

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

令和7年3月13日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

3月13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）	
質疑（野口博委員、塚本崇委員、西谷知美委員、水谷毅委員）	
採決-----	26
閉会の宣告-----	26

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

令和7年3月13日(木) 午前 9時59分 開会
午前11時53分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長 松本 暁彦 副委員長 水谷 毅 委員 野口 博
委員 西谷 知美 委員 塚本 崇

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

市長 嶋野浩一朗 副市長 山本 和憲
建設部長・道路交通課長事務取扱 永田 享 建設部次長 松倉 昌明
都市計画課長 藤井 芳明 連続立体交差推進課長 西 勝也
連続立体交差推進課参事 松本 公一

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 森口 雅志 議会秘書業務嘱託員

1. 審査案件

議案第1号 令和7年度摂津市一般会計予算所管分
議案第9号 令和6年度摂津市一般会計補正予算(第10号)所管分

(午前9時59分 開会)

○松本暁彦委員長 ただいまから、駅前等再開発特別委員会を開会します。

理事者から挨拶を受けます。

嶋野市長。

○嶋野市長 おはようございます。

委員の皆様方におかれましては、何かとお忙しい中、駅前等再開発特別委員会をお持ちいただきましてありがとうございます。

昨日まで、各常任委員会でもいろいろと議論いただきまして、重ねて御礼申し上げます。ありがとうございました。

本日の案件でございますけれども、令和7年度摂津市一般会計予算所管分の審査ほか1件についてでございます。

何とぞ、慎重審査の上、御可決を賜りますよう、よろしくお願いを申し上げます。

私は、この場を一旦退席いたしますけれども、待機しておりますのでどうぞよろしくお願いをいたします。

○松本暁彦委員長 挨拶が終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、西谷委員を指名します。

暫時休憩します。

(午前10時1分 休憩)

(午前10時2分 再開)

○松本暁彦委員長 それでは、再開いたします。

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。

補足説明を求めます。

永田部長。

○永田建設部長 議案第1号、令和7年度摂津市一般会計予算のうち、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させていただきます。

まず、歳入でございます。

予算書40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事業に係る社会資本整備総合交付金でございます。

50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、連続立体交差事業委託金でございます。

52ページ、款17財産収入、項2財産売払収入、目1不動産売払収入のうち、千里丘駅西地区再開発事業に係る土地売払収入でございます。

60ページ、款20諸収入、項4雑入、目2雑入のうち、千里丘駅西地区再開発事業に係る府営住宅使用料及び電線共同溝建設負担金でございます。

次に、歳出でございます。

166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連続立体交差事業調査委託料などがございます。

168ページ、付替道路等工事、物件移転等補償費などがございます。

170ページにかけて、目5再開発事業費は、千里丘駅西地区再開発事業に係る電線共同溝整備委託料、再開発関連工事や特定建築者補助金などがございます。

以上、建設部の所管いたします予算内容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6年度摂津市一般会計補正予算(第10号)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させていただきます。

まず、歳入でございます。

補正予算書の18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事業に

係る社会資本整備総合交付金を国からの内示に合わせ補正するものでございます。

20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、阪急京都線連続立体交差事業に係る連続立体交差事業委託金を国からの内示に合わせ補正するものでございます。

22ページ、款20諸収入、項4雑入、目2雑入のうち、千里丘駅西地区再開発事業に係る電線共同溝建設負担金が次年度以降の歳入となることから補正するものでございます。

次に、歳出でございます。

52ページ、款7土木費、項4都市計画費、目2街路事業費は、阪急京都線連続立体交差事業に係る付替道路工事などの年度末見込額を補正するものでございます。

目5再開発事業費は、千里丘駅西地区再開発事業に係る特定建築者補助金などの年度末見込額を補正するものでございます。

以上、建設部の所管いたします補正予算の補足説明とさせていただきます。

○松本暁彦委員長 説明が終わり、それでは質疑に入ります。

野口委員。

○野口博委員 おはようございます。

最初に、阪急京都線連続立体交差事業についてお尋ねいたします。

ようやく阪急摂津市駅前のロータリーなど、見える形で工事が始まってきました。計画区域内の用地買収も約9割近くなってきたという話もありまして、これから一層いろんな形で御苦勞もありますけれども、取組が進められていくだろうと思っています。

そこで、幾つかお尋ねします。

一つ目は、職員体制の問題です。

これから、次の工事に向かっていきますので、職員数についても、いろんな変化があるかも分かりませんが、現在の職員体制、正規職員が何人だとか、会計年度任用職員が何人だとか、今後の要素も含めて、まず、お聞きをしたいと思います。

それと、二つ目は、用地買収の取組状況であります。

3月末見込みで約9割と言われておりますが、阪急鉄軌道を境に東西に分けた場合、それぞれどのくらいのパーセントになっているのか、まずお尋ねします。

三つ目には、工事と、今のこの大変な物価高騰の関係で、いわゆる市の負担も含めて、工事費が今後どう動いていくのか。特に、御承知のとおり、今年度は、財政健全化プランになるものも言及されて、財政状況との関係も、いろいろありながら動いております。その関係で、今後の工事などの予想について、お尋ねします。

四つ目は、取組の状況です。

まず、令和6年度末見込みでの工事の進捗状況と新年度予算における取組の中身について、説明いただきたいと思っております。

関連して、仮線工事などが、数年後には始まっていくだろうと思っておりますけれども、その辺の仮駅舎の設置も含めて、どういう関係機関と協議をしながら進めていくのか、その他の問題についてお聞きします。

近くの千里丘東2丁目、千里丘東1丁目地域で、この辺の地域の良媒も含めて取組状況についてもお尋ねいたします。

千里丘駅西地区再開発事業に入ります。

この3月末で、第2街区の5階建ての建物が、スケルトンで躯体が完成いたします。

いろいろ目に見えてきますので、市民の方々からもいろんな意見をいただきます。

いろんな期待の声もあり、市の動きにつ

いて、いろんな角度から御意見をいただいておりますが、まず、工事費の問題についてお尋ねいたします。

当初、市の負担が32億円だとか、全工事が172億円だとか、そういう中身で出発をいたしました。

昨年の変更で、工事費が総事業費294億円、市の負担は53億円ということで、現状に至っています。

当初から見れば、市の負担が1.66倍、総事業費では1.7倍に増えております。先の阪急京都線連続立体交差事業の関係でもお尋ねしましたが、中学校給食センターなど、鶴野地域再編に絡む話の中で、中学校給食センターが、現状では31億円で見込んでいたものが、1.5倍の47億円で、延期したとしても56億円になるということで、いわゆる工事そのものが大変な値上げ予想の中で、いろんな物事が動いてきております。そういう点も踏まえて、千里丘駅西口もこの工事費がどう動いていくのか、受け止め方についてお尋ねいたします。

関連して、昨年の資料で、この53億円に負担を増やしたときに、直前が40億円であります。市の負担を、13億円増やしました。

その説明の中に、工事費の関係で、特定事業者に対する負担増で10億円だとか、いろんな項目の説明があったと思うんですけども、その中身も併せてお尋ねいたします。

第2街区の問題です。

夏ぐらいに、関西みらい銀行が入ってくるといふことで、説明がありますけども、最上階について、民間の社会福祉法人との協議をなさっているといふことでありますので、その辺の状況についても、教えて

いただきたい。

それと、これからの財政状況を見たときに、物を建てるという部署であっても、ある意味では、この財政的な視点も当然頭に入っているだろうと思いますので、その関係で答弁できればしていただきたいと思っております。夏ぐらいに、この関西みらい銀行が入ってきます。一般的に、マンションなどを建てる場合に、新築の場合は13年間の住宅ローン減税だとか、固定資産税が5年間2分の1に減額されます。いわゆる業務をしようとして、店舗に入った場合、摂津市に入ってくる財政的なプラス部分、関西みらい銀行についてはどう見ているのか、分かれば、お答えいただきたいと思っております。

あわせて、財政的な関係でありますけども、この間、南千里丘地域で、大型のマンション、合計1,056戸が、建設されて、パークタワーについては、2014年1月に完成し、パークシティは2011年1月に完成しています。

