

令和2年度 第2回

茨 木 市 都 市 計 画 審 議 会
— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	令和2年度第2回茨木市都市計画審議会
開催日時	令和2年11月13日(金)10時00分開会・12時00分閉会
開催場所	茨木市男女共生センターローズWAM 501・502
会 長	澤木 昌典
出席者	<p>[委 員]</p> <p>澤木 昌典、秋山 孝正、吉田 友彦、 神吉 紀世子、冨田 陽子、栗尾 尚孝</p> <p style="text-align: right;"><以上学識経験者></p> <p>友次 通憲、長谷川 浩、畑中 剛、桂 睦子、福丸 孝之、 萩原 佳、上田 光夫、松本 泰典、安孫子 浩子、坂口 康博</p> <p style="text-align: right;"><以上市議会推薦></p> <p>山内 一浩</p> <p style="text-align: right;"><以上関係行政機関の職員></p> <p>藤本 直樹、平田 幸子</p> <p style="text-align: right;"><以上市民></p> <p>岡本 康夫、小濱 邦臣</p> <p style="text-align: right;"><以上臨時委員></p> <p style="text-align: right;">(以上、計21名)</p>
欠 席 者	鈴木 依子
事 務 局	福岡市長、井上副市長、河井副市長、岸田都市整備部長、 福井都市整備部次長兼都市政策課長、砂金都市整備部副理事、 中田建設部長、田邊建設部次長兼下水道施設課長、 杉浦都市政策課計画係長
議題(案件)	<p>1 審議</p> <p>(下水道)</p> <p>(市決定案件) 議第132号 北部大阪都市計画下水道の変更</p> <p>(生産緑地地区)</p> <p>(市決定案件) 議第133号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更</p> <p>2 意見聴取</p> <p>(1) 特定生産緑地の指定について <生産緑地法に基づく意見聴取></p> <p>(2) 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画について <超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づく意見聴取></p>
傍 聴	10名

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○杉浦係長	ただ今から令和2年度第2回茨木市都市計画審議会を開会する。 開会にあたり、福岡市長からあいさつを申し上げる。
○福岡市長	(あいさつ)
○杉浦係長	感染症予防の対応についてご説明申し上げます。各委員においては、審議会中はマスクの着用をお願いする。また、出入り口に消毒用アルコールを設置し、窓を開けて換気を行っているほか、案件ごとに担当職員の入れ替えを行うので、よろしく願います。
○杉浦係長	本日の出席状況について報告する。 生産緑地地区に関する案件及び特定生産緑地に関する案件については、臨時委員2名にも審議に加わっていただくことから、都市計画審議会委員20名に臨時委員2名を加え、委員総数22名のところ、出席者は21名であり、茨木市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、会議は成立している。 その他の案件についても、委員総数20名のところ、出席者は19名であり、会議は成立している。 なお、鈴木委員からは、欠席の連絡をいただいている。 また、本日は7名の方が傍聴されている。
○事務局	生産緑地地区に関する案件及び特定生産緑地に関する案件の審議に加わっていただく臨時委員を紹介する。 (臨時委員を紹介) それでは、茨木市都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、以後、本審議会の運営を澤木会長に願います。
○澤木会長	本日は、審議案件が2件あり、下水道に関する案件、生産緑地地区の変更に関する案件が付議されている。 また、意見聴取案件が2件あり、近年の法改正で創設された特定生産緑地に関する案件と、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画に関する案件がある。
○澤木会長	感染症予防の対応について、冒頭、事務局から説明があったが、できる限り短時間で議論が尽くされるよう、議事運営への協力をよろしく願います。事務局には各委員に事前に案件の内容説明をさせているので、本日

