

平成 2 1 年度 第 3 回

大阪府都市計画公聴会 速記録

「北部大阪都市計画用途地域の変更」及び

「北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更」について（茨木市）

- 1 と き 平成 2 1 年 1 0 月 2 6 日（月）
午前 1 0 時開会～午前 1 0 時 2 4 分閉会
- 2 と こ ろ 大阪府新別館北館多目的ホール
大阪市中央区大手前 3 丁目 1 番 4 3 号
- 3 対象市町村 茨木市
- 4 出席者
(1) 議長 大阪府都市整備部総合計画課 参事 池田一郎
(2) 公述聴取者 大阪府・関係市町村職員、関係住民その他
(3) 公述人
1 人
公述人 A 茨木市の住民

[開会]

【司会（吉田）】 皆さんおはようございます。お待たせいたしました。ただいまから平成21年度第3回大阪府都市計画公聴会を開催いたします。

私は、本日の司会を務めさせていただきます、大阪府都市整備部総合計画課の吉田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

今回の公聴会につきましては、当初は10月8日に開催する予定でしたが、台風が近づいておりましたことを考慮し、延期させていただきました。改めて本日の開催に当たり、ご来場の皆様におかれましては、日程を変更しお集まりいただきましたことにお礼申し上げます。

では、公聴会の開会に当たりまして、皆様にご協力をお願いしたいことがございます。まず、この建物は禁煙となっておりますので、おタバコはご遠慮願います。次に、携帯電話をお持ちの方は、電源を切ってくださいか、マナーモードに設定していただくようお願いいたします。また、報道関係者の方へお願いいたします。写真撮影は公聴会の開会后5分間はフリーとさせていただきますが、その後は公聴会の妨げにならない範囲で取材をしていただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、公聴会を始めさせていただきます。本日の進行につきましては、大阪府都市整備部総合計画課参事の池田が議長として担当いたしますので、よろしくよろしくお願いいたします。

[公聴会に関する説明]

【議長（池田参事）】 改めまして、皆様おはようございます。

本日はお忙しい中、朝早くからお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。私は、本日の議長を務めさせていただきます、大阪府都市整備部総合計画課参事の池田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、開始に当たりまして、公聴会の趣旨及び都市計画の手続きについて簡単にご説明申し上げます。

先ほど、受付でお渡しいたしました都市計画の原案につきましては、大阪府

が関係機関と協議を重ねながら作成したものです。これらの原案を基に皆様方のご意見をお伺いして、都市計画の案を作成するために、都市計画法第16条の規定に基づきまして公聴会を開催しているところでございます。

本日は、去る9月16日から9月30日までの公述申出期間内に、あらかじめ公述の申出をしていただいた1名の方にご意見を述べていただきます。

なお、今後の手続きにつきまして申し上げますと、この公聴会で公述をしていただいた内容は、速記により記録としてまとめます。そして、本日の公述内容を踏まえた上で、再度、関係機関等との協議・調整を行い、都市計画法第17条に基づく縦覧を行うための都市計画の案を作成いたします。

都市計画の案の縦覧とともに、本日の速記録と公述意見に対する大阪府の考え方を公開しまして、大阪府のホームページにも掲載することとなっております。この縦覧は都市計画法により2週間行うことが定められており、この縦覧期間中に、関係市町村の住民の方及び利害関係人の方は、大阪府に対して都市計画の案に対する意見書を提出することができます。

この縦覧の手続を経た後に、都市計画の案を大阪府都市計画審議会に付議することになりますが、その際におきましても、本日の公聴会の速記録とそれに対する大阪府の考え方を資料として提出いたします。また、縦覧期間中に都市計画の案に対する意見書が提出された場合は、その要旨も合わせて審議会の資料として提出することとしております。

この都市計画審議会の議事を経て、都市計画の案が承認された後、国の同意を得て都市計画が正式に決定されることとなります。

次に、本日の公聴会の進行についてご説明いたします。お手元の資料にございます公聴会の次第をご覧ください。

最初に、今回公述の申出がありました2件の都市計画の原案の概要について、総合計画課の担当からご説明いたします。

この説明が終わりましたら、都市計画の原案についての公述を行っていただきます。公述に際しましては、私が公述をしていただく方のお名前をお呼びいたしますので、お名前を呼ばれましたら、壇上の公述人席までお越しいただいて、お名前をおっしゃっていただいた後、公述をしていただきますようお願いいたします。

