

第14回摂津市都市計画審議会

日 時 : 平成21年7月2日(木) 午後2時～

場 所 : 市役所本館3階 大会議室

出席者 : (2名欠席)

傍聴者 : なし

案 件 : 議案番号50 北部大阪都市計画用途地域の変更 (大阪府決定)

議案番号51 北部大阪都市計画高度地区の変更 (摂津市決定)

議案番号52 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更
(摂津市決定)

議案番号53 北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更
(吹田操車場跡地土地区画整理事業) (摂津市決定)

議案番号54 北部大阪都市計画地区計画の決定 (摂津市決定)
(吹田操車場跡地地区)

市 長 : (案件の諮問及び付議)

会 長 : 議事に入りたいと思います。

事務局の方より議案番号50、議案番号51、議案番号52につきまして、関連案件ですので一括して説明をお願いいたします。

事務局 : (議案番号50・51・52 一括して議案書の説明)

会 長 : 事務局からの説明が終わりました。何かご意見はございませんか。

〇〇委員 : 吹田操車場跡地の開発については、いろいろな取り組みがされてきて一定の基本的な決定が行われ、今回議案の内容で、変更されるという流れは承知しておりますが、そもそも開発がここに到った背景を押さえながらその中でまちづくりがどうなのかという角度も大事だと思っておりますので、そういう観点も含めてお尋ねします。

一つは、今日の時代の中で多額の予算をつぎ込んで開発を進めていくという場合には最低、正確な情報を発信するというのと、進める中で市民参加を保障することが大事と思っています。先程、行政手続きに従って縦覧・意見公述など経過説明がされましたが、それでもなかなか市民の方々は、こういう計画について知らしめられていませんから、わからないとなります。先日、私どもで市民アンケートをしました。南千里丘の開発と吹田操車場跡地の開発について61.7%が知らないという結果でした。これだけ行政側が、いろんな情報の発信をしていますが、市民の感覚はこういう結果です。改めて市民参加を保障していくことと、正確な情報を発信していくという問題で、今日の時点で、どう考えるのか、お尋ねしておきます。

二つ目は、区画整理事業の起工式の翌日の新聞に総事業費110億円の数字が記載されておりました。これまでも110億円の数字は議会の場でもお答えいただいております。90億円の保留地処分金、国が10億円、府が5億円、吹田3億円・摂津2億円という内訳だということも承知いたしております。これまで、まちづくりを進める中では、いろいろな協定を結んできておりますし、保留地処分金が計画通り進まなければ、事業費が賄えないことで、その分吹田市なり摂津市に新たな費用負担が発生するという関係にあります。現時点でうまく行ったとして摂津市の吹操跡地の開発に関する持ち出し費用がいくらになるかお示し願いたい。

三つ目は、摂津市では、来年度議会議決を求める10年間の総合計画の論議を現在行っています。いろいろ市民参加の中でまちづくり市民会議も行われており、改めて将来計画のなかで吹操跡地開発がどうあるべきか位置付けも必要だと思います。そういう角度からお尋ねします。吹田操車場遺跡・明和池遺跡の重要な遺物・遺構がありますが、潰して記録保存に留めて、後は知りませんよ。確かに府の教育委員会を含めて記録保存を進めていくこととなるのですが、それでいいのかという問題が改めて問われていると思います。同時に将来人口が減少するという問題があります。当然、人口が減少すれば社会を構成するファクターがそれに応じたものにならねばなりません。空地があればどんどん開発するという時代ではありません。そういう角度も含めてお尋ねします。人口問題研究所の推計人口はご承知のとおり84,000を割りました。今は83,000台です。現総合計画の平成8年には87,000でありました。平成12年度国勢調査を基本の国の人口問題研究所の推計で6年後の2015年に77,116人2020年に74,039人とどんどん人口が少なくなっていく訳です。開発問題も人口減少という切り口からどういう風に進めるべきかと、当然あるかと思っております。今日の問題では長引く不況がさらに加速されています。昨年末のマンション業界の報道記事を見ますとマンションの販売率