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>の事務局説明はできるだけ簡潔に、要点のみとするようお願いする。</p> <p>また、事前に委員からいただいた意見や質問に対する市の考え方を示した参考資料を追加配布させているので、本日はそれを前提として議論を進めていきたい。</p>
	<p>審議（１）下水道</p> <p>（市決定案件）議第 132 号 北部大阪都市計画下水道の変更</p>
○澤木会長	<p>まず、下水道に関する案件について、議第 132 号が付議されている。それでは、事務局からの説明を求める。</p>
○田邊次長	<p>（事務局説明）</p>
○澤木会長	<p>事務局からの説明は以上である。何か意見や質問はあるか。</p> <p>（意見・質問なし）</p>
○澤木会長	<p>無いようなので、質疑を打ち切る。異議の表明はなかったため、表決へ入る。都市計画の案のとおり承認することに異議はないか。</p> <p>（異議なし）</p>
○澤木会長	<p>それでは、議第 132 号は都市計画の案のとおり可決する。</p> <p>ここで、担当職員の入れ替えを行う。</p>
	<p>審議（２）生産緑地地区</p> <p>（市決定案件）議第 133 号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更</p>
○澤木会長	<p>次に、生産緑地地区に関する案件について、議第 133 号が付議されている。それでは、事務局からの説明を求める。</p>
○福井次長	<p>（事務局説明）</p>
○澤木会長	<p>事務局からの説明は以上である。何か意見や質問はあるか。</p> <p>（意見・質問なし）</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○澤木会長	<p>無いようなので、質疑を打ち切る。異議の表明はなかったため、表決へ入る。都市計画の案のとおり承認することに異議はないか。</p> <p>(異議なし)</p>
○澤木会長	<p>それでは、議第 133 号は都市計画の案のとおり可決する。</p> <p>意見聴取</p> <p>(1) 特定生産緑地の指定について</p>
○澤木会長	<p>次に、意見聴取案件に入る。</p> <p>まず 1 件目、「特定生産緑地の指定について」だが、生産緑地法の規定に基づき、指定案のとおり特定生産緑地を指定することについて妥当かどうか、本審議会に意見聴取されている。まず、事務局からの説明を求める。</p>
○福井次長	<p>(事務局説明)</p>
○澤木会長	<p>事務局からの説明は以上である。何か意見や質問はあるか。</p> <p>(意見・質問なし)</p>
○澤木会長	<p>無いようなので、質疑を打ち切る。</p> <p>指定案に対する異議の表明はなかったため、表決へ入る。「指定案のとおり特定生産緑地の指定を行うことについて、妥当である」とすることに異議はないか。</p> <p>(異議なし)</p>
○澤木会長	<p>それでは、「指定案のとおり特定生産緑地の指定を行うことについて、妥当である」とする。</p> <p>ここで、次の案件に入る前に臨時委員の岡本委員、小濱委員は退席される。</p> <p>(臨時委員 2 名退席)</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>意見聴取</p> <p>(2) 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画について</p>
○澤木会長	次に、「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画について」だが、茨木市の「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に基づき、計画の方針への適合状況等について、本審議会に意見聴取されている。まず、事務局からの説明を求める。
○砂金副理事	(事務局説明)
○澤木会長	事務局からの説明は以上である。何か意見や質問はあるか。
○上田委員	この案件は、これまで継続的に検討されてきたものかと思う。 本日の議論の前提として、容積率と高度地区の決定経過について、事実関係を確認したい。
○砂金副理事	まず容積率についてである。 昭和46年1月の都市計画法等の改正により、容積率制限が加えられた。 その後、昭和46年9月に、大阪府において基本方針等が示され、商業地域は400%を基本とし、商業地の規模に応じて600%、800%、1000%を決定することが、当時の基準となっていた。 昭和45年に市街地改造事業が完了した阪急茨木市駅西口は、その時点での茨木ビルの容積率が431%であり、永代ビルの容積率が326%であったことなどを踏まえて、600%を指定したものと認識している。
