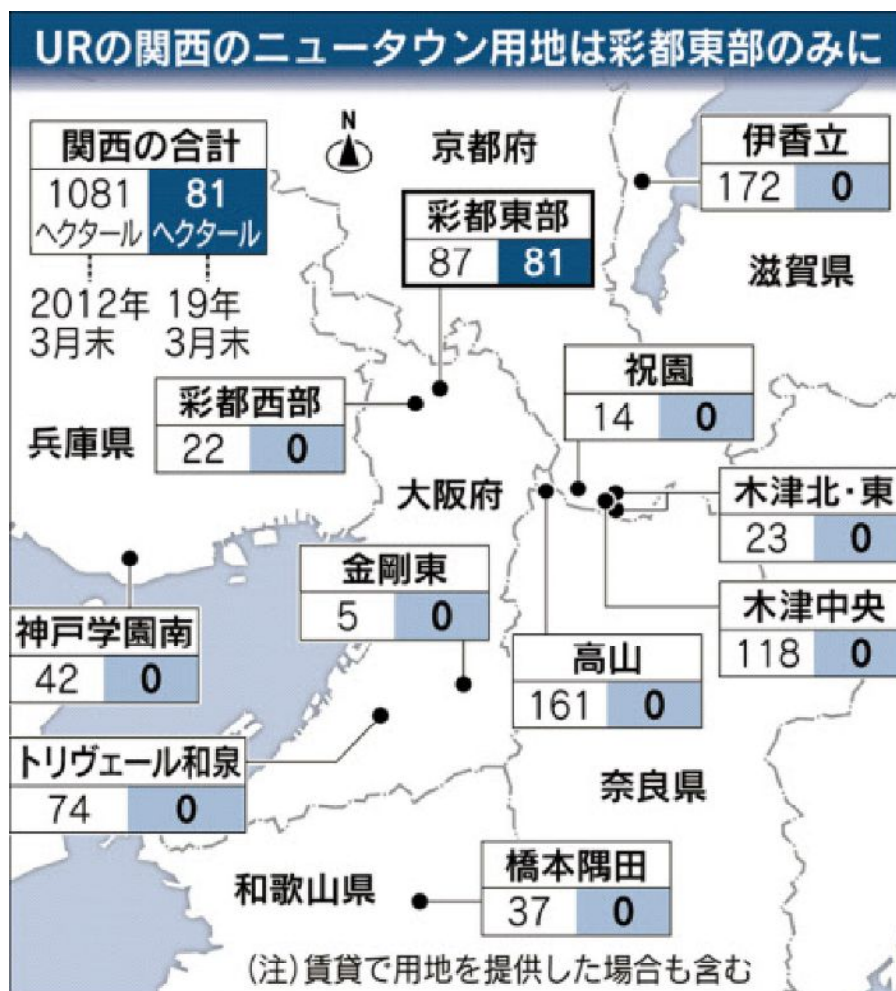


残ったニュータウン用地 UR、大阪・彩都以81ヘクタール

2019/5/7 20:05 | 日本経済新聞 電子版

都市再生機構（UR）はニュータウン開発に伴う土地の売却期限を2019年3月末に迎え、関西では大阪府北部の彩都（さいと）東部地区（大阪府茨木市）の81ヘクタールが残った。ニュータウン開発事業に伴うURの保有地は全国で92ヘクタールあり、関西は9割を占める。彩都東部は大部分が未造成の山林で、すぐに土地を使うことができないのが売却が難航する理由だ。



彩都は茨木市と箕面市にまたがるニュータウン。西部、中部、東部の3地区に分かれ、民間企業などの土地を含めて全体面積は743ヘクタール。1995年に造成が始まった。最も開発が遅れたのが東部地区で、URは08年に開発を中止。保有地の81ヘクタールの大部分が山林のまま地区内に点在している。

URは民間が開発して造成すれば、土地を売却できる。現時点で大和ハウス工業と阪急阪神不動産が民間の所有地を含めて造成中で、清水建設も開発を検討している。ただ、保有地全体を処分できる見通しはたっていない。