が43%で、半分が売れない。そういう中で新しいマンションを建設しても、実際売れるのかという問題があります。計画どおり行ったとしてもさらに市の負担が増えるのではないかとたいへん危惧しております。貴重な埋蔵文化財もありますし、元々この地域は国策によって地元の住人から国が取り上げて使ってきたわけで、地元に戻すべきであります。東南海・南海地震を考えれば防災的な機能を当然備えるということでもありますので住民合意を基本にしながら防災公園や遺跡公園・森林公園、そういう活用なども視野に入れて進めるべきだと思いますが。ちょっと今回の議案の中身とは違いますが改めて今日時点の担当の見解を求めておきます。

事務局： 市民参加の件ですが。

摂津市では吹田操車場跡地まちづくり全体構想を作成しており、摂津市域は都市型居住ゾーンと位置付けしております。この全体構想を実現するため現在は準工業地域ですが都市型居住ゾーンに誘導するため用途地域を変更するものです。全体構想の作成に当たっては、まちづくり基本構想等を作成する中で市民への意向調査などを行ってきました。また、その都度、住民に報告しながら進めてまいりました。平成19年6月に全体構想が出来たわけですが、この内容につきましても市広報に載せるなど市民周知を図ってきたところです。今回の用途地域の変更につきましては、手続きに沿いまして地元説明、公聴会等を行っております。今後は、実際にまちづくりが進むわけですが。現在、基本構想に基づき基本計画を作成しているところであります。これにつきましてもパブリックコメント等を実施し住民周知を図っているところです。今後もしろいろな面で住民に情報開示するなかで、まちづくりを進めていきたいと考えております。

次は、事業に対する市の持ち出しは、ということですが。

委員よりお話がありましたように全体事業費約110億。その内90億が保留地処分金、20億を補助金ということで事業を進めております。市としましては、区域外や隣接する周辺整備に若干の費用が掛かると考えておりますが、区画整理事業そのものに伴う支出は2億円とご理解ください。

文化財についてですが。

摂津区域は明和池遺跡という文化財の指定を受けています。鉄道機構が約1%の予備的な調査を実施した結果いろいろな遺物が出土したという現状を踏まえ現在、府及び市の教育委員会と協議を行っております。文化財の破壊についてですが。文化財保護法では文化財埋蔵地の開発を抑制するのではなく、文化財の適切な保護を目的としております。また、大阪府には開発に伴う文化財の調査の基準を持っておられます。文化財を破壊する恐れのあるときは発掘調

査を行い記録保存する。実体保存の必要な遺物・遺構であれば大阪府・国と協議し保存の手続きを行なうことと定められています。今回の開発では一部の文化財の破壊が伴いますが文化財保護法・大阪府の基準に従い適切に調査・保存を行っていきます。

人口の問題と市が考える都市型居住ゾーンでのマンション建設に対して売れないのではないか。

人口の減少で高齢化が進むのに伴いまして市域での居住には安全・環境・利便性が求められると考えています。現在の摂津市域はほとんどが市街地であり既存市街地を整備するのはたいへんなことです。都市型居住ゾーンは、岸辺駅に隣接するという立地にあり、岸辺駅前では吹田市においていろいろなまちづくりが計画されており、利便性にすぐれております。また今回の開発の用地を全て宅地化するのではなく、道路を整備し、公園・緑地を適切に配置したまちづくりを行っていきます。建ぺい率・容積率についても緩和するのではなく一般的な60/200に設定し、ゆとりある開発を目指しております。

防災面について。

千里丘4丁目・7丁目地域は、一時避難地である千里丘小学校・市場池公園から500m以上離れているため一時避難地の確保が必要な区域です。そこで吹田操車場跡地に1haの近隣公園を設置することによりまして、千里丘2丁目から7丁目までは全て500m以内に一時避難地がある区域になります。人口規模ですが吹田操車場跡地開発での将来人口2,000人を見込んで計画しております。

〇〇委員 : マンションを中心に建設し、2,000人の人口増の見込みということですが、マンションの階数の見込みをどのように考えられているのか。それと、防災公園ですが、市民が避難するためにだけ集まるのではないので1haの面積で妥当なのか、もう少し根拠付けについてもお尋ねいたします。

全国各地のいろんな開発を見ますと行政が多額の予算と民間の力も借りインフラの整備を行う開発が失敗しています。いわゆる呼び込み方式の計画は将来的に禍根を残すと改めて強調して質問を終わります。