○砂金副理事	次に、高度地区についてである。 昭和48年10月に市内の一部地域で高度地区が指定されたが、このとき阪急茨木市駅西口は未指定であった。 その後、平成22年10月に、一律に中高層建築物を排除するのではなく、極端に高さの異なる建築物の混在防止と、良好な建築物の誘導を図るため、市街化区域内において8種類の高度地区が指定された。 阪急茨木市駅の周辺は、市の顔となる地域であり、活力維持の観点からも重要な地域であるという考えで、最も高い建築物を許容する8種高度地区が指定されたところである。 なお、その際に、高さ制限が無制限となる緩和規定や、市街地再開発事業にあたっては適用除外となるなどの規定も置かれている。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○福丸委員	<p>私は、西口駅前周辺整備全般に関しては期待しているところであるが、超高層建築物については不安を感じている点がある。</p> <p>1点目は、投資目的で販売され、住民とオーナーが乖離することにより、本市への愛着が生まれえないような事態が生じてしまわないかという点である。市として事業者に対して、投資目的の販売がないよう協議し、意見していつてもらいたいが、それに加えて規制などの対応を行う考えはないのかお聞きする。</p> <p>2点目は、将来の建て替えや解体に備えた取り組みができるだろうかという点である。人口減少社会において、将来的に入居率が下がれば、建て替えも取り壊しも住民だけではできなくなり、結局公金による支援が必要になってしまわないか。前もって建て替え等の費用を積み立てておくような取り組みがあってもいいと思うが、市としてどうお考えか。</p> <p>3点目は、修繕積立金の手法についてである。段階増額積立方式を採用されるとお示しいただいているが、やはり定額式のほうがいいのではないかと考えている。これは意見として申し上げておく。</p>
○砂金副理事	<p>1点目について、法での規制はできないものと考えている。</p> <p>ただ、マンションの管理組合の下部組織として、コミュニティ部会を立ち上げ、マンション住民だけでなく、周辺住民も含めたコミュニティ形成を図っていくと聞いており、そのような、マンション住民が周囲とつながり茨木に根差していくような取り組みがなされるよう、市として求めていると考えている。</p> <p>2点目について、事業者と協議しているなかでは、マンション販売時に解体等を見据えた積立を行うことは負担が大きく、これまで実施したことではないということである。本計画でもそこまでは盛り込まれておらず、将来的に建て替えが必要となった場合は、区分所有法に基づく建て替え決議や、マンションの建て替え等の円滑化に関する法律に基づく一括売却など、様々な手法を検討していくことになるかと聞いている。</p> <p>3点目について、前回の審議会での議論も踏まえて、事業者と協議を行ったが、前向きな回答はなく、あくまでも段階増額積立方式でいくなかで、積立不足に陥ることがないように、補強策を検討しているということである。市としては、どの方式が採用されても、将来にわたって課題が生じないような対応が図られるよう、引き続き事業者に求めている。</p>
○福丸委員	<p>回答としては理解したが、なお不安が残る。50年先、100年先を見据えて、不安のあるものを将来のつけとして残したくないというのが率直な想いである。</p> <p>審議会では不安の声が上がっていたということも踏まえて、今後の事業者</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	との協議に臨んでもらえればと思う。
○澤木会長	1点目の答えはコミュニティ形成に主眼を置かれていたが、事業者が販売時に投資目的かどうかを確認するようなことは難しいのだろうか。
○砂金副理事	事業者を確認したところ、大阪市内の物件であれば投資目的が多いが、本市と同じようなロケーションでは投資目的は少なく、実際に住む目的であることが多いとは聞いている。
○平田委員	<p>駅前周辺が衰退してきているので、建て替えなどをしてほしいとはずっと思っていたが、JR高槻駅を彷彿とさせるような高い建築物には疑問と不安を感じている。</p> <p>請願書を拝見したところ、市民の声を聴かずに進めていると記載されている。これは私自身も薄々感じていたことだ。茨木市のこれまでの進め方について疑問を感じるし、恥ずかしいとすら思う。</p> <p>茨木市の課題は、何をかうにも不便であるということである。駅前の再整備にあたっては、そうした課題をカバーし、茨木市の良さを知ってもらえるような場所にしてもらいたい。あまりにも多くの住宅は不要である。そのためにも、資料ではこれまでワークショップをしてきたとあるが、市民の意見をもっと取り入れていくことが必要である。</p> <p>今回、超高層建築物の計画が完成したかのように提示されているが、最終的な検証や市民への意見聴取を改めて行っていただきたい。第三者委員会のような別組織を作って議論してみてもどうか。</p> <p>一人でも多くの方、多世代が利用できるような施設となるように、事業者任せにせず、市民・行政・専門家のチェックを入れた事業計画にしていただくようお願いする。</p>