URは「（企業などの）土地区画整理の事業化に向けて頑張る」と、将来の土地売却を模索している。新名神高速道路が近くを通過しているものの、東部は鉄道の駅から離れている。都心居住の流れもあり、宅地需要は見込みにくい。

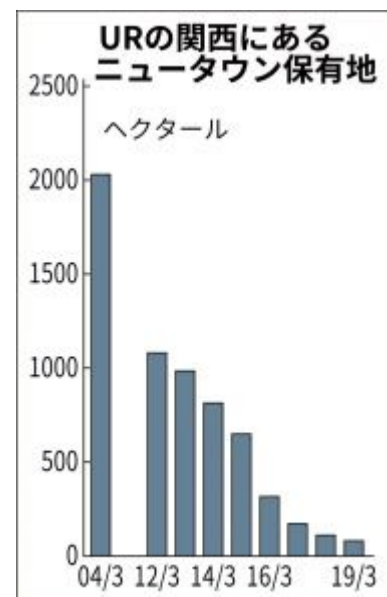


URの保留地が残った彩都の東部地区
（大阪府茨木市）

保有地は開発を中止する08年以前に取得したものだ。売却まで投資を回収できず、経営面への影響を確定できない。地元にとっても用途が見えない広大な土地があることで、まちづくりへの影響も予想される。

URは前身の日本住宅公団の1950年代から大規模開発に着手した。少子高齢化や都心居住が進み、住宅・都市整備公団時代の97年にニュータウンなどの住宅分譲事業からの撤退を建設相（当時）が表明した。

UR移行後の2010年の政府方針を受け、19年3月末までの保有地の売却完了を打ち出していた。保有地として残るのは、彩都のほかには中根・金田台地区（茨城県つくば市）の9ヘクタール、いわき地区（福島県いわき市）の2ヘクタールだけだ。



URは関西の郊外型の大規模開発では中心的な存在だ。大阪府和泉市のトリヴェール和泉、関西文化学術研究都市の中心地区である京都府精華町の祝園、神戸市の神戸学園南などが知られる。

記録が残る中では関西の保有地は04年3月末時点で約2030ヘクタールに上った。12年3月末時点で約1081ヘクタールとほぼ半減した。当時26カ所が残っていたが、値引きなど販売促進に努め、直近の7年間で大半を処分した。

18年度は彩都西部、トリヴェール和泉、金剛東（大阪府富田林市）、神戸学園南、木津中央（京都府木津川市）、木津北・東（同）の6地区で売却を完了。祝園地区では最後に残っていた1.1ヘクタールを30年間の期限で賃貸した。

ただ、大幅な採算割れで土地を売却しているケースもある。07年にURが開発を中止した奈良県生駒市の高山地区だ。625億円かけて購入した161ヘクタールの土地を621億円以上安い3億4千万円で生駒市に売却した。市は「URには土地売却の期限があり、値切れた」と話す。

せっかく購入した土地の無償譲渡も目立つ。伊香立地区（大津市）では約48ヘクタールを里山保全用地として公益社団法人日本ナショナル・トラスト協会へ、木津北・東地区でも64ヘクタールを京都府木津川市へ無償譲渡した。

ほかにも採算割れの売却や、賃貸用地はありそうだ。ただURは採算割れの具体的な物件名だけでなく、近畿2府4県で何力所あるかについて情報公開していない。

関西では、大阪府などの自治体や住宅供給公社も大規模な開発を手がけてきた。千里ニュータウン（大阪府豊中市など）などが代表例だ。ほとんどは土地分譲が終わり、建て替えなどの再生事業が増えている。（清水英徳）

都市再生機構（UR） 戦後の住宅難解消のため団地やニュータウンを整備した1955年発足の日本住宅公団などが前身。住宅の充足に伴い、政府は97年に住宅分譲から撤退を表明。現在は都市再生を事業の中心に据え、賃貸住宅の管理や建て替えを手掛ける。

関西では大阪駅北側の旧国鉄貨物駅跡を再開発する「うめきた」の1期と2期の事業、大阪府吹田市などの旧国鉄操車場跡を再開発する「健都」の基盤整備や、千里ニュータウンなど賃貸住宅の建て替えも進めている。

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。

Nikkei Inc. No reproduction without permission.