担当にお聞きしますと、この固定資産税に係る5年間の減額期間が過ぎていきますので、現在は満額が入ってきているということもあります。その辺のことを受け止めていただきながら、これから千里丘駅西口の第1街区に335戸のマンションが建設されますけども、完成後、住宅ローン控除や固定資産税の減額が終了した場合の収入といいますか、その点について答弁いただければ、よろしくお願ひしたいと思います。

今後の工事についてです。

昨年、令和9年3月末の予定から6月末まで変更されました。当初の3月末の工程表がありますけども、いわゆる躯体工事だとか、内外壁工事だとか、外壁工事など、

予定表がありますけども、その問題についてどう動いていくのか、あわせて、令和7年度の予算書の具体的な工事の中身、これについても教えていただきたい。

それと、総務建設常任委員会でも議論になりましたけども、土地開発基金の中で14億数千万円、千里丘駅西口の開発に借りています。これが、完成後返ってくるという話になりますので、例えば、令和9年6月末に完成し、そのときにいわゆる335戸のマンションの入居費用だとか、店舗の入店する方々の全部入るとか含めてありますけども、どういう時期に、これが返還されるのか。令和6年6月末の完成時の入居状況とか、店舗、テナントの入居状況とか、それをどう見ているのかということも、併せて教えていただきたいと思っています。

それと、もう一つは、先日、報告がありました、第1次の販売価格についてです。

35階、126.57平米で、3億円あります。

昔、フォルテの販売のときには、大阪府の関係機関が販売に入っていましたので、そういう限度額の規制があったと思うんです。最高で5,000万円ぐらいだったと思うんですけども、今回は、時代も違いますので、関係法の変更もありますので、自由に価格は設定できることになっているだろうと思います。例えば、権利変換で権利床として、今回8人の方が11件の部屋を一応確保しておりますが、いわゆる権利床価格で権利変換によって、マンションを獲得したときの金額と、それをどう見たらいいのかということで、例えば同じ平米数で16階、75.23平米で9,060万円、単純に割りますと、1平米約120万円あります。同じ75.23平米で、1

4階にありますけども、答弁できる範囲で結構ですけども、その中身についてどう見たらいいのか、教えていただきたいと思っています。

前回もお話ししましたが、いわゆる北側の府道沿いの歩道について、工事がどんどん進んでおりますけども、その歩道の問題、安全で通行していただくということについての改善方法の取組状況を教えていただきたい。

それと、公共施設の確保の問題であります。

以前、南千里丘の開発の関係で、京都市の民間会社が購入されて、市はコミプラとか、保健センターの寄贈を受けました。いろんな各地の開発を見てますと、吹田市のミリカ・ヒルズもそうです。開発業者から自治体に対して、小学校だとか、いろんな形でバックすることがありますけども、そういうことも含めて、いろんな各地の例も参考にさせていただきながら、何とか駅前に行けるわけですから、公共施設を確保してほしいということを述べてきましたけれども、その点の動きについて、変化があれば教えていただきたい。

最後に、一番の問題は、周辺商店との関係であります。これから、特定事業者やコンサルも含めて、どういう店舗展開をしていくのか。いろんな動きもあるだろうと思いますけども、そのまちづくりの観点では議論されているこのエリアマネジメントということで進めていこうと思います。いわゆる商売をする皆さんは、せっかく千里丘駅西口もできて、東口もリニューアルして、千里丘駅前東西の大きな動きの中で、全て周辺商店もきちんと連携して、営業が発展できるような状況をつくってほしいと思っていますので、そういうこ

とも含めて、こういう周辺商店との関係協議なるものがどうなろうとしてるのか、併せてお聞かせいただきたい。

1回目以上です。

○松本暁彦委員長 それでは、答えられる範囲で結構ですので、答弁をお願いいたします。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 それでは、私から幾つか答弁させていただきます。

まず、事業を推進しております当課の職員体制についての質問でございます。当課には、環境側道用地や鉄道工事に必要となる用地など、事業に必要な用地の取得を主に行う用地係と環境側道や付替道路など、道路に関する調査設計や、鉄道工事の着手に向けた準備工事、阪急電鉄や地下埋設物事業者など、各関係機関との協議調整を主に行う事業調整係との2係がございます。

現在、用地係につきましては、係長を含めた正規職員6名のほか、鉄道事業における用地取得をはじめとする経験豊富な会計年度任用職員6名を加えた計12名が在籍しております。

一方、事業調整係につきましては、係長を含めた正規職員4名のほか、1名の会計年度任用職員を加えた計5名が在籍しております。

この両係に加えまして、課長、課長代理、そして大阪府より出向いただいております参事の3名を加えました、合計20名の職員体制で、現在は事業を推進しておりますところでございます。

委員から質問のありました令和7年度の職員の体制につきまして、正規職員につきましては、人事異動の対象等ありますことから、会計年度任用職員についてのみ答弁させていただこうと思っております。これまで

に約9割まで用地を取得できており、今後は、付替道路等の準備工事が最盛期となる一方、工事規模や本数に対して、現状の技術系の職員が2名と足りていないことから、令和7年度より新たに設計積算及び工事監督の支援を行える経験豊富な人材を確保できるよう、会計年度任用職員の職を新たに設けまして、追加で1名採用する予定としております。

続きまして、現在、用地取得が9割済みでございますが、用地取得の状況という質問でございます。本市で進めております用地取得につきましては、委員からもありましたが、権利者の皆様の多大なる御理解と御協力によりまして、令和6年度当初、面積ベースでおよそ6割であった用地も3月現在、およそ9割まで取得することができております。

西側で約7割、東側で約95%の面積が、現在取得できている状況となっております。

続きまして、令和6年度末の見込みを踏まえた令和7年度の取組内容ですけれども、これまで本市では、平成30年3月に各関係者間で締結しましたそれぞれの役割と費用負担について定めた覚書に基づき事業を推進し、主に用地取得と道路に関する調査、測量及び設計を進めてまいりました。令和6年11月に鉄道工事の着手に向け、各関係者間におきまして、従来の覚書に施工に関する内容などを追加した基本協定を新たに締結しており、現在はこれに基づいて事業を推進しておりますところでございます。

本市で進めております用地取得と鉄道工事着手に向けた準備工事のうち、まず、用地取得につきましては、先ほども答弁させていただきましたように、面積ベースで

およそ9割まで進んでおるところでございます。

一方で、令和6年度より、駅前広場の整備工事や、庄屋1号線の付替道路工事など、進めておりますが、こちらは、間もなく終わる予定としております。

令和7年度の見込みとしましては、残る用地1割の取得を進めるとともに、これまで進めておりました付替道路に加えまして、さらに2路線の付替道路の整備を進めることとしております。

また、令和6年度に庄屋公園の支障移転工事を既に発注し、現在、鋭意進めておりますので、7月末頃に完成予定としておりますが、この後引き続き、公園の管理棟の移設工事に入る予定としております。

令和7年度の取組内容につきましては、以上でございます。

続きまして、千里丘東地域と香露園地域の動きという質問です。本市で進めております用地取得業務につきましては、基本的に鉄道工事着手に必要とされております鉄道東側の起終点の用地と、駅舎周辺の用地の取得を優先的に進めております。

質問のありました千里丘東地域及び香露園地域のうち、千里丘東地域につきましては、鉄道西側の用地となりますけれども、既に交渉は進めさせていただいており、一定取得は進んでおりますので、引き続き、用地交渉を進めていく予定としてございます。

一方、香露園地域につきましては、鉄道東側ということで、仮線用地となりますことから、優先的に現在交渉を進めており、おおむね取得は終わっているところでございます。

鉄道工事に必要な仮線工事につきましては、基本的に起終点及び駅周辺から進め

る予定と、現在のところ伺っておりますので、直近で大きな動きというものはないかと考えておりますけれども、今後、大阪府文化財保護課との協議によりましては、取得させていただいた用地の中で、文化財の調査等を行う可能性は、あるかと考えております。

私からは、以上でございます。

○松本暁彦委員長 松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 私からは2点、答弁申し上げます。

一つ目ですけれども、物価高騰及び人件費の増加による今後の事業費の予測について答弁申し上げます。

本事業が、平成30年に取得した事業認可におけます全体事業費につきましては437億円となっており、このうち阪急電鉄が6%の26億円を、残りの94%を100としたうち、国が55%の226億円、府が30%の120億円、本市が15%の65億円を負担するものとなっております。

