、いわゆる認可決定後でも自分たちが今後生活できるようにしてほしいとの申し出も行いながら取り組んできました。その結果、代替地の問題とか、いろんな不自由な分がありながらも、独自の対応ができたわけであります。そういう点では、今回千里丘駅西地区においても、条件の違い、権利者の実情は当然違いますし、時代も違いますけども、いろいろな場面で、地元の皆さん方が今後ちゃんと生活できる、そういう角度からいつも考えて、対応していただくよう求めておきます。

それで、審査会の問題であります。先ほど課長から、権利変換しなかったら、いわゆる再開発審査会の対象から抜けるとの話があり、なるほどと思いました。営業所をなさっている方は金銭補償になったので、その実態は分かりました。そういう中でも、地元権利者の数を過半数にしておくべきだと、改めて強調しておきます。

それと、先ほど要望にしましたけども、コロナ禍、そしていろんな時代の背景の中

で、商売も大変です。中小の商店の関わりの問題であります。

先ほど強調してお願いしましたけども、早い時期に協議をなさっていただいて、一緒にどういう店舗展開するのかを見つけ出してほしいと思っています。

最後に、バスとか、タクシーとか、自家用車の動線問題です。駅前広場の中で、どうなるのか分かりやすく説明いただきたい。

○塚本崇委員長 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。

バス、タクシー等の乗り入れについてでございますが、本事業で整備いたします駅前広場には、タクシー乗り場を設けております。また、吹田市のすいすいバスが現在乗り入れしておりますので、そのすいすいバスが停まれるバスベイを設けることといたしております。ただ、現時点では、駅前のロータリーにバス停を設ける計画はございません。つまりバス事業者が新たに路線として乗り入れるかどうかは、全然、決定していないところでございます。駅前広場については、大型のバスは乗り入れる構造にはなっておりませんが、現在本市が運行補助をしております市内循環バスと同じサイズの中型のバスは導入できる形で、駅前広場を設計いたしております。今後新たに、バス路線が必要な状況になれば、バスのサイズはそういった中型のバスで検討していくことになろうかと思っております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 産業道路を路線バス通っております。そのバスが話し合いによって乗り入れることになった場合は、産業道路

側でさばく考え方があるのか。その辺を聞かせていただきたい。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 ご質問にお答えします。

バスが新たに乗り入れることになりましたら、その停車につきましては、駅前のロータリーで検討することになるかと考えております。先ほど申しました吹田市のすいすいバスのバスベイは、ガードと側道がありますけど、そちらの側道で設ける形で計画しております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 最後に、2階のデッキについてです。ビル風とか、いろんな絡みで雨降りや、風が強いときが重なった場合は、オープンであれば通行が困難となる部分もあります。デッキについてオープンなのか、ガラスで雨風をシャットアウトする計画なのかを最後にお尋ねしておきます。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 ご質問にお答えします。

本事業で整備いたします自由通路の構造でございますけども、委員がおっしゃいますように、全体を囲う形ではなくて、屋根は設けますけども、全体がガラス張りではございません。

以上でございます。

○塚本崇委員長 次に、松本委員。

○松本暁彦委員 それでは、引き続き質問をさせていただきます。

決算概要から項目を上げさせていただきます。

決算概要126ページ、阪急京都線連続立体交差事業です。令和3年度の翌年度繰越額についてです。令和2年度は約5億円

でした。今回は約4,200万円で、前年度と比較して大分少なくなっています。その理由についてお聞かせください。

2点目、決算概要128ページ、連続立体交差事業調査委託料についてです。この内容についてお聞かせください。

続きまして、千里丘駅西地区再開発事業に移ります。

決算概要130ページ、調査計画等委託料についてです。決算額が予算額よりも低いことになっております。その理由等についてお聞かせください。

2点目、事業スケジュールについてです。先ほど野口委員から質問がありました。令和3年度については事業認可と、事業計画の作成、そしてまた、権利変換計画を進めていると認識をいたしました。

その中で、課題等もいろいろと見えてきました。その点、どのようにとらえているのかお聞かせいただきたい。

3番目です。

これは以前にお配りをしていただきました再開発事業のチラシです。ゾーニングを令和3年度でしっかり検討されたと認識しております。改めて令和3年度のゾーニングの取り組みについてどのようにされていったのか、お聞かせください。

以上です。

○塚本崇委員長 藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

執行率の関係ですけれども、主には用地取得が進んだことによりまして、事業が進捗して令和元年度、令和2年度に比べて執行ができて、執行率が上がっております。

2点目の調査委託料の中身ですけれども、委託につきましては、主には仮設の駅

前広場の詳細実施設計や、鉄道工事に伴い支障となる地下埋設物や水路の移設についての設計業務を進めております。そのほかには、前年度からの繰り越しでありますけれども、用地測量の業務や地図訂正業務なども行っております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 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。

調査計画等委託料の執行率についてでございますが、委員がお示しのとおり、予算7億8,851万円に対し、決算額は6億1,689万8,100円で、執行率は78.2%でございます。