公述の内容につきましては、公述申出のときに提出いただいた趣旨に従って

いただきますようお願いいたします。公述の申出をいただいた都市計画の案に関係がない内容については、公述することはできませんので念のため申し上げます。

公述を行っていただく時間につきましては、既にお知らせしておりますとおり、今回は30分以内ということにさせていただきますので、時間厳守をお願いいたします。終了の5分前になりましたらベルを1回鳴らします。終了時間になりましたらベルを2回鳴らしますので、速やかに公述を終了していただき、元の席にお戻りください。なお、公述時間は30分以内ということでございますので、必ずしも30分間公述していただく必要はございません。終了時間までに公述を終えていただいても結構でございます。

最後に、公述人の方、ほかご来場の皆様をお願いを申し上げます。

本日の公聴会のご意見を述べていただく場でございます。質疑応答を行う場ではございません。法令の規定によりまして、あらかじめ公述の申出をいただいた方のみ公述をしていただくことになっております。皆様方には、声を出したり、拍手をしたりという行為は慎んでいただきますようお願い申し上げます。

万が一、公聴会の秩序や進行に混乱があるような発言、あるいは行為などがある場合には、大阪府都市計画公聴会規則第12条に基づきまして、この会場から退場していただく場合もございますので、ご注意ください。

それでは、公述に先立ち、本日の公述の対象となる都市計画の原案につきまして、総合計画課の担当から概要を説明させます。

[都市計画の案について説明]

【事務局（右田補佐）】 大阪府都市整備部総合計画課地域・施設計画グループ長の右田でございます。どうぞよろしく申し上げます。

北部大阪都市計画用途地域、それから土地区画整理事業の変更原案の概要についてご説明させていただきます。お配りしております資料をご覧ください。

今回変更を予定しております国際文化公園都市は、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境を創造するとともに「国際交流、学術文化、研究開発」

という、特色ある都市機能を組み込んだ複合機能都市の形成を図ることをまちづくりの理念としております。

国際文化公園都市は、西部・中部・東部の3地区で構成されておりますが、現在、西部地区で整備が進められており、今年7月現在で2,182世帯、6,432人の方々が居住されております。

また、今後整備を進めていく中部地区については、緑豊かな環境のもと、新たな交流拠点や研究開発拠点の形成を図る必要があり、時代のニーズに対応した新たな拠点ゾーンの形成を目指して、今回都市計画変更を行おうとするものです。

今回の都市計画の変更素案の内容でございますが、中部地区の一部区域について生産機能を拡充し、研究開発拠点としての機能のさらなる充実を図るため、用途地域について、中部地区面積63haのうち、中央部の約32haについて、第二種住居地域から準工業地域に変更し、それから土地区画整理事業については、計画書に記載された土地利用の方針につきまして、ライフサイエンス分野の研究開発に加えて、商品開発型の企業等の研究開発・生産機能等の導入を追加するものです。

なお、今回の用途地域の変更にあわせまして、茨木市の都市計画で建築物の用途や敷地面積、壁面の位置などを誘導するため、地区計画の変更も予定しております。

今回の都市計画変更素案の概要は以上でございます。よろしく申し上げます。

[公述人Aによる公述]

【議長（池田参事）】 それでは、ただいまから公述を始めていただきます。

Aさん、壇上の公述人席までお越しく下さい。

（公述人A登壇）

【議長（池田参事）】 それでは、公述をよろしくお願いいたします。

【公述人A】 Aと申します。よろしくお願いいたします。公述を始めさせ

ていただきます。

本日の都市計画公聴会の付議案件1「彩都中部地区における第二種住居地域から準工業地域への用途地域の見直し」、付議案件2「彩都中部地区における計画書内容変更について」は、「変更すべきではない」即ちこれらの無謀な彩都中部地区都市計画変更を中止して、彩都中部地区開発凍結を継続して、文字どおり計画の中止を強く求める立場から意見を申し述べます。

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」と言います）は、政府の閣議決定に基づき、2013年を期限に全国のニュータウン事業からの撤退を発表いたしました。そして、この具体化として彩都開発事業も、「中部地区は凍結」「東部地区は中止」と新聞等が報道しました。ところがこのほど「機構」は、中部地区の凍結を解除して、工事着工の準備手続を開始いたしました。今回の用途地域の変更、事業計画の変更など、都市計画変更手続もこの意を受けたものと理解いたします。

これまで、西部地区の一部と中部地区は、国際文化施設地区として、国際的な文化・学術・研究の交流拠点、施設誘致を行うということで、用途地域は「第二種住居地域」としていました。ところが、これを国際文化施設地区1と2に分類して、1はこれまでどおりですが、2は「イノベーション企業誘致ゾーン」と称して地域経済活性化等のため、研究開発と生産機能を中心とした産業拠点の形成を図るとして、用途地域を「第二種住居地域」から「準工業地域」に変更して、製造施設や物流施設など、具体的には工場や倉庫などの建設を可能にしようとしています。また、その変更の理由を、「産業都市構造や経済情勢等の変化等と地域経済の活性化を図るため、中部地区に研究開発とともに生産機能を導入する」としています。しかし、真実の目的は、「中部地区のほとんどの土地を所有する企業、63ha中34haであるが、これを救済する」以外の何ものでもありません。