委員が御指摘のとおり、近年の物価高騰により資機材や労務単価も上昇していることは認識しておりますが、事業認可取得当初の認可事業費の変更につきましては、現段階で事業主体であります大阪府から伺っておりません。

今後は、現在、阪急電鉄で進められております鉄道本体工事の詳細設計が完了し、工事費が明らかになった段階で、事業主体であります大阪府、阪急電鉄、本市の各関係者間で協議を行い、事業費の妥当性について、協議していくことになるかと考えております。

近年の物価高騰や労務単価の上昇など、社会情勢を踏まえますと、今後、事業費が上がる可能性は否定できませんが、新技術、

新工法や安価の工法も出てきておりますことから、できる限りコスト縮減に努めていただきますよう、求めてまいりたいと考えております。

続きまして、鉄道事業者におきます仮線及び仮駅舎の施工時期等について、答弁申し上げます。

現在、本市では、鉄道工事着手に必要な用地は、鉄道東側の起終点及び駅舎周辺の用地と阪急電鉄から伺っておりますことから、この区間の用地取得を優先的に進めているところでございます。

既に、仮線路を布設する鉄道東側の用地については、およそ95%まで確保できており、残る用地についても、鋭意交渉を進めているところでございます。

また、鉄道工事着手前の準備工事では、駅舎の移設に先立ち、駅前の機能を東側に移設するための仮設駅前広場の整備工事や、庄屋1号線の付替道路の整備工事もなく完成する予定でございます。

委員が御質問の仮線及び仮駅舎の施工時期につきましては、現段階で、具体的な着手時期を、事業主体であります大阪府や、鉄道工事を行う阪急電鉄から伺ってはいないという状況です。

鉄道工事に着手するためには、ある程度連続的にまとまった用地が必要であると伺っておりますが、本市で進めております用地取得や準備工事も一定進んでおり、本市としては、既に工事着手が可能な段階であると考えております。これらの状況を踏まえ、事業主体である大阪府や鉄道工事を行う阪急電鉄に対し、できる限り早期にしかるべきタイミングで鉄道工事に着手していただけるよう、現在強く求めているところでございます。

令和6年度も間もなく終わりますこと

から、本市の用地の取得状況と準備工事の進捗状況に加え、阪急電鉄の設計状況など、令和6年度の各関係者の取組状況と課題を共有する会議体も開かれる予定ですので、この中でも、今後の鉄道工事着手の時期を見極めていくよう求めてまいります。

以上となります。

○松本暁彦委員長 続いて、藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず1点目の工事費の関係でございます。

工事費の件につきましては、昨年9月の事業計画の変更で事業費の変更をしているところでございます。

今おっしゃっているように、全体事業費259億円から294億円に35億円の増加を行っており、市負担額につきましては、40億円から53億円、13億円増額になってございます。

市の13億円の内訳ですけれども、今おっしゃっているように、特定建築者の補助金が10億円、残りが権利床の整備費等が高騰しておりますして3億円、合わせて13億円になってございます。

全体事業費のうち、やっぱり建築工事費が大きく占めてまして、170億円から205億円に、35億円増額しており、原因は、おっしゃるような、物価の高騰による工事費の増加ということでございます。

なお、今後の事業費の増とか、見通しなんですけれども、2年以上の工期の長い工事でもございますから、予想は難しいところではございますが、今の段階では、昨年、変更した事業費で進めることができるものと考えてございます。

2点目の第2街区の誘致の関係でござ

います。

委員の御質問の中で、3月末の完成というところでしたが、今計画しているのは4月末の完成を予定してございます。

第2街区につきましては、1階、3階と4階が、保留床として、特定建築者で所有されています。5階はおっしゃっていた、本市の保育園の関係で、所有してございません。

保留床につきまして、現在、特定建築者により、テナントの調整をされているところでございます。

業種については、今のところまだ未定でございますけれども、特定建築者としては、1階に物販、飲食、調剤薬局と、3階、4階にクリニックを予定されているとお聞きしております。5階につきましては保育所用地の計画をしているところでございます。

3点目の税の関係で、関西みらい銀行の話と、マンションの話があったんですけれども、基本的に、具体的な金額というのは把握しておりませんが、関西みらい銀行ですとか、その他店舗などの商業施設、また、タワーマンションが建ちますので、そういった建物が更新されることによる固定資産税の税収増や、335戸の住戸に住民が入りますので、それらの住民税の税収増は考えられるものと思います。

4点目、今後の工事につきまして、もともと令和9年3月末で、スケジュールしていたんですけれども、現在は、令和9年6月末の完成に変更しております。

それに伴いまして、各工事のスケジュールは見直しておりますけれども、現在は、令和9年6月の完了に向けて、予定どおりに進めているところでございます。

そのうち、我々行政としまして、令和7

年、主な工事につきましては、公共施設工事というところで、取り組んでまいり予定でございます。

具体的には、駅舎と再開発のビルをつなぐ自由通路、デッキ部分の下部工の工事に取り組む予定でございます。

あと5点目、土地開発基金への編入でございます。こちらは、基本的には総務建設常任委員会でもあったんですけれども、敷地の譲渡金になってございます。ですから、令和9年6月の事業完成後に、特定建築者より、敷地譲渡金の歳入を受けるという形になってございまして、その後、財政部局と調整はするんですけれども、基金への繰入れ等になるのかと考えてございます。

入居なんですけれども、令和9年6月に完成しまして、特に商業施設等は、そこから内装工事とかに入っていきますので、それから数か月後に順次オープンとっていくものと考えております。

6点目の価格の関係でございます。

権利床と、あと保留床、今販売されている価格の相違というところでございます。権利床につきましては、権利者が取得されるものでございまして、特定権利者が今回販売するような床ではないため、一概に、その権利床と保留床の両者を比較することはできません。しかしながら、権利床は基本的には原価で権利変換している一方、今回のような保留床というのは、販売に対する民間の経費とか、販売の利益などを含めて設定されるため、権利床価格は、販売価格よりは安価になっているものと考えられます。

また、フォルテの話もありましたけれども、今回は、特定建築者制度を活用して、事業を進めてございます。

基本的に、保留床につきましては、特定

権利者が取得されていますので、その販売につきましても、民間の裁量で行われているということでございます。

7点目の歩道の改善の件でございます。

こちらも、前回の決算審査でもの委員から御指摘をいただきました。将来的には、現在進めている公共施設工事において、きれいに整備する予定にしております。

それまでにも、今回の2街区前が4月末に完成しますので、それに併せて、2街区前の周辺の歩道部分は、整備できる予定でございます。

8点目が、民間の動きというところです。引き続きになって申し訳ないですけど、テナントにつきましても、特定建築者で誘致をされます。市で、公共的な用途として、床を所有するところでは、今のところありません。

公共的な利用につきましても、今後、入ってこられるテナントと協議したり、エリアマネジメントというところで、特定建築者からも提案を受け、検討しているところでございますので、それらの活動と調整しながら進めてまいりたいと考えてございます。

最後、周辺の商店街とかを含めて、調整や商業の関係でございます。

今回、我々の事業の目的として、周辺に広がるにぎわいの創出拠点ですとか、あと快適なまちを持続的に育む「まち育て拠点」というところで位置づけてございまして、やはり、事業完成後においても、こういったにぎわいを継続させることが、非常に重要と考えてございます。

現在、先ほどありましたけれども、特定建築者の提案を受けて、にぎわいを創出するイベントですとか、情報発信などを行うエリアマネジメントの検討を進めている

ところでございます。

これらのエリアマネジメントには、組織づくりですとか、活動場所、活動資金といった様々な課題がございます。

一部、活動の拠点として、昨年、特定建築者より保留床の一部を無償譲渡いただいているところでございます。

今後も、これら周辺や他の団体との連携も必要でございますので、今後しっかり検討してまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 答弁が終わりました。

野口委員。

○野口博委員 順番に、2回目の質問入っていきます。

まず阪急京都線連続立体交差事業であります。

職員体制は、現在は、正規職員14名、会計年度任用職員が6名、新しい令和7年度で、プラス会計年度任用職員が1名と答弁がありました。一応受け止めておきます。

この工事費の見込みの問題でありますけれども、これから詳細設計を受けて、いろいろ議論をされていくだろうと思います。どこでも今のこの物価高騰の影響というのは一緒なわけで、頭が痛いところだと思いますけれども、答弁にあったようないろんな技術改善も含めて、また、いろんな工夫も含めて、この物価高騰の上げ幅を少なめにしていくという点では、頑張ってくださいと言いたいわけですね。よろしくお願ひしたいと思っております。