令和3年度は事務報告書226ページから227ページに記載しておりますとおり、設計等の業務委託を実施しております。このうち、施設建築物実施設計業務につきまして、契約の結果、執行額は予算要求時点の執行見込額に対し、63.2%でございました。これが全体の執行率が78.2%となりました一番の理由でございます。なお、契約額は縮減いたしましたが、業務内容を減らしたものではありませんので、設計業務は予定どおり実施いたしました。

これからの事業の進捗に合わせた課題でございます。

先ほど野口委員のご質問にも答弁させていただきましたが、現在本年11月から12月頃に権利変換計画を決定できるよう手続を進めているところで、また、早期移転を希望される関係権利者の方々への補償を行っているところでございます。

権利変換計画決定後にも権利変換期日や土地の明け渡し予定期日に合わせて補

償を行ってまいります。補償等につきましては十分にご理解いただけていない部分もあると認識しております。今後も関係権利者との合意形成が課題であると考えております。

繰り返し申し上げますが、引き続き、関係権利者の方々へはご理解、ご協力いただけますよう、丁寧に対応してまいります。

商業のゾーニングについてでございます。

本事業では、これまで、来訪者が滞在・交流するシンボルロードや、屋上庭園といった本市の顔となる駅前にふさわしい施設となるよう、その規模や機能などについて検討を進めてまいりました。令和3年度は商業業務施設のゾーニングにつきまして、子育て世代を中心に幅広い世代の方々に来訪いただき、にぎわいを創出できる施設誘致ができるよう、イベントの企画運営を行っている地元事業者からもご意見をいただきながら検討を進めてまいりました。

以上でございます。

○塚本崇委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 ありがとうございます。

それでは、引き続き質問と要望をさせていただきます。

まず、1点目です。

繰越額が少なくなっていることについては、執行率が上がって、しっかりと進んでおり、この金額になったと理解いたしました。順調に進んだことで、先ほど野口委員からありました進捗率が、26%に到達しているところです。

改めて、具体的な物件数等について、分かる範囲でどれぐらいなのか、お聞かせいただきたい。

続きまして、2点目です。

連続立体交差事業調査委託料については、仮設駅前広場、またその前年度からの用地取得等々について理解いたしました。その中で、仮設駅前広場の設計については、これから工事等も始まります。令和3年度、そしてそれは令和4年度にどう反映されていくのか、その点お聞かせいただきたい。

次に、千里丘駅西地区再開発事業です。

1点目につきましては、決算額が予算額よりも約1億7,000万円削減ができ、しっかりと契約どおり物事は進んでいると理解をいたしました。非常に大きな金額を削減されたところは、高く評価したい。

市民の方々にも非常に大きな財政負担になるので、軽減されることはとてもよいので、こういう形で、引き続きしっかりと業務に取り組んでいただきたい。これは要望とさせていただきます。

そして、2点目です。

事業スケジュールについて、課題についてはどうとらえているのかとお聞きをいたしました。地権者等との合意形成が大きな課題であることを認識いたしました。やはりこういった再開発事業については、地権者との合意形成が、最後の最後まで一番大きな山となることは理解しております。地権者への丁寧な対応は、これまでずっと各委員も要望しておりました。それについては、引き続き丁寧な対応をしていただくよう要望させていただきます。ただ、丁寧な対応をしつつも、事業スケジュールどおりにしっかりと進めていただきたい。市民からの期待も非常に高いものでございます。また、予算もかかっている中で、事業自体が遅れてしまうことは、摂津市にとって大きな損失になります。そういったところで、地権者を大切にしつつも、様々な課

題に対して柔軟に、適切に対応していただきたい。いろいろと地権者からの相談を私も受けております。難しいところもあります。そういったところも理解をしつつ、しっかりと事業については進めていただきたいと要望させていただきます。

3番目、ゾーニングの取り組みです。

屋上庭園と、子育て世帯をターゲットににぎわい、そして地域のイベント企画をするところから意見聴取をしていると理解をいたしました。

ゾーニングを検討された中で、令和4年度の反映状況について、どのように思うのかお聞かせいただきたい。当然、令和3年度から検討をしたものは、しっかりと次につなげて、具体化することが必要ですので、その点はお聞きしたい。

以上です。

○塚本崇委員長 藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 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年度の契約数につきましては50件の契約をいただいております。

進捗の面積としましては、全体の26%となり、この数字は累計での進捗でございます。前年度に30件契約いただいておりますので、契約件数としましては、合わせて累計で80件となっております。

2点目の仮設駅前広場につきましては、現在のバス、タクシー、身体障害者用の乗降スペース等の機能は維持した上で、張り出してくる仮駅舎にあわせ、全体面積を若干縮小し、南側に移動させる形で計画を進めております。

今年度につきましては、先ほども答弁させていただきました。この成果をもとに、来年度の工事発注に向けた準備を進めて

いるところでございます。

以上でございます。

○塚本崇委員長 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。

商業業務施設のゾーニングにつきましては、駅前広場から府道大阪高槻京都線へつながるシンボルロード沿いの1街区の1階から2階及び2街区の1階はシンボルロードを軸としたにぎわい空間を形成する地域活性化ゾーンとしまして、物販や飲食の店舗の導入を考えております。その他1街区の1階から2階及び2街区の2階から5階を生活支援及び利便性向上に資する空間を形成する生活環境支援ゾーンとしまして、業務、サービス、子育て施設の導入を考えております。また、1街区の3階は屋上庭園と一体となった市民、来訪者の交流空間を形成する地域交流支援ゾーンとし、交流施設等の導入を考えております。

