

令和7年度 第3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7年度第3回茨木市都市計画審議会
開催日時	令和8年1月30日(金)10時00分開会・10時50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、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 睦子 <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>(以上、計 19名)</p>
欠席者	吉田 長裕
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)	1 審議 阪急茨木市駅西地区の都市計画決定について 議第151号 北部大阪都市計画地区計画の決定(市決定案件)
傍聴者	6名、オンライン傍聴3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3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	本日の出席状況であるが、委員総数は20名のところ、出席者は19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、3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 阪急茨木市駅西地区の都市計画決定について 議第151号 北部大阪都市計画地区計画の決定(市決定案件)	
○澤木会長	はじめに、審議案件として「北部大阪都市計画地区計画の決定」に関して、議第151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。
○大嶺委員	参考資料1の答申書について、前回の審議会で要望したことが一定反映されていると受け止めているが、公共性・公益性については、判断できる材料が十分に揃っていない点では、妥当であるとは感じていない。11月19日付で本審議会から答申されて以降、本日までの間に、事業者側とどのような協議を行われたのか、具体的な内容を示してほしい。
○宮本次長	答申内容については事業者側に伝えているが、現時点では具体的な協議内容を示す段階には至っていない。引き続き、答申内容を踏まえ、魅力ある駅前整備に努めていきたいと考えている。
○大嶺委員	<p>前回疑問を呈した点について、現時点では具体的な説明がないと受け止めている。そのうえで、今回駅前という特性を理由に容積率や高さの制限を緩和することとなるが、その必要性について疑問を感じている。</p> <p>1点、容積率の関係で、現状の床面積と容積率600%とした場合のA・B・C地区の最大床面積の合計がどの程度になるのか確認したい。</p>

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>前回資料1の2ページにおいて、現時点での敷地面積は、A地区は約1,400㎡(最大床面積:約8,400㎡)、B地区は約3,400㎡(最大床面積:約20,400㎡)であり、C地区は約550㎡(最大床面積:約3,300㎡)となっている。</p> <p>また、現時点での床面積は、A地区の住宅部分は約7,200㎡、店舗部分は約1,000㎡(合計:約8,200㎡)、B地区の住宅部分は約15,000㎡、店舗部分は約2,000㎡(合計:約17,000㎡)となっている。</p>
○澤木会長	<p>大嶺委員は容積率を緩和している旨の発言をされているが、資料を見る限り、現行の指定容積率も地区計画の容積率も同じ600%であり、容積率自体の緩和は行っていないと思うが、その理解でよいか。</p>
○新開課長	<p>そのとおりである。</p>
○大嶺委員	<p>容積率は現行と同じで、B地区のみ高さ制限を90mとすることとなるが、現状、市内で高さ43mを超える建築物が認められている場所があるのか確認したい。</p>
○新開課長	<p>基本的に43mを超える高さが認められている場所はないが、主要駅の駅前広場に面する敷地については、超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致する場合、高さ制限を緩和できる仕組みとなっている。</p>
○大嶺委員	<p>今回の地区計画は、これまでの駅前周辺整備の議論の結果というより、マンションの建替えのためだけの計画に見える。駅前であることから、広場の整備など一定の公共性は理解するが、高さ制限を緩和する必要性は感じていない。</p> <p>その理由として、周辺の学校や保育施設はすでに受け入れの余力がなく、公共性の観点からも、高さ制限を超えてまで建設することは公共性に反するものと感じている。</p> <p>また、今後市内におけるマンションの建替えが問題になっていくなかで、駅前だけ高さ制限を緩和する必要性はないと感じており、過去に私が駅前周辺の地域で実施したアンケートでは、駅前に超高層建築物が必要だと感じていないとの回答が6割以上であった。</p> <p>以上のことから、今回の地区計画について、B地区の高さ制限を90mとする点については反対である。</p>
○新開課長	<p>今回の地区計画のポイントは、高さ制限を90mとすることであるが、容積率を変更していない点にもあると考えている。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○岡田部長	<p>現状、商業地域として600%の容積率の範囲内で建築物が立地できるなかで、高さを高くすることで足元にゆとりを生み、生活利便機能が導入されることは、市の玄関口の整備として相応しいと判断している。</p> <p>市内のマンション建替えに課題があることは認識しているが、今回の地区計画の内容については妥当であると考えている。</p> <p>高度地区については、過去に市内でのマンション立地に関する課題を踏まえ導入したもので、市街化区域全体に設定している。また、建物計画に工夫があれば、建築審査会の意見を聴いたうえで、高さの制限についても一定の緩和が可能な制度としている。</p> <p>今回の計画については、市が定めた駅前周辺整備基本計画に適合したものであり、マンションに加えて商業・業務機能を加えていること、地区施設として広場の整備や駅利用者の利便性向上に資する内容となっていることなどを総合的に勘案し、市として相応しい計画であると判断したものである。</p>
○辰見委員	<p>官民連携や官民学連携という言葉があるが、民間が主導する取組を行政が支えていくことが重要と捉えており、そのためのルールとして今回の地区計画の決定があると受け止めている。また、今回のマンションの高層化についても、高さを出すことで足元の空間を居住者以外の方にも開いていくことは、市にとっても有益であると感じている。</p> <p>答申については、前回の審議会の内容を踏まえ、多様な意見が盛り込まれているとともに、あえて今後の宿題を記す内容となっており、しっかりとした答申であると受け止めている。市民の信頼と期待というなかで、今後どのような姿勢で事業を進めていくのか、改めて最後に伺いたい。</p>
○宮本次長	<p>阪急茨木市駅西口周辺の再整備については、本審議会において令和2年7月の阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)の報告以降、紆余曲折を経て、本日の地区計画の審議に至ることができ、これまでの委員からの多くの意見に感謝している。</p> <p>引き続き、11月にいただいた答申内容を踏まえ、事業計画の実現に向けて、関係者と協議・調整を行いながら整備を進めていきたいと考えている。</p>
○乾委員	<p>高さについては判断が難しい部分があるものの、駅前が変わること自体は、まちにとって大きなインパクトがあり、早期に進めてほしいと思っている。</p> <p>1点、超高層建築物が立地するB地区に加え、今回A・C地区も地区計</p>