○砂金副理事	<p>市民意見を聞く取り組みとして、平成30年から今年の6月に至るまで、周辺の商店会や自治会の皆さまに参加いただき、「まちづくり学集会」というワークショップを実施し、阪急茨木市駅西口のまちづくりに関して議論し、意見をいただいている。</p> <p>そこでの意見を踏まえて、今年6月に基本計画案を作成し、意見募集を実施したところであるが、意見の中で、超高層建築物について不安を感じる声が多数あったことから、8月、9月、10月に説明会を開催し、ご心配の声にできるだけ寄り添えるよう取り組んできたという認識である。</p> <p>ただ、本日参考資料として配布している請願書の中でも、市民不在の計画であるとされていることは重く受け止め、本事業について今まで以上の周知を図り、市民の求めるものをお聞きし、計画に反映できるものは反映</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>していきたいと考えている。</p> <p>多世代が使いやすい施設、バリアフリー化などは最低条件であるという考え方で、今後も事業者と協議・調整し、より良い事業計画としていきたい。</p>
○澤木会長	<p>私のほうからも補足的に発言したい。</p> <p>回答のなかで基本計画案の話があったが、これは事業者ではなく市が主体となって作成したものだと思う。</p> <p>これはまだ「案」という理解でよいか。</p>
○砂金副理事	<p>その通りである。</p>
○澤木会長	<p>基本計画案については、前回の審議会に報告いただき、意見交換をしているところである。基本計画案を平成 30 年から作ってきたなかで、一定の市民意見を聞いてはきたのだろうが、そこが十分ではなかったという評価・意見が市民等から出ているという状況だと思う。それは、「基本計画案」を、拙速にそのまま「基本計画」としてしまうことに対する危惧といってもよい。</p>
○澤木会長	<p>本日の審議会で、市長から意見聴取を受けているのは、「超高層建築物の計画が、超高層方針に適合しているかどうか」だけではある。</p> <p>しかし今後、駅前広場を含む道路計画や地区計画、市街地再開発事業について審議する際には、先ほど述べた基本計画というのが密接にかかわってくるため、本日の審議会でも基本計画について触れざるをえないところである。</p> <p>そこでここまでの議論を踏まえて私から言わせていただくと、今後、市において基本計画を決定されることになるだろうが、その過程でも市民意見を反映する取組が必要だろうということである。基本計画がしっかりとしていなければ、都市計画案だけ上程されても審議の前提を欠くことになってしまう。</p> <p>平田委員の意見では、第三者委員会のような別組織でというお話もあったが、私としてはこの基本計画案を作成した茨木市が、公共的立場で責任をもって取り組んでほしいと考えている。</p>
○澤木会長	<p>なお、都市計画はあくまでも外形を決めるだけであり、事業の内容については直接関係がないと、一見すると思えるかもしれないが、安易に決めてしまつて将来的に変更する場合、それにより損害を被る人が出てくる可能性があるし、そもそも都市計画は私権の制限に深くかかわることでもあ</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	るので、慎重な審議が必要だと考えている。
○神吉委員	<p>超高層建築物の議論は、茨木市立地適正化計画策定時の議論と共通する部分があるため、情報提供させていただく。</p> <p>立地適正化計画策定時から、駅前で何らかの再開発事業を行うという話が出ていた一方で、規模の大きい住宅ができることについてどう考えるかということが議論になっていた。</p> <p>茨木市の現状認識として、市街化区域はコンパクトで、そのおかげで市街地にほぼ同じくらいの人口密度での居住が実現している都市であると思う。市街地に居住する市民からすると、子育て機能を含めて拠点である駅前に期待する役割が必然的に多くなる。そのなかで、今回の事業を通して駅前に極端に居住を集約してしまうと、利用者間の競合が生じ、駅前の住民だけが拠点機能を享受することになってしまわないだろうか。</p> <p>このように、限られた駅前の拠点に対して、限られたエリアの住民が増えすぎるということについては、市全体の問題として捉えるべきという議論があったことは押さえておきたい。</p>