これらゾーニングの結果につきましては、特定建築者を今後募集してまいりますけれども、そういったところでも示してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 ありがとうございます。

引き続き、質問、要望をさせていただきます。

阪急京都線連続立体交差事業の1番目につきましては、契約件数がトータル80件とのことで、着実に進められていると認識をいたしました。

私も近くを通る際には、どんどんふえていて実感をしております。しっかりと進められていることを認識いたします。最後

に、スケジュール等も踏まえ、改めてその課題について、見えてきたものがあると思いますので、その点を最後にお聞きしたい。

続きまして、2番目のところです。

仮設駅前広場について、南側に移動して、来年度には工事発注をしていくと理解をいたしました。

ここについては、いつも要望させていただいておりますが、工事期間中も市民の不便を最低限にさせていただき、その配慮についてはぜひとも要望をします。

また、この工事現場の周辺で、駐車場がなくなっていると多々お話を聞きします。現状は仕方ないところもあるのかと思います。そういった中で、少しでもスムーズに、そして円滑にさせていただくことが非常に大きな行政としての役割と思います。

あと、これは大分先の話ですけれども、将来的な阪急摂津市駅の高架化によるまちづくりについても、方向性は逐次検討していただきたいと思います。特に、ここはコミュニティプラザの前のスペースもありますので、文化活動の拠点とか、そういった部分でもすごくいいのかと思っております。具体的には市民ギャラリーの設置とか、コミュニティプラザと駅構内施設の人との往来が可能な、そして人が集まり、そこに滞在できる空間を創出できることも、まちづくりのために考えていただきたいと思います。少し先ではありますけれども、早くあるべき姿を計画していくと、よりよい形になろうかと思えます。あわせて、そういったところに、これまでの課題だった駐車場の確保とかも盛り込んでいただきたいと思いますので、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の3番目になります。

地域活性化ゾーン、生活環境支援ゾーン、

そして地域交流支援ゾーンと、いろいろとゾーンをつくられて、それに沿って今後コンセプトを合わせて中の店舗等考えていくと理解をいたしました。これについては、実際に具体化されることを要望します。

やはりコンセプトがずれてしまうと、これも従来言っております、幕の内弁当になってしまいます。他の駅との差別化は図れないので、千里丘駅の特徴、千里丘だからこそ行きたいなと思ってもらえる、そういったことが非常に重要になってきます。当然そこには千里丘駅の西地区だけじゃなく、当然東地区との連携、そして、健都との連携が必要です。これから健都の一带に人がふえてきます。だから、健都の成果をしっかりと千里丘駅にも取り込めるようにしていただきたい。これは後々のエリアマネジメントとかの話になってきます。あと最近パナソニックスタジアムでイベントが開催をされております。歌手の方が来られて、スタジアムいっぱい人が集まったことがありました。そこと駅を結ぶ経路、今は茨木駅が多いです。今後は千里丘駅もエキスポシティ、そしてパナソニックスタジアムとコラボといいますか、いわゆるバスとの連携とかも見据えて、いろいろと計画を進めていただきたい。まさにそういったときにタイミング合わせて千里丘駅でイベントをすると、人がさらにふえていく、様々な要素をとらえて柔軟に対応できる場所もすごく大事と思いましたので、その点も要望とさせていただきます。

以上です。

○塚本崇委員長 藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 連続立体交差事業に関するご質問に答弁申し上げます。

交渉を進める上で、見えてきた課題でござ

いますが、大きくは2点かと思っています。

1点目が、やはり移転先がなかなか見つからないとの課題があります。2点目は、補償の価格に合意いただけないところでございます。1点目の移転先は、我々も不動産情報の紹介とか、できることをやっておりますけれども、補償価格は基準で決まっておりますので、難しい状況でございます。

今後も、権利者と丁寧な対応を重ねて、それらの課題の解決に努めてまいりたい。

以上でございます。

○塚本崇委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 最後、要望といたします。

こちらについて、やはり権利者との合意形成が課題であると理解いたしました。

この点についても、地権者の対応は、これまで要望してまいりました。これも千里丘駅西地区再開発事業と同じです。市民の期待も大きく、予算も相当に費やされる事業です。課題に対して様々な事態を想定し準備することを忘れず、スケジュールの遅延なく着実に進められるよう、要望します。

あわせて、阪急電鉄株式会社、そして大阪府ともしっかりと連携して取り組んでいただきたい。要望とさせていただきます。

以上です。

○塚本崇委員長 三好委員。

○三好義治委員 それでは、決算書45ページ、千里丘駅西地区再開発の社会資本整備総合交付金、1億7,572万円があります。この件につきましては、ベースになるのが3億8,565万9,000円かける3分の1、プラス9,433万4,000円かける2分の1となっているのです。令和2年度するとき、この社会資本整備総合交付金、1億2,730万円だったのです。