事務局 : 建物は市でなく民間が建設することになります。市は一定の条件をつけて開発を誘導していきたいと考えております。容積率200%である開発地に一般的な住宅を建てるとして、約600戸と試算しております。一世帯3人として1,800人故に約2,000人の居住が見込めると考えております。建物の階数については、低く広く建築する、逆に高く建築して空間を確保するなど、建て方についてもいろいろな提案を受けてゆとりのある緑あふれるまちづくり

を考えております。

防災公園の面積ですが。千里丘公園を中心に半径500mの円内に住む住民の方が避難されると想定しております。2,000人と在住の方を含め約3,700人の見込みです。有効面積1人当たり1から2㎡と規定されていますので、1.5㎡を標準にした場合5,500㎡になり、一時避難地として十分な面積と考えております。公園としてはトイレや植樹等の整備が必要ですが、区画整理事業で生み出される公園・緑地を含めると約15,000㎡の空間が確保できます。なお一時避難地とはおおむね3日間程度の一時的な避難を想定したものです。

〇〇委員 : 費用の問題ですが。区画整理事業の総事業費110億円のうち摂津市は2億円の負担ということですが。保留地に3.2haの土地を市が提供しております。これまで5.4haの用地買収に14億円。防災公園に6億円。その他用地費と整備費に3億円。それに文化財の全試掘するとして8億円が必要です。私の計算では約30億円の負担になります。この数字をどのように考えるかお答えください。マンションの階数ですが地区計画でどのような制約を考えているのか。その結果、何階ぐらいになるのか。

事務局 : 区画整理事業に2億円。防災公園に6億円。文化財調査については、区画整理事業の道路部分は110億円のなかで行います。公園については大半は調査の必要がありません。建物部分は原因者である建築主が調査を行なうことになるので、調査費用8億円すべてが市の負担になるものではありません。マンションの階数ですが。一般的に14階を超えると建設コストが増大すると言われており、容積200%では高く建設するメリットはあまりないと考えます。今後、いろいろな民間のアイデアによってまちづくりを進めることになりましたが、階数については検討課題だと考えます。

〇〇委員 : 開発の手法として2億円プラス買収面積5.4haのうち3.2haを保留地に提供して進めるということですが。もし開発が計画どおりいかなかった場合だれが責任をもつのか。事業費が賄えなかったら市民の税金で払うことになる。そういう面で計画の良し悪しを別にしてこれ以上市民負担をかけない所を最大の決着点にするために努力することが大事だときつく申し上げます。

事務局 : 補足します。減歩をおおむね60%に予定されていますが。減歩により市の土地が減るのが市の負担だという意見がありましたが、それについて少し説

明をさせていただきます。区画整理事業では、地区内の権利者の土地を小さくすることによって道路や公園などの公共施設用地と事業費を確保するための保留地用地を生み出します。この分が見かけ上は負担ということになりますが。区画整理としては、基盤整備のない従前の土地に道路・水道・下水道などを整備することによって、従後の土地が活用できるようになります。従前の土地は広いが土地評価としては低い。従後の土地は土地が少なくなるが整形で利用価値が上がり評価が高くなる。評価としては、従前の土地より従後の土地が高くなると思います。

〇〇委員 : 本来は、国策でもって使ってきた土地で、要らなくなれば地元自治体の意見を聞き、国の金で住民同意を得た開発をするのが一番いいわけです。今回は区画整理手法を使い地元自治体も費用負担と土地の提供をしなさい。そのために清算事業団の土地を安い金額で購入して開発用地を確保しなさい。これに税金が投入されるという根本は忘れないで欲しい。

〇〇委員 : 議案によりますと吹田市では岸辺駅前で商業地域に変更されようとしておりますが、摂津市域は第一種住居地域ということですが整合性あるのかお尋ねしたい。また第一種住居地域はイメージとして摂津市ではどのあたりになりますか。