○神吉委員	<p>今のご時世、市街地再開発事業をやろうとすると、事業採算性の問題もあり、住宅機能を混ぜたものになってくるのだろう。</p> <p>本日お示しいただいている計画も、住宅機能が中心に据えられていることは分からなくもないが、かねてより住民の人口を局所的にしないほうがよいという議論もあったので、そこは難しい矛盾が生じていると思う。</p>
○神吉委員	<p>防災性に関していうと、建物の耐震性や耐火性は当然のことだ。それに加えて人口集中との関係から考えると、仮に住民が全員外に避難した時には、その受け入れ先として、単純により多くの空地面積が必要になる。</p> <p>再開発事業によって駅前広場の面積が増える計画にはなっていないようである。茨木市の市街地の特性として、避難地となるような公共空地が多くあるわけではないことも考慮すると、防災的なキャパシティとして大丈夫かの検討も必要だろうと思う。</p>
○神吉委員	<p>本日の資料を拝見していても、人口集中がもたらす課題等についてクリアにする議論が見当たらないので、心配しているところである。</p>
○岸田部長	<p>立地適正化計画策定時の議論は承知しており、悩ましさを感じている。</p> <p>本事業では、駅前の交通利便性を活かして、子育て世代から高齢者までの多世代を呼び込むことで、地域に活性化を図っていきたいと考えている。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○澤木会長	<p>中心市街地活性化基本計画を策定した際にアンケート調査を行ったところ、駅前のにぎわいが不足しているという声が多数寄せられた。にぎわいをどう生み出していくかということだが、阪急茨木市駅西口は大規模な商業施設の誘致はマッチしないだろうと考えており、既存の商店街を活かしながら、定住人口を増やすことが方向性だと考えている。</p> <p>一つ目の論点は、駅の拠点を再開発・再整備していくときに、住機能を中心にするかどうかという点である。</p> <p>拠点に盛り込む都市機能については、都市計画マスタープランでは、『商業・文化・生活支援機能が集約』とされており、どちらかという是集積を図るのは住機能以外がメインになるという考え方である。</p> <p>一方で、現時点での事業計画でも、一定都市機能に関する書き込みはあるが、指定容積率 600%の多くを住機能に割り振っている。</p> <p>これをどう考えるのかに関する説明があまりなく、阪急茨木市駅西口にふさわしい機能、都市機能と住機能のバランスに関して議論する余地はまだあるように思わざるを得ない。</p>
○澤木会長	<p>二つ目の論点は、局所的に人口を集中させることをどう考えるかという点である。</p> <p>中心市街地活性化という面からは、中心市街地の人口を増やす、確保することは、商店街の顧客を誘致するという効果があるとは思いますが、一方で課題もあるだろうということである。</p> <p>神吉委員からは災害時のリスクに関しての意見があったが、その他の課題も含めて、正面からこれをどう考えるのかについて検討いただく必要がある。</p>
○神吉委員	<p>茨木市の市街地の特性として、あまり大規模な面整備をしないできたというのがあると思う。そのため、道が比較的狭隘だと言われることもあるが、一方で自動車を気にせず歩くことができ、自転車での移動がしやすいなど、良さもある。</p> <p>市街地再開発事業をやると、事業区域内でのメリットは出して行けると思うが、そうした市街地全体の特性や経過、影響を踏まえておかないと、将来的に課題が生じてこないか不安ではある。</p>
○上田委員	<p>前市長時代に、市議会の本会議で「東京一極集中は賛成か、反対か」について問うたことがある。前市長は「反対だ」と述べられた。</p> <p>では、「駅前一極集中は賛成か、反対か」と聞くと、お答えになられなかった思い出がある。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○平田委員	<p>人口を局所的に集中させることがいいのかという神吉委員の意見を聞いて思い出したので、述べさせていただいた。</p> <p>市の説明では、中心市街地の人口を増やすという話があった。</p> <p>私は阪急東口側に住んでいるが、最近中津町や双葉町で、10階建て程度のマンションがどんどん建っている。それで人口は確保できているのではないか。</p> <p>この計画は、あまりにも住宅を目的にしすぎている。あえて駅前に住んでもらわなくても、そういう人に駅前に来てもらって、利用してもらえればいいのではないかと思う。</p> <p>人が訪れやすくなるような機能をもっと盛り込んで、超高層建築物については見直しをしてほしい。意見として申し上げる。</p>