ただ、当初からどんどん増えていますので。その点受け止めていただいて、そういう角度から議論をお願いしておきたいと思っております。

これから、その詳細設計だとか、その会議体の中で、今の到達を踏まえて、今後の

工事日程を決めていこうと思うんですけども、今の時点では、仮の駅舎とか、仮線の工事がいつなのかというのは、なかなか言えないかと思います。今、令和7年度に入ろうとしているので、完成まであと9年です。

そういうことで見た場合に、大体どのくらいから、いわゆる仮線の工事や仮駅舎の工事に入っていくことについては、答弁できるだろうと思いますので、そういう角度から答弁をいただきたいと思います。

この地域でありますけども、用地買収が進んだところで、計画区に入る区域について、順次、フェンスの設置だとか、整備工事が始まっておりますが、今時点で、この用地買収が進んだところで、境界もはっきりしているところであれば、その話合いの中で、いわゆる必要な工事、整備工事をするということになっているのか、その辺の用地買収が進んでいるところの対応について、少し教えていただきたいと思います。

次、千里丘駅西口に入ります。

都市計画課の人員体制について、正規職員、会計年度任用職員も含めて、2回目最初に答弁いただければと思います。

千里丘駅西口の工事費については、予想では、昨年変更したので、何とかいけるだろうという話であります。そうやってほしいわけでありますけども、当初、都市計画決定のときには、市の負担が32億円でありましたが、今、53億円ということで、21億円増えているわけであります。何とか、今後、増える分は、話し合っていて、負担を少なくしていく努力は、ぜひお願いしておきたいと思います。

いわゆる財政との絡みの話の中では、なかなか言えない部分もあろうかと思いますが、今の状況では、そういう財政面

での大きな費用を要する公共事業をやった場合の見返り分について、やっぱり職員としても、関心を持っていただいて、そういう切り口から、ぜひ、いろんな意見を出して、計画の推進に当たって、いろいろ工夫していただければと思っています。

南千里丘の開発については、単純に計算しますと、パークシティの竣工が2011年ですので、新築で購入された方については、2021年から、住宅ローン減税がなくなっています。当然、住宅ローン減税については、所得税で控除しきれない分は、市民税から控除すると。所得税で控除できれば、市民税には影響がないわけでありませう。そういう制度の中で、新築で購入された方の住民税については、2021年から満額、入っているだろうと思います。また、固定資産税についても、2011年1月が完成ですから2017年からは満額入っているだろうと思います。

単純に、タワーマンションも5年過ぎていますので、固定資産税だけ見れば、1戸当たり平均7万円としますと、1056戸、約7,000数百万円入ってきているということになります。そういうことも仕事の中では、頭に入れていただいて、いろいろ頑張っていただきたいということを申し上げておきます。

令和7年度の工事の方向性は、一応分かりました。

土地開発基金から利用されている10億円を超える金額については、令和9年6月のこのスケルトンが完成した時点で、一応返ってくるということで理解してよろしいでしょうか。答弁ください。

テナントについては、全部決まって、いろんな内壁の改修をして、店も構えた状態で、令和9年6月末ではなくて、このスケ

ルトン方式の完成ということで、改めて、令和9年6月末の完成時点の建物状況について、テナントとか、マンションもそうですけども、そういう状況について、もう少し分かりやすく説明いただければと思っています。

価格との関係であります。

民間なので、価格については、自由に設定できるということだと思っています。このままでいきますと、36階の同じ126平米は、多分3億円を超えていくだろうと思って、ちょっとびっくりしております。人口8万7,000人の小規模自治体で、この30階を超える二つのマンションができることになるわけです。

それが、そのまちづくりにとってどうなのかという問題も、当然、ありますけども、市民のいろんな意見もあります。完成の前後で、いわゆる中期財政見通しでは、昔で言えば、財政再生団体に転落する見込みを今、持っているわけです。財政健全化プランをつくっていかうってことで、取り組んでいくことになり、そういうまちづくりが動いていく。しかし、財政状況は、どうなのか、市民の方々は見えていますので、ぜひそういうことも受け止めて、物事を進めていただきたいと思います。

歩道の修理改善については、2街区前については、間もなく修理ができるだろうという話であります。その他の部分についても、先日もお電話があったので、目配りしていただいて、ガードマンも含めて、対応をしながら、早めに改善をしていただければと思います。

周辺商店との関係であります。

いろいろ時代が違いますので、この千里丘駅東口が32年前に完成して、そのときもいろんな影響ができて、フォルテの

場合は、1階が大体店舗、地元の14の店主が表から入っていく。中に入ってから、各店舗に行くんじゃないくて、そういう形式で出発をした関係もあります。いろんな周辺商店の関係で、当時摩擦も発生いたしましたし、いろんな経験も経てきております。今回は千里丘駅西口も約7,000平米から8,000平米のテナント面積に店舗が入っていくということで、買い回り品、最寄り品の関係で、ぜひ摩擦が生じないように、調整を図っていただきたいと申し上げておきます。

千里丘駅東口側の関係で、少し申し上げておきますと、東口側が平成5年9月に完成いたしました。前年の3月に女優の叶和貴子さんを招いて、オープン式を行いました。

千里丘駅東口側については、当時、時代の背景もありまして、従前の権利者も頑張っていたいただいて、行政も応えて、駅前等再開特別委員会は、毎回傍聴もたくさん来ていただいて、山本善信元議員と一緒に委員長、副委員長をし、お互い質問させていただきながら、頑張った記憶があります。86名の権利者がおられて、46名が残りました。そのうちに、マンション入居については23名、商業店舗については25名の方が、自前で店舗を構えるという権利変換が行われて、83名の方が計画案を閲覧し、29名の方が意見書を提出しました。

途中で8名意見書を取下げしたり、東再開審査会で、20名の意見書が不採択しましたが、1件は修正されて、1件は裁判が行われ、承認会とか含めて、いろんな市施行でありましたので、地元商人会、権利者との協議の中で、代替地を37区画用意して取り組んだという経験あります。

あれから約30年たちまして、千里丘駅

西口をどうするかということになっているわけでありまして。権利者の関係で言えば、今回は、住居部分に8名が11部屋を権利変換で一応確保しています。

そういう点では、30年前の半分であります。戸数は大変多いわけでありまして。

テナントに対して、今回は20名の方が床を確保して、特定建設特定事業者に預けて、店舗で一応いろいろ活用していくということになります。

そういう30年前の千里丘駅東口側の開発と比較していただいて、リニューアルも当然東口もしていただきますけども、せっかく多額の予算を積み込みますので、両方が大きく展開できるように、取組を進めていただきたいということは、申し上げて、2回目終わります。

○松本暁彦委員長 野口委員、公共施設の確保の件は、よろしいですか。

○野口博委員 はい、いいです。

○松本暁彦委員長 それでは、2回目の答弁を求めます。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 それでは、令和7年度に入り、あと9年ということで、駅工事着手の時期というお問い合わせであったかと思いますが、答弁させていただきます。

委員が御指摘のとおり、残り9年というところで、時間が迫っているというところは、我々も認識しておるところでございます。工事の着手の時期につきましては、やはり事業主体である大阪府であったり、関係者である阪急であったりがおられます。参事からも答弁がありましたけれども、今後、調整した会議の中で定めていくというところになるかと思っておりますので、私から、具体的なところはまだなかなか申し上げ

にくいところはあるんですけども、一つ言えるのは、行政経営戦略の中では、令和7年度以降という書き方になっていたというところがございます。

各関係者間の取組の状況だとか、その辺のところを踏まえて、今後議論していく形になるかと思っております。そういったことが出てきましたら、また皆様に報告できるようになればと思っております。

ただ、工事の着手時期が決まりましたら、その前に、振動の調査、騒音の調査、沿道の家屋の調査だとかも事業主体であったり、阪急であったり、入ってこられる形になるかと思っております。

また、地元説明会なども開催されると思っておりますので、そういった時間を考えますと、もう少しお時間をいただくことになるかという認識でございます。

続きまして、用地を取得したところの取得部分をどういう感じにしているかというお問い合わせです。用地を取得させていただきましたら、第三者の方が入って、事故等があっても困りますので、工事用フェンスでまずは囲わせていただいて、その中の用地で、例えば除草であったり、表面的なところの維持管理であったりは、我々が修繕料の中で、用地管理修繕と呼んで、維持管理をさせていただきます。