その内訳が、先ほど言いました国の交付金で1億4,375万1,000円かける3分1、プラス3,917万8,000円かける2分の1、プラス5,979万4,000円です。令和3年度になると内訳が二つに減っている、この意味合いを分かりやすく説明いただきたいのが1点目です。その中で、表現の問題ですが、令和2年度は千里丘駅西地区まちづくりとして社会資本整備総合交付金が交付されました。令和3年度になりますと、千里丘駅西地区再開発として交付金が交付されているのです。この違いは、どういう意味合いでとらえたらいいのか、教えていただきたい。

千里丘駅西地区再開発事業の関係で、決算書179ページです。

調査計画等委託料で、不用額1億7,161万1,900円があります。それぞれ事業者に対する契約金で差金が生じたのは分かるのですが、先ほどの交付金をいただきながら、この差金の取り扱いは、一般会計に全て不用額として戻入するのが妥当かどうかについて確認をしたい。

その中身が、事務報告書226ページ、千里丘駅西地区再開発事業で、数字が上がってきています。とりわけこの中で、建物等現況調査・評価業務と公共施設等詳細設計業務、それから施設建築物実施設計業務について、金額が2段に分かれて記載されています。どういう理由で上がってきているのか、お聞かせいただきたい。

それぞれ委託業者が記載されておりますけど、これは全て入札で決まったのかどうかについてもお聞かせください。協力事業者がもう定まっていて、その範囲の中でやられているのか、この辺を確認したいのでお願いしたい。

続きまして、事務報告書で標準地鑑定再

評価業務が、それぞれ174万5,700円で3社に発注をされ、さらに標準地鑑定再評価業務の時点修正で48万4,000円が、また同じ金額で3社に委託されているのです。この点についてどういう解釈をしたらいいのかお聞かせいただきたい。

続いて、埋蔵文化財試掘調査業務が9月30日に終わっているのですが、埋蔵文化財が出てきた場合は、事業計画は相当狂ってきます。埋蔵文化財の調査結果は既に出ていると思うので教えていただきたい。

それから、歳入で55ページ、連続立体交差事業調査委託金で19億3,715万5,557円があります。これは大阪府から来ている委託金と思うのですが、阪急電鉄株式会社との連携で、この金額が阪急電鉄株式会社にも流れるのか、このお金の流れについてお聞かせいただきたい。

実際この委託金で、175ページの連続立体交差事業調査委託料7,145万949円、それと次のページの物件移転等補償費、この費用と阪急電鉄株式会社との関連性をお聞かせいただきたい。用地買収の進捗状況が26%です。阪急京都線連続立体交差事業の工程を考えると、第1ステップとしては東側が第1ステップで、工事にかかっているのです。その点で、東側での進捗率は一体どうなっているのかをお聞かせいただきたい。

地権者とのいろんな関係については、先日の一般質問でもいろいろ課題があると認識しました。仮に、進捗率が80%や90%までいっていても、やはり残りの数パーセントが大きな課題になってくると思うのです。だから、その課題解決に向けての取り組みは、これから見据えていくことになります。十分努力していただきたい。

あわせて、決算書55ページで電線共同

溝整備委託金が記載されていますが、歳出を見ると、どこにも計上されていない。話を聞いていたら、千里丘駅西地区再開発事業に入っているとのことで、実際に委託金を大阪府からもらいながら、その事業計画が全く我々にも見えない状態です。この電線共同溝とは一体何か分からないのです。だから、具体的に説明いただきたい。

1回目は以上です。

○塚本崇委員長 では、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。

まず、交付金の内訳についてでございます。

決算書は交付金の額に対して、積算の計算式が記載されておりまして、事業費に対して3分の1、あるいは2分の1との形で計算されております。交付金は事業の内容によりまして国費の率が変わります。本事業でいいますと、再開発事業区域のうち、駅前広場にかかる部分は国費率が2分の1と、それ以外の部分が3分の1となっております。また、委員がお示しの令和2年度の歳入におきまして、さらにプラス5,979万4,000円が計算式に書かれておりますけれども、交付金には、年度間の国費率の調整制度がございます。法律で国費率の定めのない事業については、事業の進捗に応じて交付済みの交付金の返還や繰り越しの手続をすることなく、各年度の国費率を調整することができる制度がございます。令和2年度におきましては、この5,979万4,000円の国費に対する国費対象事業を執行できなかったことで計上しておりまして、この事業費分は令和3年度と令和4年度の事業費で調整をしまして、最終的に事業費と国費の率が3分

の1になるように調整をいたすものでございます。

続きまして、決算書の不用額についてでございますが、こちらにつきましては、国費対象事業費ではなく、市単費部分でございますので、一般会としての不用額で戻します。これに伴って、例えば、国費の返納が必要になることはございません。