○畑中委員	<p>超高層建築物については、事前の文書発言でも申ししているように、低層で低容量の再開発を行うべきと考えている。</p> <p>参考資料として、請願書が提出されている。事務局からの説明では、口頭陳述の申出があったが、定めがないから今後の検討にされたということだが、請願法に基づく請願書であり、誠実に対応するという立場からすると、今回の審議会でも臨機応変に、口頭陳述を認めてもよかったのではないかと考える。</p> <p>議会等に請願書が出された場合、機関として採択するか、不採択とするかを意思決定するが、都市計画審議会ではその意思決定はどうするのか、お聞きしたい。</p> <p>また、その後の請願書への対応をどうするのか、請願者に対する回答を行うかなどについてお聞きしたい。私としては回答していくべきと考えており、そのためにも、審議会でも口頭陳述の機会を与えて、慎重審議していくべきと考えている。</p>
○畑中委員	<p>市長に対する請願書については、パチンコ・ゲームセンターについても考えてほしいというものがある。これも市民にとっては重大事で、軽々に扱ってよいものではないと思う。今後数十年の駅前を決めていく中で、この点について市として考え方を整理していくべきと考えるがどうか。</p>
○福井次長	<p>まず請願書の関係についてお答えする。</p> <p>今回の請願書は、委員ご指摘の通り、請願法に基づき提出されたものと認識している。請願法による請願は、「国または地方公共団体の機関に対して意見を述べることを保障する制度であって、その内容が所管の官公署に伝わることにより、請願の目的が達成されるもの」とされている。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>回答については、回答義務が生じるものではないという裁判例があるものの、最終的には個々の官公署で判断していくことになる。</p> <p>以上を踏まえて、請願書についてだが、本日の審議会で請願書の写しを資料配布し、要旨を説明させていただいたことで、請願の目的は一定達成されたものと認識している。</p> <p>回答については、本日の審議会の議論を踏まえ、会長とも相談しながら対応を検討していきたい。</p>
○福井次長	<p>次に、口頭陳述についてお答えする。</p> <p>仮に口頭陳述を可能とする場合は、一定のルールがない中でやってしまうと、公平性・透明性の観点から問題があると認識している。</p> <p>今後、審議会で口頭陳述の必要性やあり方について議論していただけるよう、事務局で必要な整理・検討をしていきたいと考えている。</p>
○岸田部長	<p>パチンコ・ゲームセンターについてお答えする。</p> <p>直接お会いさせていただいたところ、再整備後も営業を継続されることを希望している。</p> <p>その中で、建物の意匠など景観面で協力する意向も示されているので、立地について規制をしない方向で、都市計画案を検討しているところである。当地区の整備後の商業施設については、一元管理により魅力的なにぎわいが生まれるような店舗誘致を図る考えであること、当地区のエリアマネジメントガイドライン等を達成して良好な環境や価値・魅力・賑わいの維持・向上させる取組を持続的に行うと考えていることから、ご理解いただきたい。</p>
○澤木会長	<p>この点は、地区計画で定める用途の制限に関することであり、今後も議論されていくことになるだろう。</p> <p>口頭陳述については、本審議会としてどう受けるかについて、しっかりとルール作りを行うべきと考える。そのルールについては、今後、本審議会にお諮りして決めていく。</p> <p>私は8月まで大阪市の都市計画審議会会長を務めていたが、大阪市では都市計画法第17条に基づく意見書を提出された方が希望された場合は、一人5分間で、意見書の範囲内で口頭陳述を可能とする規定を設けている。このような他市事例も参考にしながら、公平性・透明性にも留意しつつルール化していきたいと思う。</p>
○萩原委員	<p>私は、駅前の再開発は早急に対応すべき問題であると考えている。</p> <p>駅前の再開発事業を進めるための超高層建築物だろうと理解はしてい</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>るが、事前の文書意見でも述べているように、超高層建築物を建てて、その後どうなっていくのかという点が見えない。修繕積立金の積立方式も、デベロッパーが販売しやすい方式ではなくて、ライフサイクルコストを考えた方式とすべきではないかという意見も本日出ていた。</p> <p>ここで私がお聞きしたいのは、それ以前の問題として、今回の駅前の再々開発事業を、超高層建築物を建てずにやる方法はあるのかどうか、その検討をしたのかどうかである。その点に関する情報開示がないため、皆さんが不安に思われているのではないか。</p>