まず付議案件に対する意見を具体的に申し述べる前に、国際文化公園都市特定土地区画整理事業の現状について申し上げます。

本事業は、「機構」が阪神大震災の前年の1994年9月に事業認可・着工し、以来14年間経過いたしました。すなわち、事業認可・着工はバブル崩壊の3年後です。私たち「市民の会」は、事業認可に対して、法に準拠して、94年1月に当時の村山政権の建設大臣に対して意見書を提出いたしました。その意

見書の要旨は、「本計画は必ず破綻する。計画に反対であり、抜本的な見直しが必要である。そして具体的に、第一に事業の採算性が危ぶまれ、ひいてはまちづくりや地元地方公共団体の行財政に重大な支障になることは必至である」と主張いたしました。それに対する建設大臣の回答は、「資金計画書の内容は適正なものとして認められる」でした。また意見書は、「本事業の主な財源は、当時の公団の保留地処分金であるが、保留地の予定価格（1平方メートル当たり予定単価約25万円）は、近傍の宅地の公示価格や地価の動向から見て根拠がない」と主張いたしました。それに対する建設大臣の回答は、「保留地の予定価格は不動産鑑定士による鑑定調査によって算定されたものであり、適正なものとして認められる」でした。

では、現状はどのようになっているのでしょうか。「機構」は、本区画整理事業の西部地区において、1993年度から2006年度に実施した事業の実績額を、合計約964億円としています。さらに、2007年度から2012年度の西部地区における事業の予定額は、合計約382億円としています。問題は、この事業について多額の欠損金を計上することが必至であるということです。この事業の主な財源は、区画整理事業により確保した保留地の処分金ですが、地価の下落と宅地需要の減退で処分は殆ど進んでいません。ちなみに、西部地区で2009年3月末現在の保留地指定面積は38.6ha。「機構」が管理・所有する仮換地指定面積は19.5haと言われておりますが、処分済みの面積は両方合わせて合計で約18ha、処分率は31%と極めて低位であります。さらに処分価格も、平均で1平方メートル当たり10万円で、当初処分予定価格の1平方メートル当たり25万円に遠く及んでいません。特に、本年度の仮換地と保留地の処分はゼロであります。このままでは資産の評価損により多額の欠損金を生じ、仮に西部地区のすべての保留地と仮換地が処分されても、現状では約600億円近い欠損赤字となります。この現状から、「事業の採算が危ぶまれる」との私たちの指摘が正しかったことが現在証明されています。

「市民の会」の提出意見書の第2は、「施設誘致用地として国際文化施設地区と施設導入地区が計画されているが、いずれも施設誘致の見通しが立っていない」と指摘いたしました。これに対する建設大臣の回答は、「複合都市機能の形成、定住性豊かな住機能を確保するために適切なものとして認められる」でした。そもそも、この開発を進める「機構」の口実は、「単なる住宅開発ではない。ラ

イフサイエンス分野の研究開発拠点を始め、国際的な学術研究、文化交流拠点整備と合わせた複合都市を建設する」というものでした。計画の上では、全体で居住人口が5万人、住宅用地が239ha、全体比率で32.1%であり、施設人口、すなわち就業・就学人口については2万4,000人、施設誘致用地205ha、同じく27.6%とされました。また、茨木市域の西部地区では、居住人口9,000人、施設人口5,300人としていましたが、現状はどうでしょうか。企業研究施設地区に予定されている地域をマンション開発地域に転用するなどして、2009年7月末現在、すなわち本年7月現在で居住世帯が2,173世帯、居住人口が6,393人と一定前進していますが、施設人口は約800人、目標とはほど遠い数字です。まさに、まちづくりのコンセプトも「破綻している」のが現状です。そこで現状の上に立って、本題である中部地区の都市計画と事業計画変更に対する意見を申し述べます。

本付議案件に反対する理由の第1は、「西部地区の現状からして、中部地区の事業採算が成立する見通しは皆無で、ひいてはまちづくりや、大阪府・茨木市・箕面市など、地方公共団体の行財政に重大な支障となることは必至である」ということであります。中部地区の予定造成工事費は、新聞報道等で約150億円とされています。問題はこの事業について、西部地区と同様、多額の欠損金＝赤字を計上することが必至であるということでもあります。さきに述べましたように、この事業費の主な財源は、土地区画整理事業により生み出される保留地の処分金ですが、この予定面積は10haといわれています。またその予定価格は1平方メートル当たり平均7万円と試算され、その総額は約70億円となります。仮にすべての保留地を売却しても、約80億円の欠損金を生じるのは必至であります。