鉄道工事着手が決まりましたら、いずれ阪急で万能塀などを設置されて、第三者が入らないように措置されるかと思っておりますので、しかるべきタイミングで、引き渡していくようになるかと思っております。

それまでの間は、我々で、維持管理していくことになるかと認識しております。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅

西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず1点目の現在の都市計画課の職員の配置でございます。

係が2係ございまして、再開発を担当する係につきましては、職員7名、会計年度任用職員が2名の合わせて9名、もう一つの計画係で3名と課長の私と係長を兼務してありますが課長代理と副参事の合計15名の体制で、進めてございます。

あと、財政状況につきまして、しっかり意識しながら、今後も、事業に取り組んでまいりたいと思っております。

次に、建物の引渡しの関係なんですけれども、2街区につきましては、この4月末完成、1街区につきましては、令和9年6月末の完成です。

その際、商業施設はスケルトンでの完成というところで、もう外側はできているんですけれども、中は、基本的にイメージはこういう梁とかがむき出しというか、そういう状況での事業の工事の完成というところです。そこから、こういったレースですとか、トイレとか、あと床とか、そういう内装工事というのは、入られるテナントで、施工とかをされますので、その期間が数か月かかるだろうというところがございます。

ですから、完成が4月末とか、令和9年6月末なんですけれども、実際の店舗のオープンというのは、それから内装工事に入られて、数か月後にオープンされるというようなイメージでございます。

歩道の改善につきましても、しっかり今後も工事に取りかかりますので、周辺状況を見ながら、一般市民の安全に努めて、工事を進めてまいりたいと考えてございます。

あとは、周辺商店とも、しっかり摩擦が生じないように取り組んでまいりたいと思います。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 では、野口委員の質問が終わりました。

引き続き、塚本委員。

○塚本崇委員 それでは、続きまして、質問に入らせていただきたいと思っております。

野口委員とは切り口を変えまして、先ほどの答弁を受けましての質問になりますので、よろしく願いいたします。

1点目です。付替道路の件です。

4,500万円の中身というのは、庄屋公園の部分であったりとかというところで、先ほどの1回目の答弁であったかと思っております。

聞きたいのは、令和6年度予算では3億6,800万円、付替道路を予定していたんです。今回補正で、マイナス2億円というところで、補正が上がっているんですが、このところの理由というか、何が減額されて、どうなったのかというところを答弁いただきたいと思っております。

2点目です。土地購入、物件移転費です。

執行後、現在9割ということですが、執行後の目標について、どの程度見込んでおられるのかというところをお聞きします。

3点目です。連続立体交差事業調査委託料です。

これが、補正で1,470万円の減額になっています。令和7年度予算としては、9,049万9,000円と上げられているわけなんですけれども、この減額と、今回のこの予算額の予定についてお教えください。

4点目です。こっから、千里丘駅西地区

に入ります。

予算書の53ページの土地売却収入、都市計画分というのが、5,642万3,000円あります。これ2街区の分とお聞きしてはいますが、この1行だけで見ると、あまりにも安価過ぎると思いますので、その内訳について教えてください。

5点目です。予算概要から、232ページ継続費として14億800万円上がっているんですけども、うち令和6年度の執行分が5億2,017万8,000円となっています。この執行予定について教えてください。

次、6点目、特定事業者補助の部分です。

先ほどの答弁ですと、特定事業者補助というのが、総額で10億円上がっているんですというような趣旨の答弁をいただいたと思うんです。令和6年度は14億7,500万円の予算を上げていて、今回の補正で5億9,554万円の減額になっています。令和7年度の予算が8億8,300万円で上がっているんですけども、この関係について、分かる範囲で教えてください。

7点目です。100ページの電線共同溝です。

1億400万円上がっていますが、これ12月補正で、たしか一旦減額した分があると思うんです。それとの関連を含めて、答弁いただきたいと思います。

8点目です。先ほどの野口委員への答弁を踏まえて、令和9年6月末のまちびらきのときは、もうスケルトンの状態だということなんです。あとはテナントが用意するということをやっているんですけども、周辺の駐車場があまりにもなくて、現在でも結構東のほうの駐車場に止めて、そこから徒歩で現場に向かっておられる方がかなり多くおられるんです。

そういった状況の中で、テナントが内装とか、物の搬入をされるときに、そこって、現在どのような計画で安全確保をつくっていくのかについて教えてください。

最後です、9点目。保留床の一部エリアマネジメント用として譲渡していただいたという答弁があったかと思います。

その用途です。フォルテ301みたいなにするのか、あれも昔は、市役所の分室でした。そこが、今はいろんな、例えば、期日前投票にも使われたりしているんですけども、どういう用途を想定されているのかということをお教えてください。

以上、9点です。

○松本暁彦委員長 それでは、答弁を求めます。

松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 それでは、私から2点答弁申し上げます。

まず1点目、工事請負費の減額補正の理由についてです。

本事業は、国からいただきます補助金充当事業となっておりまして、大阪府が国に予算要求するものです。

予算要求後、国費の内示というものが発表されまして、今回、その内示割れに伴いまして、大阪府から摂津市へ渡されます受託金が減額になってございます。それに伴いまして、工事の発注時期の調整が生じてございまして、庄屋公園、支障物移転工事を2か年での工事に変更したり、より安全で円滑な現場運営を行うため、事業者間での調整が可能である支障移転工事や電線共同溝、駐輪場移設の時期を次年度に延期したという理由でございまして。

もう1点、連続立体交差事業調査委託料の減額補正理由になります。

こちらにつきましては、付替道路沿道に

ございます擁壁の設計につきまして、もともと市で行うという方向で、関係者間調整をしてございましたが、阪急電鉄と近接施工が発生するという兼ね合いから、阪急電鉄で行っていただいたほうが合理的だと判断をし、変更減になったというところでございます。

こちらの委託料の令和7年度の予定でございますけれども、本事業に関わります工事に係る設計業務、細かく言いますと、丑川水路の検討であったり、積算支援関係や、家屋調査業務であったり、用地取得に必要な用地測量業務と不動産登記事務、文化財調査など、それらの委託料を総じて計上していただいております。

以上になります。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 引き続きまして、物件移転補償等における予算において、令和7年度での執行後の目標というお問い合わせであったかと思っております。先ほど野口委員の答弁でも申し上げさせていただきましたけれども、現在、本市で取り組んでおります用地取得につきましては、権利者の皆様の多大なる御理解と御協力によりまして、令和6年度当初、面積ベースでおおよそ6割であった取得状況から、現時点におきまして、約9割まで取得することができている状況でございます。

令和7年度では計上させていただいております用地取得に必要な予算をもって、残る1割の用地を取得できるよう、全力で取り組んでまいりたいと考えております。

しかしながら、用地交渉は何分相手方がおられることでございますので、相手方の事情や、今後の関係性のことも考えますと、こちらの事情だけで交渉を急ぎ進めるのではなく、時間の許す限り、できるだけ権

利者の方々に寄り添いながら、用地交渉を進めていく必要があるかと思っておりますので、そういった形で、努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 それでは、藤井課長。
○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

6点あったと思います。

まず1点目の土地の売払収入についてでございます。

こちらは、価格が約5,000万円というところで、安すぎないかというところですね。特定建築者とは敷地の譲渡契約というのを締結しております。

その中で、譲渡代金自体は、あそこの土地でございますので、2億500万円程度、そこに権利床の整備費、これは施工者負担になりますので、こちらが1億5,000万円程度入っていきまして、その差引きというところで、最初の土地の売払収入として5,600万円何某が、歳入として計上させていただいているところでございます。

2点目の令和7年度の公共施設工事の内容につきましてですけれども、主な内容としては、先ほどと繰り返しになりますけれども、駅舎と再開発ビルをつなぐ自由通路の下部工の工事となっております。

次年度に入りましたら、まずは、橋脚の基礎工事のための鋼矢板の打設です。そちらに着手してまいりたいと考えてございます。

3点目の特定建築者への補助金の関係でございます。

令和6年度については減額していて、令和7年度にまた計上しているというところでございます。

こちらは、毎年度、その年に行う特定建築者の工事の補助の充当できる部分について、計上しているところでございますが、令和6年度につきましては、もともと解体工事の遅れがございまして、着手時期というのを4月を見込んでいたのが、8月の着手になったというところとか、特定建築者が入札しての落札差金、その辺りで減額をしております。

