

令和7年度 第2回

茨 木 市 都 市 計 画 審 議 会
— 会 議 錄 —

会議録

(敬称略)

会議の名称	令和7年度第2回茨木市都市計画審議会
開催日時	令和7年11月10日（月）15時00分開会・16時30分閉会
開催場所	南館8階中会議室
会長	澤木 昌典
出席者	<p>[委員]</p> <p>澤木 昌典、吉田 友彦、岡井 有佳、長谷川 路子、吉田 長裕、 富田 陽子、栗尾 尚孝 <以上学識経験者></p> <p>福丸 孝之、大村 卓司、大嶺 さやか、辰見 直子、長谷川 浩、 川口 元気、永田 真樹、西野 貴治、和田 美紀、西本 瞳子 <以上市議会推薦></p> <p>小山 卓爾郎 <以上関係行政機関の職員></p> <p>安念 玉希、乾 昌志 <以上市民></p> <p>西上 聰、小濱 邦臣 <以上臨時委員></p> <p style="text-align: right;">(以上、計 22名)</p>
欠席者	なし
事務局	福岡市長、足立副市長、秋元副市長、岡田都市整備部長、 新開都市政策課長、杉浦都市政策課参事、林都市政策課計画係長、 宮本都市整備部次長兼まちなか整備課長、藤後まちなか整備課参事、 辻井まちなか整備課参事兼拠点整備グループ長
議題（案件）	<p>1 審議</p> <p>議第150号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について (市決定案件)</p> <p>2 報告・意見聴取</p> <p>阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について</p>
傍聴者	6名、オンライン傍聴2名

議事の経過	
発言者	議題(案件)・発言内容・決定事項
○林係長	ただ今から令和7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)
○林係長	本日は生産緑地に関する案件があるため、当案件の審議に加わっていたく臨時委員2名を紹介する。 (臨時委員を順次紹介)
○林係長	本日の出席状況であるが、委員総数は臨時委員を含め22名のところ、出席者は22名となっており、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。また、本日は6名の方の傍聴のほかに、2名の方がオンラインで傍聴されている。
○林係長	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、以後の会議の進行を澤木会長にお願いする。
1 審議 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について	
○澤木会長	はじめに、審議案件として「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」に関して、議第150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。
○新開課長	(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。
○小濱委員	指定から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地に移行されたものが8割程度で、残りの2割が特定生産緑地に移行されずにいつでも買取り申出ができる状態になっているものと認識している。今回の買取り申出理由が故障・死亡とのことであるが、残りの2割の生産緑地は、すべて買取り申出がされているのか、あるいは、買取り申出がされずに残っているのであれば、参考までに地区数や面積を教えていただきたい。
○新開課長	指定から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地に移行していない非特定生産緑地については、令和6年12月時点で28地区あり、面積は4.06ヘクタールである。

議事の経過	
発言者	議題(案件)・発言内容・決定事項
○澤木会長	今回変更する4件の中には、特定生産緑地に移行された地区は含まれているのか。
○新開課長	4件とも特定生産緑地に移行されている。
○澤木会長	他に何か意見や質問はあるか。 (意見・質問なし)
○澤木会長	意見、質問がないようなので、これで質疑を打ち切る。
○澤木会長	都市計画の案に対する異議の表明はなかったため表決へ入る。 議第150号については都市計画の案のとおり承認することに異議はないか。 (異議なし)
○澤木会長	それでは、議第150号は都市計画の案のとおり承認する。
2 報告・意見聴取 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について	
○澤木会長	次に、報告・意見聴取案件として、前回に引き続き「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備」について、事務局から報告を受けたいと思う。 それでは、事務局からの説明を求める。
○辻井参事	(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。
○大嶺委員	小学校の収容状況について、前回の審議会で資料の提示をお願いしたが、次世代育成支援行動計画で示されている令和11年度までの数字しか出ておらず、建物が竣工する令和14年度の数値目標までは示されなかった。現状、茨木小学校の学童保育の収容状況に余裕がないなかで、令和14年度に大きく数値が減少しているのであれば、公共公益性があると判断できるが、令和11年度時点で大きく減少しないなかで、公共公益性があると判断するのは疑問である。また、校区変更を行うにしても、現状、中津小学校も専用教室以外の教室を使用しており、仮に6年生まで学童保育を実施しようとしたときには、300戸もの住戸ができれば、どちらの小