さらに、都市計画変更反対する理由の第2は、「施設誘致用地として国際文化施設1、2が計画され、種々の募集手続がされているが、契約成立は経済情勢の激変のため流動的で、そのリスクを「機構」が負おうとしているが、結局、最後には国民の税金で後始末される」ということであります。特に中部地区に「イノベーション企業誘致ゾーン」を新設して、主に生産機能を中心とした産業拠点の形成を図るとして、生産機能を導入しようとしておりますが、これは、「産業都市構造や経済情勢の変化等を踏まえて、地域経済の活性化を図る」ということを理由としており、具体的には用途地域を「準工業地域」に変更して、

いわゆる製造施設や物流施設など、工場や倉庫を建設可能にしようというものであります。誘致施設を限定しては土地処分が進まない、したがって「何でもあり」に転換するという、なりふり構わない方針の変更です。

第2回の彩都・中部地区開発戦略会議でも、出席していた大阪府副知事が、「府議会でも、西部地区にまだ空き地があるのに、こういうことをするのかという議論がある。西部は住宅等について売れているが、企業関係はまだ空いている。つまり、西部も誘致を進めることは大事であるが、中部地区は違った概念で、かつ全体のコンセプトを守りながら進めていかなければならない。企業の希望があるのはいいが、大きなコンセプトも大事にしたい」と発言しています。

「機構」は、2009年4月から6月までの募集期間として、ニーズを反映した事業計画を進めるため、進出意向のある企業のエントリーを募りました。なお、募集の対象に工場、物流施設も加えたところ、進出意向の業種は自動車部品、金属製品製造業が最も多く、ライフサイエンス研究施設とおよそかけ離れたものになっています。さらに、「2011年春に、立地企業と用地分譲契約を結ぶが、景気悪化などで企業の進出計画の見直しが相次いだ場合の開発リスクを機構が負うことになる」との新聞報道がなされています。これも西部地区の現状同様になるのは必至であります。

さらに、都市計画変更に反対する理由の第3は、製造施設や物流施設など、具体的には工場や倉庫などの建設で、西部地区を始め、周辺の住環境を悪化させ、住民の財産価値を低下させるとともに、今後の彩都や茨木市のまちづくりに重大な障害になるということであります。特に西部地区に居住する住民、進出した施設には大きな失望を与えることになり、したがって、西部地区のまちづくりに少なからぬ障害となります。また、今後の西部地区の保留地や仮換地の処分、またその価格にも大きなマイナスの影響を与えるのは必至です。

最後にあと2年で、中部地区での事業展開をすすめるために設立された、第3セクター国際文化公園都市株式会社は事業整理のために、そのすべての所有地は阪急不動産株式会社に移り、中部地区63haの土地所有内訳は、阪急不動産が29ha、さらには大阪府が17ha、茨木市が17haとなります。この阪急所有地というのは、帳簿価格1平方メートル当たり約9万円で国文会社から阪急不動産に所有権が移転されたもので、この9万円というのは、現在

の実勢価格の3倍から4倍の地価となっております。すなわち、この企業は多額の損失を被りました。大阪府・茨木市の所有地も、同じく国文会社の事業整理と中部地区の開発促進のため、東部地区で土地を保有していたUFJ銀行系の不動産会社が、大阪府・茨木市に無償で寄附した土地と、国文会社より取得した中部地区の阪急所有地を交換したものであります。このような国文会社の破綻処理の枠組み維持のために無謀な開発を強行し、そのツケを国民に押しつけることを認めるわけにはいきません。

さらに、中部地区はご承知のように、本開発全体の地域内でも最も自然豊かな里山が保全されている地域、初夏には猛禽類の「サシバ」が子育てをしている自然豊かな地域です。

最後に、改めてこの無謀な中部地区都市計画変更を中止して、開発凍結を継続し、文字どおり本計画の中止を強く求めるものであります。

以上で公述を終わります。ご清聴ありがとうございました。

[閉会]

【議長（池田参事）】 ありがとうございました。以上で、公述の申出がありました公述人の発言はすべて終了いたしました。

本日は、大変お忙しいところ貴重なご意見をお聞かせいただきまして、ありがとうございました。また、会場の皆様方には都市計画公聴会へお越しいただき、また会の運営にご協力いただきまして、お礼を申し上げます。ありがとうございました。

これをもちまして、平成21年度第3回大阪府都市計画公聴会を終了させていただきます。