令和7年度につきましては、今の工事の見込みで計上させていただいています。

あと4点目の電線共同溝の減額と、今回上げている予算の関係でございます。

こちらは、今回の定例会において約4,000万円以上ですけれども、減額をさせていただいております。

こちらの主な減額の内容としましては、自由通路の橋脚部に干渉するところというのが、自由通路の橋脚整備と調整しながらじゃないとできないんで、令和7年度に予算計上させていただくというところで、減額させていただいています。

ただ、この減額要素以外に、実は、昼間の工事でもともと考えていたのが、夜間の工事になったり、逆に増額になっている部分がございます。それを相殺して、約4,000万円というところがございますので、実際、できなかった部分というのが4,000万円というわけではございません。

できなかった部分を、今の単価に置き換えまして、夜間工事で、今、予算は1億800万円です計上させていただいています。予算には乖離がありますけれども、そういった理由で、ずれが生じてございます。

5点目の駐車場につきましては、将来的にできましたら、商業の関係の大きさから必要な駐車台数というところで確保するんですけれども、おっしゃられるように、

工事中の車両というところで、特に駅前でございますので、なかなか確保は難しいと思います。

これは、引き続き、特定建築者とか、工事業者と協議しながら、周辺に御迷惑をかけないように、どこで車を確保できるかとか、作業員の車とか、侵入車両とかというのは、引き続き、注視しながら進めてまいりたいと思います。

最後のエリアマネジメントの保留床の用途でございます。

基本的には、今はエリアマネジメントの活動に資するために使うというところで、エリアマネジメントで、定例会議を行うとか、そういったところで、今のところ、用途は考えてございます。ただ、将来的には、エリアマネジメントがどういう動きをされるかなんですけど、ほかにも連携されたら、一緒にその活動をやるかというの、考えられることだと思います。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 それでは、塚本委員。

○塚本崇委員 ありがとうございます。

1回目の答弁をいただいた上で、2回目に入らせていただきますが、付替道路の件です。

庄屋1号線は、あの狭い道路が本当にきれいになって、よかったと思うところです。その部分に、附随するかどうかですが、今の仮設駅前広場になってから、ベンチとか雨よけがなくなってしまったものですから、住民の方から困っているという、一部要望をいただいているんです。

補正で2億円減額の理由も教えていただいたんですけども、個人的な意見になりますけれども、やはり摂津市駅、摂津市という名前を冠した駅前であるにもかかわらず、活気がないというところが、僕はすご

く気になっています。まちづくりの観点からしても、そのいこいの場的な雨よけであったりとか、ベンチというものは、配慮が必要なんじゃないかと思っていますので、一度検討いただければ、助かります。これは、以上とさせていただきます。

2点目です。執行後の目標についても、可能な限り100に近づけるといところで、鋭意努力していただくしかないので、仕事は段取り9割、そっからが仕事と言われますから、よろしくをお願いします。

そして、3点目、連続立体交差事業調査委託料のところでは、

文化財調査というところで、答弁にキーワードあったんですが、その部分に関して、あの辺も包蔵地があると聞いています。その辺に関しては、十分に注意していただいて、当時の資料はしっかり残していただくような形でやっていただければと思います。要望とします。

4点目です。土地売却収入については、この1行ではやっぱり見えない部分があるんで、そういったところはしっかり丁寧に説明されたほうがいいんじゃないかと思えます。今の説明をいただいて、理解いたしましたので、ありがとうございます。

以上とさせていただきます。

5点目です。継続費のうちの部分についても、一部橋脚の打設等々が入ってくるというところでは、代表質問でもさせていただきましたけども、安全配慮とか含めた上で、やっていただければと思いますので、適切な執行をお願いします。

以上です。

6点目です。特定事業者の補助ですけども、ある程度、今回減額になったけども、令和7年度も、8億8,300万円ということでは、基本的には補助というこ

とで、行っただけのお金と聞いています。先ほど、完成後に事業者からの収入があると聞いてますんで、それもある程度、行ってからの部分もあるのかと思いますんで、その部分をまたチェックしていきたいと思っています。これも以上とさせていただきます。

7点目です。電線共同溝の部分です。補正で減額した部分との関連、説明いただきましたので、これも理解いたしました。ありがとうございます。

以上です。

8点目です。まちびらきまでの内装とか、搬入の安全確保というところでは、そこは、ある一定の商業施設の駐車場もできているはずでは、そういったところも含めて、事故のないようにだけ、特に人通りの多いところですので、ただ人の動きの誘導は1街区の北側を誘導すると聞いています。

ただ、あの辺は、車を止めてしまったらどうしようもないぐらい、結構難しい道ですんで、そこだけ気をつけていただきたいと思って、要望とさせていただきます。

9点目のエリアマネジメントです。これも、どうするかというのは、エリアマネジメント組織によるというところでは、常時使われるわけではないのかというところでは、民間の団体で、千里丘まちづくり協議会とかやらせていただいているので、そういったところでも使わせてもらえたら非常にありがたいと思いつつながら、これも、一部市民に開放していただくということを要望して、終わりたいと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 塚本委員の質問が終わりました。

それでは、西谷委員。

○西谷知美委員 私からは、阪急京都線連

続立体交差事業3点と千里丘駅西地区再開発事業に関して、5点プラス要望です。

まず、予算概要98ページの連続立体交差事業調査委託料9,049万円で、塚本委員から、質問もあったんですけども、もう一回詳しく聞かせていただければと思います。

そして、同じページのアドバイザー委託料500万円ということで、どういうアドバイスを受ける委託料なのかという中身について、お伺いしたいと思います。

付替道路等工事の内容については、様々説明があったかと思います。庄屋公園に関する詳しい内容について、かなり公園の中身がいじられるということで、この辺りについて、詳しくお聞かせいただければと思います。

次に、当初予算書1ページ、千里丘駅西地区再開発事業に関してです。

2街区の整備については、野口委員がしっかり聞かれていたんですけども、歩道の整備、今、産業道路沿いにいくと、皆さん歩かれる方が多いので、もし分かるようでしたら、いつ頃終わるか、めどをお聞かせいただければと思います。

次に、予算概要100ページの市街地再開発審査会委員報酬6万3,000円ということで、今後、審査会の審議される内容というのはどういうものかということについて、お聞かせいただければと思います。

次、再開発関連工事5億2,817万8,000円、関連工事とあるんですけども、具体的な中身についてお聞かせください。

次に、移転補償費4,674万9,000円、こちらの内容について、どのエリアの物件に対する移転補償費なのかというところをお聞かせください。

次に、補正予算書53ページ、都市計画

費のところに関してなんですけれども、特定建築者補助金が減額になってはいますが、大きく下がっているのはなぜかということについて、お聞かせください。

そして、次は、要望で、野口委員からも周辺商店街の話もあったんですけども、もともとJRの高架道路になる前は、駅から直接、千里丘ことぶき商店街に行く信号があったことは、御存じの方がいらっしゃると思います。そこがあったから、商店街に流れてくる、飲食される方も多かったんです。ちょうど私が引っ越してくる前まで信号があったんですけども、引っ越して1年、2年したときに高架が完成して、信号がなくなって、人の流れがなくなって、見る間に店が潰れていったというところがあります。できるかどうか分からないんですけども、入り口のところに、植え込みがあって、大阪府の土地ということは、前から言っているんですけども、その入り口に関して、例えば、今、駐輪するスペースがないので、駐輪場兼卒煙ブースにしたい。本当にタバコのポイ捨てが多いエリアですので、出向されている松本参事は、分野外かもしれないんですけども、この大阪府の用地をどうやったら、ことぶき商店街に貸してくれるかというあたりを、考えていただいて、卒煙ブースと駐輪場みたいにして、ことぶき商店街には、こういうところがあるみたいな看板を付けたりするようなことができないのかということに対して、検討いただければと思います。

以上、要望です。よろしく申し上げます。
○松本暁彦委員長 それでは、1回目の質問が終わりました。

答弁を求めます。

松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 それでは、私から、令和7年度予算連続立体交差事業調査委託料の内容について、答弁申し上げます。