議　事　の　経　過	
発　言　者	議　題　(案　件)・発　言　内　容・決　定　事　項
○宮本次長	<p>学校も収容が難しいのではないかと感じている。令和 12 年度からの次世代育成支援行動計画では、今回のマンションを考慮した計画が策定されるように検討いただきたいと考えているが、見解を伺いたい。</p> <p>今回新たに 300 戸程度のマンションができるが、契約時点でないとどのような世帯構成になるのかわからない状況である。茨木小学校で対応が困難な状況であれば、校区変更も視野に入れて考えていくと担当課から聞いている。</p>
○大嶺委員	<p>令和 12 年度からの次世代育成支援行動計画の策定までに事業者側と協議をしていただき、計画に反映していただくよう強く要望する。</p> <p>また、駅前に限らずマンション建設がされているなかで、学校の校舎を増築しなければならない状態になっていることは、適切なまちづくりではないと感じている。収容状況に見合ったまちづくりをすべきであるという観点から、事業者側と検討いただくことを要望する。</p> <p>もう 1 点、C 地区については、住戸はないと理解して議論を進めてもいいのか。</p>
○宮本次長	C 地区については、現段階において、住戸が入るのかどうかは不明である。
○大嶺委員	<p>住戸部分が増えるとなると今以上に大きな問題となると思う。これまで質問した内容を踏まえ、更なる検討をしていただくことを強く要望する。</p> <p>もう 1 点、コミュニティ形成について、自治会といった住民の自発的な活動だけに頼るのは難しいのではないかと感じており、地域・大学・市が一緒になってまちづくりを行っている太田地区での取組を参考に、駅前でも取り組んでいく必要があるのではないか。資料 2-2 の No. 11 の事業協力者の回答では、まちづくり会社や商店街と連携・協働して実施していくとあるが、市の関わりは一切記載されていない。地域に新たな人たちに入つてもらい、駅前を多くの利用者と共に創っていくという観点で、市が責任をもってコミュニティ形成に取り組んでいく必要があると考えるが、見解を伺いたい。</p>
○宮本次長	自治会については、災害時や日常生活への相互扶助につながり、地域の連帯感を高める役割があると認識している。今後、単独の組織を結成されるのか、それとも、地域の自治会に属されるのかは今後事業者と調整していくこととなるが、コミュニティ形成については、市からも強く求めていきたいと考えている。

議　事　の　経　過	
発　言　者	議　題　(案　件)・発　言　内　容・決　定　事　項
○大嶺委員	最後に、長期的な持続可能性のことで確認しておきたい。災害時の備えに関して、市内でヘリポートの設置が必要な超高層建築物は初めてであると認識しているが、消防活動でヘリコプターによる救助が必要となった場合、市の費用負担が増えるのではないか。
○宮本次長	ヘリポートなど消防施設の設置については、各種法令等に基づき、今後の協議によって決まることとなる。市の費用負担については、市内でヘリポートの設置事例がないため、現時点では把握していないが、一定費用負担が生じる可能性はあり得る。
○大嶺委員	後ほど議論される答申文（案）について、先に意見を言っておく。学校や就学前施設の収容状況について、今回の答申文（案）では記載されていないので、今後しっかりと協議をしていくことを明記していただくよう要望する。
○辰見委員	公共公益性について、民有地を駅周辺の住民や駅前に買い物目的で来訪される方だけでなく、通勤・通学など駅利用者にも開かれた場所にすることは、十分に公共性があるものと捉えている。「稼げる茨木市」という発想を大切にし、市の税収を増やすという観点からも、駅周辺のエリアの価値を高め、人を呼び込み、店舗や日常の買い物ができるような施設の整備により、1人当たりの消費金額も高めていっていただきたいと思っているが、今回の再整備の方向性について確認したい。
○宮本次長	今回の再整備の方向性として、しっかりと人の動線を確保し、民間広場をうまく活用しながら恒常的な賑わいを創出することで、エリアの価値を高め、商業の活性化に繋げたいと考えている。
○辰見委員	そのような方向性で取り組んでいただきたい。また、駅利用者の視点を忘れず、地域に入ってくる新たな人たちが茨木市の価値を高めていっていただけるような施設整備を期待している。
○西本委員	今回計画される施設に、どのような事業所や地域貢献施設が入るのかを心配している。今回は民間の自主建替えであり誘致施設のことまで市が関わることは難しいと思うが、近くに商店街もあり既存の商店と誘致施設との関わりについては、市としてしっかりと関わっていただくことを要望する。
○安念委員	民間広場について、防災的な役割などは考えているのか。JR茨木駅に