続いて、事務報告書に記載の2段書きの理由でございますが、こちらは当初委託発注時点から変更契約をいたしたものが2段書きになっておりまして、下段が変更後の委託金額でございます。その中で、建物等現況調査・評価業務についてでございますが、こちらが変更になりましたのは、当初、設計を行いまして発注をいたすものでございますけれども、建物の区分でありますとか、営業の区分といったものがその積算基準の中で定められておりまして、設計時点では登記簿謄本等を確認した上で、区分に応じて積算して発注するのですが、実際に現地に調査に入りましたら、建物の構造の違いが分かった等の積算との差異が出てまいりますので、そういったことで変更が生じたものでございます。

続いて、公共施設等詳細設計業務の変更につきましては、当初設計時点では見込んでおりませんでしたエスカレーターにつきまして、事業協力者の提案を受けまして、市内部でも検討を進めた結果、高齢者等の利便性向上や回遊性向上による商業施設の利便増に伴い、まちのにぎわいの創出等につながる観点から、エスカレーター設置に関する業務を追加し、変更いたしたものでございます。

続いて、施設建築物実施設計業務の変更についてでございますが、当初、設計、構造計算等々を進めていく中で、新たに支持

層の支持力や沈下に対する条件、これが満足するかどうかについての確認が必要になりましたことから、地質調査に関する業務を追加し、変更をいたしましたものでございます。

続いて、鑑定評価を3者に同じ内容で発注しているのかについてでございます。

こちらの鑑定評価業務につきましては、再開発事業区域内に標準地のポイントを設けまして、その標準地の価格を評価していただくものでございます。こちらの評価額は土地の評価になりますので、権利変換する際の従前資産評価の計算ですとか、転出される方の土地代としての補償費、そちらの算出に用いることとなります。評価につきましては、鑑定士3者から評価をいただいて、その平均値を取る形でございますので、内容は同一の内容となります。3者からいただいたそれぞれの評価額を平均し、補償の額を算定する内容になっております。

それから、埋蔵文化財調査の試掘についてでございます。

現在試掘をしております、これからまた試掘が必要な状況になっております。埋蔵文化財の本調査が必要かどうか、またその範囲はまだ確定している段階ではございません。千里丘ガードの施工時には包蔵地があることは分かってございますので、その部分に関しましては本調査を実施いたします。今後、試掘をまた実施いたしますけれども、その試掘の結果によりまして、本調査をどの範囲まですることになるかが決まってくるものでございます。

それから、最後に電線共同溝についてでございます。

本事業で実施いたします電線共同溝の整備につきましては、委員からもお示しが

ありましたとおり、事務報告書226ページに記載しております公共施設等詳細設計業務の中で、電線共同溝の実設計を行っております。また、令和2年度も同様に基本設計を実施いたしております。電線共同溝の整備は、府道にかかる部分もございまして、役割や費用負担について、大阪府茨木土木事務所と協議を行い、府道部分に係る費用を負担していただくことで、令和2年に電線共同溝の整備に関する基本協定を締結しております。この基本協定では、年度ごとに対象事業と費用負担について協定を締結することを定めておりました。令和3年5月に年度協定を締結し、基本設計と実設計を対象事業としまして費用を定め、設計完了後に清算することといたしました。これに基づく歳入が決算書55ページの電線共同溝整備委託金でございまして、この歳入に対する歳出の一部は決算書179ページに記載されております調査計画等委託料の中に含まれることとなります。電線共同溝の委託だけを発注している形ではございませんので、結果として分かりにくい表記になっております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 藤井課長。

○藤井連続立体交差推進課長 それでは、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点目でございます。

阪急電鉄株式会社に係る費用負担につきましては、基本的には事業費の6%を鉄道負担と取り決めております。残りの事業費につきましては、国が55%、大阪府が30%、摂津市が15%の負担割合で事業費は決まっております。各年度の事業費も、基本的には国、大阪府、市はこの割合で決

めているのですけれども、鉄道関連への6%の負担は、事業が完了してトータルで6%になるように、大阪府でこちらは調整して、各年度の鉄道負担として決めていらっしゃいます。

この歳入と歳出の関係です。上から報償金と修繕料は一部単費も含むのですけれども修繕料と、手数料と、委託料につきましても市単独の部分がございます。土地借上料、土地購入費、権利購入費、そして一番額の大きい物件移転等補償費で、こちらが連続立体交差事業で見られる事業費でございます。こちらの総計をしますと18億8,479万14円で、そこに計算上の事務費と消費税相当を足しこんだものが、決算書の54ページの歳入の連続立体交差事業調査委託金で19億3,715万5,557円となっております。

ですから、基本的にはこの中には6%の阪急電鉄株式会社の負担で入っております。今のところはトータルで年度間の調整をされています。

2点目の用地の関係ですけれども、全体では26%ですけれども、委員がおっしゃいました東側につきましては、先行して進めております。令和3年度の具体的な数字は持ち合わせてないのですけれども、現在ですと、令和3年度からかなり進捗もしております。現在は全体として44%ぐらい用地の取得が進んでおります。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 申し訳ございません。1点答弁もれておりました。

千里丘駅西地区再開発事業に関しまして、令和2年度の歳入では千里丘駅西地区まちづくりと、令和3年度の歳入では千里丘駅西地区再開発となっているのはなぜかとお問でございました。