連続立体交差事業調査委託料は、本事業で、本市が担います用地取得及び準備工事の役割を進める上で、必要となる業務委託を総じて予算確保しているもので、その主な内容は、大きく分けて四つございます。

一つ目が、家屋に隣接します場所で工事を行う際、隣接する家屋の工事前後の現状を把握・保存し、万一、家屋に変状が見られた場合、変状の原因が工事に起因するものか、確認するために行います家屋調査業務。

二つ目が、付替道路整備工事の事前に埋蔵文化財の調査を行います文化財調査業務。

三つ目が、土地所有者から事業の用に供する土地の提供を受ける際に、土地の測量・分筆など、用地取得に必要な用地測量業務。

最後、四つ目に、工事の設計や積算に關します設計業務などがございます。

以上になります。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 引き続きまして、私からは、2点答弁させていただきます。

アドバイザー委託料の委託内容についてのお問いでございます。本事業では、鉄道工事の早期着手に向け、事業に必要な用地を早期に取得することが重要でございますが、取得が必要な土地や、その上にある建物や工作物などは、個人の財産であり、これらの取得や移転は、相手方の日常生活に大きな影響を及ぼすものでありますことから、交渉が困難となるケースや、長期

化するケースも多くございます。

用地交渉や補償交渉におきましては、多様化する土地や相続に関する問題だけでなく、権利者ごとに、それぞれ個別具体的に様々な事情を持った方がおられます。こういった権利者に対して、適切に対応するとともに、新たな税制等の法整備や法改正、これに伴う制度改正などにも迅速かつ適正に対応する必要がございますことから、課題の対応方法について、弁護士、司法書士、税理士などといった各分野の専門家より助言を得ることで、職員に不足する知見や専門的知識を補うことを目的に、これら士業とそれぞれアドバイザーの契約を結んでおるものでございます。

続きまして、付替道路工事のうち、庄屋公園の内容というお問い合わせであったかと思っておりますけれども、答弁させていただきます。庄屋公園におけます支障移転工事は、阪急京都線連続立体交差事業におきまして、鉄道事業者が、仮線工事や鉄道本体工事の際に必要な施工ヤード及び工事用車両の進入路を確保するため、支障となる公園内の植栽の撤去や伐採及び遊具や公園管理棟などを移転するとともに、周辺地盤の造成などを行うものでございます。

令和6年度1月に1期目の工事となります植栽の撤去や伐採、遊具の移設、地盤の造成工事に係るものを、既に発注しております。2月に地元説明会を開催させていただいております。

そして、3月中旬以降、現場工事に着手し、7月末頃の完成を現在予定しております。

この1期目の工事が終わりましたら、引き続き、2期工事として、現在の公園管理棟の移設と、その周辺の樹木の撤去及び整備等を進める予定としてございます。

関係機関との協議調整にもよりますが、令和7年度末の完成を目指しているところでございます。

公園利用者の方々には、公園が一部使えなくなったりするところもございまして、御迷惑をおかけしますけれども、何とぞ御理解いただきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

5点のお問いであったと思います。

1点目の産業道路沿いの歩道の整備につきまして、現在進めている公共施設工事において、最終的には完成すると見込んでございます。

それが一応今、令和8年度末の予定でございまして。ただし、現在も、例えば、千里丘の交差点付近ですとか、先ほど答弁させていただいたように、2街区の前というのは、4月の完成に合わせて整備されますので、一定の横断勾配は、ある程度平らになるのかと考えてございます。

ただ、今の特定建築者の工事の進入路の部分、1街区ですが、真ん中の部分の工事の進入路の部分は、どうしても敷地が低いもので、その勾配というのは、この工事の進入の関係で、いましばらく御迷惑をかけることになろうかと思っております。

ただ、最終的には、一番最初に申したように、公共施設の工事で見ながら、整備をさせていただきたいと考えてございます。

2点目の市街地再開発審査会につきましては、審査会の審議事項としまして、権利変換計画の決定、または変更等について

審議するものでございまして、令和7年度は、特定建築者の設計変更に伴う図面の変更があれば、権利変換計画の変更が必要となるために、その際の審査会を見込んで予算を計上させていただいております。

3点目の関連工事につきましてでございます。

二つの工事がございまして、一つ目は、先ほど来説明させていただいております公共施設工事になりまして、こちらが、5億2,017万8,000円でございます。

それともう一つ、自由通路の接続部の工事ということで、将来的に橋脚ができて、JRの駅舎とこの接続する部分の自由通路の部分の工事を予定しておりまして、こちらが800万円見込んでおります。

トータルしまして、この2件の工事、合計5億2,817万8,000円の関連工事を計上させていただくところでございます。

4点目の補償につきましてでございます。

2点補償があります。

1点目につきましては、区域内の権利者の方と契約いただいている工事期間中に、家賃が得られないことに対する補償ということで、家賃減収補償といたしまして、3,504万円計上させていただいております。

もう1点は、工事に当たって、支障物の移転とか発生を見込んでおりまして、1,172万円程度見込んでおります。

この二つを合わせまして、移転補償費として4,674万円何がしを計上させていただいているところでございます。

5点目の補助金が、令和6年度補正で減額しているところでございます。

先ほどの答弁と重複いたしますけれども

も、もともとの解体工事の遅れによりまして、着手時期が、4月から8月に遅れたことによって、令和6年度分の建築工事の出来高が減ったことに伴いまして、市からの補助金も減っているというところでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 答弁が終わりました。

西谷委員。

○西谷知美委員 それでは、ほぼ要望でございます。

まず、阪急京都線連続立体交差事業の1点目に関して、詳細な説明ありがとうございます。

特に、1点目の工事前後の変化の調査ですが、とりかいこども園の建て替えの件において、事前に調査されてたんですけども、調査から外れた住民からも変化がありましたというお声があって、トラブルになっております。なかなか狭い区域ですし、ちょっと古い建物なんかもあったりして、その基礎がしっかりしていなかったから結局振動がすごいことも想定できるかと思えます。その辺り、事前に配慮いただけたらということで、家屋調査については、若干エリアを広げても、しっかり後々のトラブル防止のために、対応いただければということで、こちら要望としておきます。

アドバイザー委託料についてです。

スムーズな用地取得のために設定しているということで、理解できました。私、文教上下水道常任委員会も担当しているんですけども、スクールロイヤーというので、15校に対して年間60万円という契約もあたりするんです。2回目としましては、この500万円はこれできっちりなのか、都度払いなのかといった、ちょっと細かいところになるんですけども、お

聞きできればと思います。

3点目の付替道路の工事に関する庄屋公園に関するスケジュール等お聞かせいただきました。しっかり年度末までに完成できるようにしていただきたいんですけども、せっかく大きく育った樹木を切っちゃうということです。後々全工事が終わった後に、しっかりその同じ規模の木を植えるというのは難しいと思うんですけども、担当の水みどり課とも協力し合って、後々しっかり豊かな木が生い茂っている昔の庄屋公園に戻るように、配慮いただければと思います。こちら要望としておきます。

次に、千里丘駅西地区再開発事業です。

まず、歩道の整備については、野口委員も塚本委員も再三確認され、要望もされているんですけども、なかなか工事中ということで、全部平にすることは難しいけれども、まず2街区の辺りは、整備いただけるということで理解できました。

2回目なんですけれども、関西みらい銀行が、夏ぐらいに移転ということで、野口委員の質問で、出てきたと思うんです。とにかくあの周辺、駅前の道路が狭いということで、かなり危険で、そもそも駅前に車を止めないでくださいという、警察側からの要望もあるんですけども、駅前ですし、やっぱりミリカ・ヒルズのほうとかからも、来られているので、どんなに言っても、送迎とかで止めますね。

安全面で、駐車できるスペースを確保するというか、配慮するというか、今、本来はスペースがあるんですけども、工事で誰も入れないようになっているんです。一定配慮できないのかということも2回目お伺いできればと思います。

そして、次、予算概要100ページの図

面の変更があった場合に、審査会が発生するというので、もしない場合は、発注しないということです。理解できました。こちらは、これで終わりとさせていただきます。

次に、自由通路などの関連工事について、説明いただきました。理解できましたので、こちらも結構です。

次に、移転補償費ということで、細かく二つに分かれているという説明がありました。こちらでも理解できましたので、結構です。

次に、減額の理由ということで、大きく下がっているのは、ちょっとずれたりしたというところで、2回目として、やっぱり令和9年6月の完了は大丈夫なのかというところで、もう一回お聞きできればと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 それでは、引き続き、答弁を求めます。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 それでは、アドバイザー委託料におけます支払い方法、予算の全てを使い切るかというようなお問いに答弁させていただきます。