議事の経過	
発言者	議題(案件)・発言内容・決定事項
○宮本次長	は2階レベルに広場が設置されており、それよりも低い土地に広場を設置されることも含めて伺いたい。
○新開課長	民間広場は、1階部分の敷地と同じレベルで設置する予定である。具体的な取組としては、管理組合の下部組織としてコミュニティ部会を設立される予定であると聞いており、まちづくり会社などと連携しながら、防災イベントや日常的に人が佇んでもらえるような広場の活用を考えている。
○安念委員	地震であれば一時避難地としての広場の活用が考えられ、水害であれば2階以上の場所に避難できる場所を設けてもらうようなことも考えられる。防災的な広場の役割については、今後事業者と議論していきたい。
○吉田友彦委員	私自身、阪急茨木市駅を利用し通学しており、災害によって駅が利用できなくなり家に帰れなくなったこともある。多くの若者が通学で利用している駅でもあり、そういった不安もあると思うので、防災的な面も考えていただけだとありがたい。
○宮本次長	マンション購入後に実際に居住されるのかという観点で、分譲後の賃貸の傾向や居住の有無の傾向などがわかれれば教えていただきたい。
○吉田友彦委員	現時点では把握していない。
○澤木会長	類似事例をヒアリングされるのであれば、そのような状況も確認されても良いと思う。
○澤木会長	その他、何か意見や質問はあるか。
	(意見・質問なし)
○澤木会長	意見、質問がないようなので、これで質疑を打ち切る。
・答申文(案)について	
○澤木会長	それでは、本審議会として、これまでの議論を踏まえた答申を行いたいと考えており、私と事務局で調整した文案を用意している。 それでは、事務局からの説明を求める。
○新開課長	(事務局説明)

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>事務局からの説明は以上である。</p>
○澤木会長	<p>先ほど、大嶺委員から答申を念頭にご意見をいただきしており、原案の修正が必要であると思っている。</p> <p>1段落目の妥当性の判断については、吉田友彦委員の「投資用にマンションを購入する人の傾向」に関するご意見や、大嶺委員の「小学校や学童保育の受け入れ」など事業が進捗しなければ明らかにならない部分へのご意見などを踏まえ、前回資料2-3の適合確認表の総合判断に記載のある「事業進捗に応じて更なる検討が必要な部分はあるものの」という表現を加筆してはどうかと考える。</p> <p>2段落目の市に対する要望の「既存の都市施設の影響などに注視」という部分については、事務局より特に小学校の収容状況を注視するといった主旨の説明があったことを踏まえ、「小学校など」という具体的な表現を加筆してはどうかと考える。</p> <p>3段落目の計画の立案者に対する要望の「今回提示の事業計画案の実現に努めるとともに」という部分については、今後の事業進捗に応じて事業者側と協議をしていくことが必要であることを踏まえ、「事業の進捗に応じた適宜・適切な情報開示」を要望する旨の表現を加筆してはどうかと考える。</p> <p>また、「魅力的な賑わい空間の創出、駅前にふさわしい都市景観づくり等」という部分については、大嶺委員の「コミュニティ形成」に関するご意見を踏まえ、「持続性を高めるためのコミュニティ形成の取組」といった具体的な表現を加筆してはどうかと考える。</p> <p>本日の議論を踏まえ、更なる検討が必要な部分について、互いに情報開示をしつつ、市としっかりと連携して取り組んでいくことを要望する旨を補強する修正が考えられるが、いかがか。</p> <p>(意見・質問なし)</p>
○澤木会長	意見、質問がないようなので、これで質疑を打ち切る。
○澤木会長	修正については、私と事務局に一任いただき、調整した内容で市長に答申したいと思うが、いかがか。
	(異議なし)
○澤木会長	それでは、私と事務局で調整した内容で市長に答申することとする。

議事の経過	
発言者	議題(案件)・発言内容・決定事項
○澤木会長	次回の審議会で審議を予定している地区計画の決定について、1点確認したい。地区計画については、法制度上、住民発意による提案も可能であるが、今回は市の発意によるものか。
○新開課長	今回の地区計画の決定については、市の発意によるものであるが、権利者側からの事業提案を踏まえ、権利者側としっかりと協議しながら進めている。現在、地区計画原案の縦覧・意見書の提出期間を設けており、権利者の意見を踏まえて、案を作成していきたい。
○澤木会長	さて、本日の予定案件は全て終了した。議事運営にご協力いただき感謝する。以上をもって、令和7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ひする。
○林係長	委員の皆様には、活発なご議論をいただき感謝する。次回の都市計画審議会については、1月30日の開催を予定している。事務局からは以上である。