事務局 : 吹田市・摂津市両市において吹田操車場跡地のまちづくり全体構想を決めております。吹田市では岸辺駅の駅前としてのまちづくりを摂津市では駅から少し離れていますので近接としてのまちづくりを考えています。両市において役割を分担するなかで、吹田市では医療健康創生を。摂津市では都市型居住として進めてまいります。住居系の用途地域のなかでも住居に特化するのではなく一定の商業や業務にも活用できる第一種住居地域の指定を行うものです。第一種住居地域は別府・新在家・鳥飼新町で指定しておりますが、イメージとしては集合住宅を中心に考えております。

〇〇委員 : 準工業地域から第一種住居地域に変更されることで準工業のなかに住居が建設されることになると問題が発生する可能性もあるのですが、用途地域の境界セパレータをどうされるのかお尋ねしたい。

事務局 : 南側は貨物用地とまちづくり用地の境界が用途界になり緩衝地帯として緑道が設置されます。北側については、処理場との間に14mの都市計画道路が築造され道路の中心が用途界になります。

〇〇委員 : 参考資料に記載されている公述人の意見を拝読いたしました。状況が変わろうとしている時、さまざまな意見がでるのは当然のことと思いますが、チャンスを逃さず摂津市のため、人が住み続けたい町になればと思っております。吹田の下水処理場が平成24年度に機能停止されると聞きます。住環境の面からもよいことですが、今後どうなるのか、もう少し詳しく説明をお願いします。

事務局 : 吹田市では平成24年度末の機能停止にむけ大阪府や関係機関、市内部等の調整が続けられていると聞いております。摂津市のクリーンセンターも処理を吹田市に依存しておりますので、機能停止に対処するため協議中です。今後につきましては、機能停止後、まず都市計画決定の区域を外し、次に施設の撤去をされると思います。処理場跡地の土地利用は、状況の進展を見ながら所有者である吹田市と話し合いながらまちづくりを進めたいと思います。

会 長 : 意見も出尽くしたようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。議案番号50、議案番号51、議案番号52について、議案毎に採決をお願いいたします。同意してよろしいでしょうか。賛成の方の挙手をお願いいたします。

会 長 : 多くの方の意見により、原案どおり同意いたします。
それでは、続きまして議案番号53につきまして、事務局の方より説明をお願いいたします。

事務局 : (議案番号53 議案書の説明)

会 長 : 事務局からの説明が終わりました。何かご意見はございますか。

会 長 : 意見もないようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。
議案番号53について、同意してよろしいでしょうか。賛成の方の挙手をお願いいたします。

会 長 : 多くの方の意見により、原案どおり同意いたします。
それでは、続きまして議案番号54につきまして、事務局の方より説明をお願いいたします。

事務局 : (議案番号54 議案書の説明)

会 長 : 事務局からの説明が終わりました。何かご意見はございますか。

〇〇委員 : 岸辺駅周辺の東部開発が進められるなか、合わせて当該地域の土地利用の開始される平成25年度までには具体的な規制内容も整備をしていく。今回は地区計画の基本方針のみ定めるとのことだが、だいたいの実際の流れはどのようなのか。

事務局 : 岸辺駅前の保留地処分用地について昨年、アイデアコンペを実施しましたが今度は事業コンペにより平成22から23年には処分をしていきたいと考えております。その後、吹田市での開発内容とも整合を図る中で地区整備計画を定めていきたいと思っております。

〇〇委員 : 隣接する吹田市の処理場が閉鎖に向かい、摂津市のクリーンセンターも今後について協議が始まっている。操車場跡地は用途・地区計画を定めることになったが、処理場跡地についても吹田市と十分に話し合い、摂津市の考えに沿った用途が可能なのか。吹田市の計画との整合性についてはどうなのか、お尋ねしたい。

事務局 : 処理場跡地のまちづくりについてはまだ具体的な内容はございません。摂津市としましては吹田操車場跡地と同様、都市型居住を中心としてまちづくりを考えております。ただし、ほとんどの用地を吹田市が所有しており、摂津市が一方向的に進めるのはむずかしいと思いますが、摂津市域でもあり、吹田市と話し合いを重ねることで共同したまちづくりにしたいと考えます。

会 長 : 意見もないようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。
議案番号54について、同意してよろしいでしょうか。賛成の方の挙手をお願いいたします。

会 長 : 多くの方の意見により、原案どおり同意いたします。

会 長 : (案件の答申)