本事業の弁護士や司法書士などアドバイザー契約を結ぶ各士業への支払いにつきましては、年度当初に相談業務などに対する単価契約を結んでおりまして、相談時間や資料作成に応じた費用を年度末に総じて支払ってございます。

このことから、発生主義となりますので、全て必ず使うというものではございません。

参考までに、相談から支払いまでの流れを説明させていただきますと、相談が必要な案件が出てきましたら、その内容につい

て、課内で共有、確認しまして、相談内容を記載した業務依頼書を作成した後、事前に相談する士業へ提出し、相談しております。

相談後は、相談内容やそれに対する回答内容、相談時間数などの処理実績が記載された報告書がその都度提出され、年度末に当該年度に相談した全ての案件について、内訳とともに請求書が提出されますので、その請求に基づいて支払いを行っているという内容でございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区に関する質問に答弁させていただきます。

まず1点目は、駅前の車両が多い状況で、スペースの確保等というところでございます。

基本的に、これから、駅舎と、先ほど来言っています再開発ビルをつなぐ自由通路の工事に着手する予定でございまして、橋脚の工事など、駅前の狭いスペースでの工事となって、駐車スペースの確保等は非常に困難であると考えております。

ただし、工事箇所においては、交通誘導員、ガードマンを配置して、適切に車両とか、歩行者の誘導、通行に努めて、安全に工事を進めてまいりたいと考えてございます。

2点目の工事の完了時期でございます。

工事の着手時期の遅れによりまして、もともとの事業の完成時期、令和9年3月から、令和9年6月に変更させていただいておりまして、現在は、令和9年6月の完成に向け、工事は、順調に進んでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 答弁が終わりました。

それでは、引き続いて、西谷委員。

○西谷知美委員 アドバイザー委託料について、細かく報告ありがとうございました。しっかり、周辺地域の方の問題にならないように、アドバイザーの方を活用して進めていただければと思います。要望です。

次に、千里丘駅西地区です。

橋脚のところをこれから整備されるということで、より危険になるんだということが想像できるんです。その際にガードマンを置いていただけるということで、やっぱり一定人が立つことによって、無断駐車とかも抑制されると思いますので、しっかりとしたガードマンを雇っていただければと思います。こちらも要望としておきます。

そして、令和9年6月が大丈夫かということで、お伺いしたんですけれども、アスベストの関係もあったというのもお聞きしていますので、しっかり特定建築事業者と協力し合いながら、これ以上完成時期が遅れないようにしっかり進めていただければと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 西谷委員の質問は終わりました。

それでは、水谷委員。

○水谷毅委員 それでは、各課1点ずつ質問させていただきたいと思います。

まず、千里丘駅西地区再開発事業です。

単純なことです、共同溝のことについてです。

もし一般の電柱工事であれば、費用がどう変わっていたのかという点と、それから、関西電力との費用負担、関西電力と市というか、今回の事業の費用負担です。その辺の割合等、もし分かれば教えていただきたいと思います。

さらに、できたらできたで、メンテナンスとかがあると思うんですけども、それは市で見るべきなんかどうか、教えてください。

もう1点、阪急京都線連続立体交差事業です。

いろいろ相手方もあり、工事現場の状況も変化がある大変な中、進めていただいていること、感謝したいと思います。

その上で、もし大阪府内で、私どもと同じように工事をしているところがあれば、その進捗状況が、本市と比べてどうなのか、教えていただけたらと思います。

どうしても、自分のとこしか見ていないので、進捗がどうなのかという、スピード感をなかなかつかめない点がありますので、分かる範囲でお答えいただけたらと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 それでは、答弁を求めます。

藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関しまして、分かる範囲でお答えさせていただきます。

電線共同溝の関係で、やらなかったら一体幾らお金がかからなかったところなんです。実際に、電線共同溝の工事というところで、今回の第1回定例会で2億4,000万円の契約変更をさせていただいております。

契約変更後の金額と、来年度で予算計上させていただいている電線共同溝の整備費が1億円ありますので、その合算した金額というのが電線共同溝の整備に関わる費用です。

そこには、国の補助金とかが入っていますので、全額が市の負担とはなりませんけれ

ども、一定整備をするためには、その金額が必要となってございます。

ただ、電線共同溝をしない場合に、一体幾らかかったかというところなんですけれども、道路管理者権限で移転してもらえる場合もあれば、それぞれの電力会社とかで負担するというところがありますので、一概に幾らというところは比較できません。基本的に、答弁としては、電線共同溝を整備するに当たりまして、かかった費用というのは、今申しましたとおりの金額でございます。

また、将来的に管理というところなんですけれども、基本は、管路自体は、道路管理者で管理します。そこに、各占有者が入線されるという形で管理されます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 それでは、水谷委員の質問にお答えさせていただきます。

私も可能な範囲でお答えさせていただきますと思います。

大阪府内で、申し上げさせていただきますと、同じ阪急沿線で、大阪市が事業主体となって、淡路駅周辺の高架化事業を進めておられます。淡路連立は、全長7.1キロメートルで、除却される踏切は17か所、高架化の対象となる駅は4駅ということで、8つの路線が関連し、多階層の工事がありますことから、かなり難易度の高いものと思っております。

ホームページの情報となりますが、令和6年4月現在の状況で、用地取得が面積ベースで99%、工事が工事費ベースで63%と載っておりますので、これをもって答弁させていただきます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 それでは、引き続いて、水谷委員。

○水谷毅委員 丁寧な答弁ありがとうございます。

まず、共同溝ですけれども、内容はよく分かりました。なぜ共同溝にしたのかという意味合いではないんですけど、新しいまちづくりですし、建都も共同溝になってましたか。

まち中が共同溝というのは、なかなかない取組だったと思いますので、無事故で進めていただけたらということをお願いいたします。

先ほど来、質問が出ておりますそのワークスペースです。工事ヤードの周りに物を置いたり、車止めたりするワークスペースがないということが、質問内容に上がりました。この千里丘駅西地区の工事に関連してるのかどうか分からないんですけど、最近、時間待ちしてるトラックが中環のゼブラゾーンであるとか、また1か月ぐらい前から南摂津駅のオークワの辺りのところにダンプが止まったりとか、物すごくそういう車両が増えているような気がします。あるときには、オークワの前に支援学校のバスが止まるんですけど、そのバスが止まらなかったことがあったり、非常に影響が多くなっておりますので、一度、確認をお願いし、この件については要望とさせていただきます。

あと、連立事業は、淡路方面の工事の詳しい紹介ありがとうございました。

聞くところによると、摂津の連立は、非常に地権者の理解、また、担当の方の努力によりまして、思いのほかスムーズに進んでいるとお話を聞きまして、本当に市民の皆さん、また、担当の皆さんに感謝を申し上げます。

完成が9年先で、私もそのときにはもう免許証を返納しているかも分かりませんが、

千里丘駅西地区再開発事業と阪急京都線連続立体交差事業を同時に抱え、非常に本市にとっても歴史的な変化のときを我々が迎えているということを、重く受け止めて、進んでいきたいと思えます。万里の長城までは行きませんが、千里の長城かと思っております。

千里丘駅西地区については、安威川以南の方は、マンションが建つんやなという意識が多いんですけど、連立事業については、やっぱり生活に直結していますので、いろいろ機会あるごとに、ニュースも作っていただきたいと思えますし、連立のジオラマというか、もしできるのであれば、またこういうふうになりますということを、ロビーでも見ていただけるようにしていただけたらと思えますので、よろしく願います。

以上で、質問を終わります。

○松本暁彦委員長 以上で、質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午前11時50分 休憩)

(午前11時52分 再開)

○松本暁彦委員長 それでは、再開します。討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○松本暁彦委員長 討論なしと認め、採決をいたします。

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)

○松本暁彦委員長 全員賛成。

よって、本件は可決すべきものと決定しました。

続いて、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)

○松本暁彦委員長 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53分 閉会)

摂津市議会委員会条例第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 松本 暁彦

駅前等再開発特別委員 西谷 知美