○砂金副理事	<p>超高層建築物を建てずに再開発事業を行うことが可能かどうかについて、具体的な検討はしていない。</p> <p>西口の駅前においては、交通混雑や賑わいや魅力の不足、建築物の老朽化といった様々な課題があり、仮に再開発事業での対応ができなくなったとしても、そのままにしておくことはできないので、別の事業手法を検討していくことにはなるだろうが、これについても現時点での具体的な検討はない。</p>
○岸田部長	<p>再開発事業については、「第一種再開発事業」という、権利変換により実施する手法と、「第二種再開発事業」という、用地買収により実施する手法がある。</p> <p>本事業は「第一種再開発事業」を企図したものであるが、別の事業手法の中には、「第二種再開発事業」により、市が駅ビルを買収して進めていくことも、検討材料に入ってくるかとも思う。</p>
○澤木会長	<p>再開発事業以外の手法について回答いただいたが、萩原委員は、再開発事業自体は必要であるという意見であり、再開発事業以外の別の手法でということではなく、事業の中の空間計画として、超高層建築物以外の方法があるかどうか、なぜ超高層建築物になってしまうのか、という質問である。</p>
○澤木会長	<p>資料 4-3 のスライド 8 において、45 階建ての建築物が示されているが、指定容積率の範囲内となっており、現状の都市計画案では容積緩和は行っておらず、必ずしも超高層建築物ありきの都市計画案ではない。</p> <p>そうであれば、敷地内に容積率を分散して建築物を建てる選択肢もある中で、なぜ超高層建築物になってくるのか。その点について納得のいく説明がされておらず、空間計画として超高層建築物しかありえないような印象を与えてしまっているのだろう。この点どうだろうか。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○井上副市長	<p>超高層建築物の計画以前の部分にまで話が及んでいると思うが、その点の市としての考え方は基本計画案にまとめている。</p> <p>基本計画案は、市だけで作ったものではなく、平成 30 年からまちづくり学集会において、周辺の商店会の方や市民、学識者にも参加いただき、駅前とその周辺をどうしていくのかについて議論をし、そこでの意見を盛り込んで作ったものである。</p> <p>なお、学集会では、駅前の広場をより広く取ってもらいたいとか、寛げるようなカフェを誘致してもらいたいなどの「ハコ」の議論から入るのではなく、駅前にどんな機能・要素があればいいのかという機能論から入って議論をしてきたところである。</p>
○井上副市長	<p>このようにしてできた基本計画案の内容を、再開発事業として具体化していくなかで、様々なゾーニングを検討した結果が、今回の超高層建築物の計画になっている。</p> <p>基本計画案では、空間を広く確保して、将来的に寛げる場にすることを目指し、単なる交通機能ではなく、ウォークアブル的な要素を盛り込んだ最終形を 30 年後の絵姿として示している。西口駅前は、当面は交通機能になるけれども、その最終形を見据えて、空間はあらかじめ広げておかないといけないということを重視して、ゾーニングを検討した。</p> <p>本日意見があった、別の手法がないのかという議論を始めると、まちづくり学集会に立ち戻らないといけなくなる。</p>
○澤木会長	<p>本日の審議会での議論は、そういう話ではない。</p> <p>再開発事業の空間計画の考え方について指摘されているのであり、基本計画案の内容や、ウォークアブル的な要素などについて問題があると指摘している委員はいない。</p> <p>そうではなくて、基本計画案を再開発事業に落とし込む段階で、残った用地が少ないといった制約の中での、ゾーニングを含めた空間計画の検討過程が、市民にも、都市計画審議会委員に対しても十分に情報開示されていないため、別のゾーニング、空間計画の可能性があるのではないかと考えさせられてしまうという指摘である。</p>
○井上副市長	<p>本日の議論を踏まえ、よりきめ細かな説明が必要だと考えている。</p> <p>現実的に、再開発事業に落とし込んでいく段階では、事業採算性の要素も入ってくる。それも含めてご説明を深めていかなければならないと思う。</p>