こちらにつきましては、本市の事業名といたしまして、令和2年度までは千里丘駅西地区まちづくり事業として事業を実施しておりました。こちらが令和3年度に事業計画決定できる見込みであることを踏まえまして、千里丘駅西地区再開発事業と、事業計画に即した形で変更をいたしましたものでございます。

以上でございます。

○塚本崇委員長 三好委員。

○三好義治委員 千里丘駅西地区の再開発事業です。調査計画等委託料トータル的な金額の中での進捗率についてお聞かせいただきたい。

11月2日に開催された千里丘駅西地区市街地開発の審査会において、委員7名おられます。議事録の中にはその委員名簿が載っていないのです。この審査会の条例第13条によると、公告してもいいことになっております。委員7名の構成をお聞きします。それと、1回目の審査会やのに、この議事録を公表していないのか、細かい話で申し訳ないのですがお聞きします。

事務報告書で、2段書きの理由は分かりました。その受託者について、入札をしたのかどうか答弁漏れがあったので、この点を改めてお聞かせいただきたい。先ほど野口委員が言われている公共施設の誘致について、私も公共施設の誘致はやるべきとの考えを持っているのです。この公共施設の詳細設計業務の中に、その辺が入らないのかと思います。

この事業は、令和3年6月30日に事業認可を受けました。その後に修正をかける場合について、杉山課長から説明していただけますか。この事業計画書の中にそういうやつが載っていたと思うのです。事業計画の変更、締め切りが令和4年8月29日

までの期間で事業計画の変更が可能になっています。事業計画の変更について、こういう議会での意見がどの辺まで反映できるのかお示しいただきたい。

それから、標準地鑑定再評価業務で、3社で基準地を決めて鑑定をされました。その3社でどれぐらいの振れ幅があったんかお聞かせください。全ての鑑定評価が同じ金額とは思えないので、その振れ幅の中でどの基準を評価額として定めたのか、それはこれからの地権者にとって重要な額になります。3社の鑑定評価を受けて、その振れ幅の中でどれを採用しているのか、お聞かせいただきたい。

埋蔵文化財は、現時点ではないと結論づけていいのですか。いろんところで埋蔵文化財が出た場合、調査期間中は事業を全部ストップしなければならない。これは重要な問題です。2回目ご答弁いただきたい。

阪急京都線連続立体交差事業です。いろいろ課題は何っているので、私もそれを見据えながらやっていきたい。ただ東側44%で、全体計画でいったときに、令和6年度の事業に対して、今の見込みでいけるのか改めてお聞きします。万が一全体買収ができなかった場合に、工事ができるところから道路のつけ替え関係も含めて着手していくのか、教えていただきたい。

決算ですから、本来令和3年度の事業進捗状況でとどめるべき問題と認識しているが、一旦44%と聞いたので、次どういう状況になるか、参考までに伺いたい。

○塚本崇委員長 答弁を求めます。

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。

まず、調査計画等委託料のトータルでの

進捗についてでございます。

調査計画等委託料につきましては、事業期間でございます令和8年度までを見込んでおりまして、全体で約15億円になる見込みでございます。現在、これまでに約9億7,000万円を執行しておりますので、全体15億円に対しまして、金額の執行率で申し上げますと65%程度となっております。

続いて、再開発審査会の7名の構成についてでございます。

再開発審査会は、都市再開発法第57条第4項第1号に掲げる、土地及び建物の権利関係または評価について、特別の知識、経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者から任命する委員、こちらにつきましては5名でございます。学識経験者、弁護士、不動産鑑定士、税理士、司法書士の方々へ委嘱をいたしております。同法第2号に掲げる施行地区内の宅地について所有権または借地権を有する者、いわゆる関係権利者、地権者の方々でございます。こちらの委員は2名でございます。公表につきましては、条例に定められておりますとおりに、公告はいたしておりますけれども、審査会の議事録のところ、公表していなかったのは、申し訳ございませんでした。

ホームページに掲載しております会議資料の中に、委員名簿が含まれております。

続きまして、令和3年度に実施いたしました業務委託の入札か随意契約かとのお問でございます。

令和3年度に実施いたしました業務は、令和2年度に実施してきました基本設計ですとか、これまで地権者との交渉の支援とか、そういったことをしていただいた業務を引き続き行うところでございます。

地権者との合意形成が構築されている者に委託する必要があるですとか、基本設計の成果を有している者に引き続き実施設計の業務を委託する必要がございましたので、随意契約の形でさせていただきます。

続いて、公共施設等詳細設計業務についてでございます。

こちらの業務につきましては、公共施設は、先ほどからご質問がありました公共施設ではありませんで、駅前広場や区画道路、こういったものを公共施設と呼んでおります。実際に実施した業務概要といたしまして、駅前広場の詳細設計、区画道路の設計、平面交差点の詳細設計、歩道の詳細設計、自由通路の詳細設計、それから先ほどご答弁申し上げております、電線共同溝の設計を実施いたしております。

事業計画の変更についてでございます。

委員がお示しのとおり、事業計画の変更を実施しておりますけれども、こちらにつきましては、権利変換計画の策定を進めていく中で、合わせてこれまで行ってきた設計について精査を行ったものでございまして、変更を行っております。今後、事業計画の変更があるかどうかで申し上げますと、現時点では予定はしておりません。

それから、議会の意見をどれだけ反映できるかでございますけれども、現時点ではどういった変更があるかは見込んでおりませんが、何かそういった必要性があったときには、その時期に合わせて、委員の皆さんのご意見を伺うことは可能かと考えております。

続いて、鑑定評価額の振れ幅についてでございます。

3者の鑑定評価額は、大体数千円程度の振れ幅がございまして、その3者の評価額

のどれか一つを選ぶことではなく、3者の平均を取りまして、それを評価額として採用をいたしております。

続いて、埋蔵文化財の調査についてでございます。先ほどもご答弁申し上げましたとおり、包蔵地があることは確定しておりますので、その部分に関しましては本調査を実施する予定でございます。ただ調査の内容につきましては、実際に本調査に入ってからその調査の進捗や、こういったものが含まれておるのかと、そういったところを見ながらになりますので、どれぐらいかかるかは現時点では申し上げることはできません。今後、試掘を行います結果によりまして、本調査を実施する範囲がもし拡大するとなれば、その分時間はかかってくるかと考えております。

以上でございます。

試掘調査を実施した結果の報告書は、業者に提出させておりますので、こちらにございます。

○塚本崇委員長 三好委員。

○三好義治委員 その資料の提出を求めます。

○塚本崇委員長 藤井課長。

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

現在の東側の用地の取得率は44%で、権利者数にしましたら、残っている東側の権利契約が約50件残ってございます。基本的には残っている50件、ほぼ今補償金価格の算定も終わってしまっていて、交渉には入れている状況でございます。我々としましては、今年度、来年度しっかりそちらも交渉を進めて、用地の取得に取り組んでまいりたいと考えてございます。

委員もおっしゃいましたけれども、でき

るところから工事をやるのか、当然ながらやはりなかなか契約いただけない案件も出てくると考えております。そちらは、事業主体であります大阪府と一緒に、仮線でするので、まずは事業認定手続、それから収容手続になってございます。そちらも今後、しっかり勉強して事業に遅れのないように取り組んでまいりたいと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 三好委員。

○三好義治委員 審査会スケジュールを見ますと、11月2日にやられ、過小の床面積の基準を定められました。この基準が居住地域については50平米、商業地については20平米です。この最大が50平米の表現になっているのが、どういう意味合いかと思えます。平成10年に公営住宅法の中では、床面積70平米以上を目標に定められた過去の経緯があるのです。そういった法律がありながら、審査会の意見書では、ここの部分については50平米と出てきているのはそういったことで決定されたと思えます。その辺についてお聞かせいただきたい。

各委員の質問の中で、答弁がなされていない過小床基準の住宅の50平米以上について、税金の減額処置の面積が50平米から40平米に緩和されている傾向もあるといったご意見があります。この50平米という過小の床面積の基準について、改めて教えていただきたい。

この審査会、3月11日に開催されて、次に権利変換計画を令和4年の4月ぐらいにされるのです。その間の権利変換計画決定は、令和4年の秋と事業スケジュールの中で出ています。令和3年11月2日に第1回目の審査会が開催されて、権利変換

計画を審査会で決めていく部分が、タイミング的によくつかめないのも、その辺教えていただきたい。

それと、事業変更計画が、先ほど言いましたように、令和4年8月29日まで意見があれば変更できます。どの程度までの変更が可能かよく分からないけど、再開発基本計画の中で、B地区が開発事業の進捗において、都市計画道路、千里丘駅前線整備計画で出ています。前回からずっと言っているように、大型バスがロータリーに乗り入れできるようにしておかないと将来に憂いを残します。大型バスを何とか入れられないか、先日も聞いたら28人乗りぐらいのマイクロバスは入れられて、今度道路改良もしてくれる話は聞いています。B地区のここの道路改良をやらない限りは、大型バスは入れないと思っているのです。だから、B地区に対して都市計画道路、千里丘駅前線の整備は、この再開発の基本計画のA地区の事業認可とは別に考えたほうがいいのか。A地区の駅前広場の整備について、変更計画は来年の8月29日までに提出しなければならないのです。このスケジュールでいくと。駅前等再開発特別委員会は、協議会の開催という機会がなく、こういう予算がついたときにしか開催されないのも、ここまで詳しく聞かせていただいています。だから、議会として地元の意見を反映しながら、これに基づいて我々将来展望の中でのまちづくりのことを、意見として申し入れしているから、それがどの辺まで受け入れるかお聞きします。東口側ロータリーでのタクシー乗り場の課題も多くの議員が言っています。今回の千里丘駅西地区再開発事業でそういった失敗は許されないと思うのです。真剣に議会としてこういったことを慎重審査していかな

ければならない中で、変更可能ならばいつぐらいのタイミングで、またこの委員会の開催についても見据えたい。その辺についてお答えをいただきたい。その中で、例えば権利変換の中で公共施設がこの駅前広場のビルの中に何とか誘致できないのか、1例やけども、それこそ税務署か、国の出張機関に来ていただきたいとか市民からはいろいろとあります。単なる会議室だけでなく、利便性を高める出張機関である法務局に来ていただいたり、保健所に来ていただければと思います。ああいったところなら、交番も一緒になってくると思うのです。こういった議論もしていきたい。