○萩原委員	<p>今の議論で明らかになったように、超高層建築物の必要性が認知されて</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○桂委員	<p>いないからこそ反対や請願なども出てきているのだと思う。</p> <p>その点の説明はより丁寧にしていただき、再開発自体が遅れることのないよう、進めていただきたい。</p> <p>請願書の取扱いを検討するにあたっては、都市計画法における意見書提出の手続きと、請願法の関係性についても整理いただきたいと思う。</p> <p>大阪市でも口頭陳述をされているとのことなので、参考にしていただきたい。</p>
○桂委員	<p>この件に関する、財政的側面からの議論は、市議会ですっきりと議論していかなければならないと思っている。</p> <p>では都市計画審議会でどういう議論が必要なのか考えてみる。超高層建築物のあり方として、たとえばもう少し商業を入れたかたちでの建築物なら可能性があるのかなどについて、また、阪急東口も含めた検討や JR との役割分担論、そういう論点を、コロナ禍で社会状況が変わってきた中で、都市計画マスタープランや立地適正化計画にも立ち返りながら議論をしていかなければならないと思う。</p> <p>議会選出の委員は、来年1月に選挙が控えており、都市計画審議会のメンバーも変わってくるだろうが、学識・市民委員の皆様におかれては、引き続き議論を深めて広げていっていただくようお願いしたい。</p>
○桂委員	<p>市が、まちづくり学集會に一生懸命取り組まれていることは、地元に住んでいる立場として重々承知しているが、駅前の課題として「活力の低下」を挙げられると、「自分の地域はまだまだ元気」と思う面もあり、地域の声と乖離している部分もあると思う。</p> <p>これは、防災、福祉など、連合自治会単位で施策を進めることが多い中で、この件について連合自治会向けに説明をされ、意見を聞く機会というのはあまりなかったことによるのではないか。</p> <p>これまでやってきた、学集會や市民説明会に加え、よりすそ野を広げた説明をして理解を求めることを、市はもちろん、事業者に対しても求めたい。</p>
○畑中委員	<p>他のやり方がないのか探るためにも、私がかねてより事業の資金計画の早期開示を求めてきた。</p> <p>詳細な情報を市民に対して開示されるよう改めて意見申し上げる。</p>
○澤木会長	<p>本日の議論について、私のほうからまとめを行いたい。</p> <p>超高層建築物自体に対する懸念等が多数表明され、またそれを計画する</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>に至ったプロセスについて市民意見の反映や情報開示が不足しているという意見もあり、本来の意見聴取事項である、「超高層建築物の計画が方針に適合しているか」に関する意見は少なかった。</p> <p>まず、超高層建築物の計画のベースになっている「基本計画案」を、今後「基本計画」としていく段階で、市民の声を聞きながらブラッシュアップをしていっていただきたいというのが、本来の意見聴取事項とはずれるのかもしれないが、本審議会の意見である。</p> <p>また、意見聴取事項に関しては、中心的な議論にはならなかったため、今後改めて議論を深めていく必要があると思うが、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替えや解体時を見据えた積立制度を導入してはどうか ・ 修繕積立金の方式を定額積立方式にしてはどうか <p>という意見があった。</p> <p>そして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 局所的に人口を集中させることを市としてどう考えるか <p>という点について、これも本来の意見聴取事項ではないかもしれないが、考え方を整理しておいていただきたいと思う。</p> <p>このように、超高層建築物については、まだいろいろな意見があるため、引き続き市としても慎重に検討いただくようお願いしたい。</p> <p>また、請願書の取扱いと、審議会における口頭陳述のあり方について、私のほうで事務局と調整させていただき、また皆さんにお諮りしたいと思う。</p> <p>以上をもって、「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画」に関する議論は終了する。</p>
○澤木会長	<p>さて、本日の予定案件はすべて終了した。議事運営にご協力頂き感謝する。以上で、令和2年度第2回茨木市都市計画審議会を閉会する。事務局から連絡事項があればお願いします。</p>
○杉浦係長	<p>活発なご議論をいただき感謝する。</p> <p>傍聴者について、遅れてこられた方も含めて、最終的に10名となっているのでご報告する。次回の都市計画審議会については、令和3年2月24日の開催を予定している。事務局からは以上である。</p> <p style="text-align: center;">(12時00分閉会)</p>