阪急京都線連続立体交差事業については、これからまた大変やと思いますけど、中間報告をしていただきながら進めていただきたい。

以上です。

○塚本崇委員長 答弁を求めます。

杉本課長。

○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ご答弁いたします。

過小床基準についてでございます。過小な床の基準は、都市再開発法第79条の規定に基づき、定めるものでございまして、権利変換により区分所有となる床面積が過小となる場合は、床面積を増して適正なものとするのが原則で、過小な床の基準は同法施行令第27条の規定によりまして、人の居住の用に供される部分は30平米以上50平米以下、事務所、店舗、その他これらに類するものの用に供される部分は10平米以上20平米以下の範囲で定めることと規定されております。

本市の案といたしまして、人の居住の用

に供される部分は50平米といたしまして、これにつきましては本市住宅マスタープランで良質な住宅供給の誘導策として掲げている、大阪府の長期優良住宅認定制度の基準であります55平米以上を参考といたしたものでございます。また、事務所、店舗、その他これらに類するものの用に供される部分は、床面積を細分化しますと用途が制限され、非効率な運用となることを懸念いたしまして、20平米といたしたものでございます。

続いて、道路拡幅についてでございます。

現在の計画におきましては、先ほど野口委員のご質問にもご答弁いたしましたとおり、駅前のロータリーにつきましては、大型バス、いわゆる11メートルほどの大型バスは乗り入れすることはできません。中型のバス、9メートル程度のバスの乗り入れは、都市計画道路千里丘駅前線の整備をせずとも、現在の計画で乗り入れできる計画になっております。しかしながら、千里丘駅前線は駅前広場につながって府道大阪高槻京都線にもつながりますので、こちらの道路整備につきましては、重要な路線であると考えております。本事業の進捗状況に合わせて整備をしていくことが望ましいことは認識いたしておりますけども、どの時期に着手するかは、まだ具体的に検討は進んでおりません。今後しっかりと着手時期をいつにするか検討してまいりたいと思っております。

公共施設の誘致についてでございます。先ほども答弁申し上げましたとおり、市で床を取得したりとかといったことで公共施設を誘致することになりますと、床の取得費用に大変費用がかかってくるところで断念してきたところでございます。今後保留床の処分は、今後決定いたします特定

建築者に委ねることになりますけども、これから商業業務施設等のテナント等の誘致もいたしますので、そういった中で、委員がお示しの施設が導入できるかどうかに関しましては、今後特定建築者が決まりましたら、協議することは可能かと考えております。

再開発審査会におきましては、これまで権利変換計画についてご審議いただきまして、それをもって縦覧手続を行いました。権利変換計画は、審査会のご審議をいただいた後、決定する流れになります。

以上でございます。

○三好義治委員 要望だけにしておきます。広範囲に質問しましたが、冒頭で申し上げましたように、駅前等再開発特別委員会は予算審査や決算審査ぐらいしか質問できないので、お許しいただきたい。

B地区の部分で、今ご答弁いただきました。単なる整備でなしに、10年先50年先を見据え、大型バスが進入できるぐらいに、大は小を兼ねると考えて道路計画をこれから改めて組んでいただけることを要望しておきます。

A地区に関しては、特定建築者が決定されて事業が進み出す前に、またいろいろと提案もいただきながら、公共施設が何とか誘致できたらと考えます。これは単なる会議室でなく、国の出張機関で摂津市民の利便性が高められるものを誘致することが可能となるよう努力していただくことを要望して、質問を終わります。

以上です。

○塚本崇委員長 南野委員。

○南野直司委員 何年かぶりに駅前等再開発特別委員会に戻ってまいりました。どうかまた、よろしくお願いいたします。

摂津市の、将来を左右する大きなこの二

つの事業、一つは阪急京都線連続立体交差事業であります。私も地元に住んでおりますので、多くの市民の方からいろいろ相談を受けております。引き続き、それぞれのご家庭の事情等に、しっかりと寄り添っていただいて、事業を進めていただきますよう、要望します。よろしくお願いいたします。

それから、千里丘駅西地区再開発事業でございます。

いろいろ議論を聞かせていただきました。摂津市のまちづくりの将来像として、誰もが住んでよかったと思えるまちづくりが非常に大事です。千里丘駅西地区は、吹田市の方が多く利用されております。例えば、鳥飼地域の方が、千里丘駅西地区でいいまちづくりができたと言っていたけるまちづくりに期待をして要望とします。どうかよろしくお願いいたします。

以上です。

○塚本崇委員長 では、以上で質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午後0時8分 休憩)

(午後0時9分 再開)

○塚本崇委員長 再開します。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○塚本崇委員長 討論なしと認め、採決に移ります。

認定第1号所管分について、認定することに賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○塚本崇委員長 賛成多数。

よって、本件は認定すべきものと決定しました。

これで本委員会を閉会いたします。

(午後0時10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 塚本 崇

駅前等再開発特別委員 南野 直司