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>画の対象となっているが、B地区以外の具体的な計画が見えていない。A・B・C地区の整備を一体的に進めるのか、それぞれ個別に進めていくのか、市としての考え方を確認したい。</p> <p>C地区については、現時点では事業者から詳細な計画は示されていないが、A・B地区については同時期に解体・建築を進める計画である。A・B地区の整備に合わせて、駅から商店街へ導く2階デッキの整備や南北道路の交差点改良など交通混雑の緩和に向けた道路整備を検討している。</p> <p>また、駅前広場についても、バス事業者と協議を行い、バスバースの再配置による歩行者空間の拡幅などを検討している。</p>
○乾委員	<p>建物の外観について、A・B・C地区が連動した形で整備する方が望ましいと考えている。建物デザインなどについて、事業者間で調整するのか、どこまで行政が関与できるかわからないが、今後配慮いただきたい。</p>
○新開課長	<p>当該地区は、市内でも景観上重要な地区として位置付けており、本市の景観条例や屋外広告物条例に基づく事前協議制度や景観アドバイザー制度を活用し、統一感ある魅力的な駅前空間の形成を目指していきたいと考えている。</p>
○大嶺委員	<p>C地区について、具体的な計画が示されないなかで、用途の制限において現状ある「ぱちんこ屋」が立地可能となっている。駅前にぱちんこ屋が立地することに対する市民からの懸念の声が多いと感じており、権利者の意向や事業者の事情もあると思うが、市民の意向も踏まえ、今後の整備を進めていただくことを要望する。</p>
○宮本次長	<p>C地区のぱちんこ屋については、現在、権利者の方で継続されるかどうかを含め、検討中と聞いている。最終的には権利者の判断にはなるものの、いただいた意見を権利者側にお伝えする。</p>
○澤木会長	<p>その他、何か意見や質問はあるか。</p>
○澤木会長	<p>なければ、私の方から、資料1の議案書の地区計画の方針について2点意見がある。</p> <p>1点目は、地区計画の目標のところ、1段落目は阪急茨木市駅西口全体のことを、2段落目は地区計画を定める本地区のことを述べていると思うが、それを明確にするために、2段落目の文頭に「本地区において」を追記してはどうか。さらに言うと、「駅周辺の再整備と合わせて」とある</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>が、もう少し具体的にするために、「老朽化する駅前ビルの建替え事業と合わせて」としてはどうか。</p> <p>2点目は、土地利用の方針のところ、文頭に「本市の都市拠点として」とあるが、都市拠点をもう少し補強するために、「本市の広域的な交通アクセスを担う都市拠点として」としてはどうか。</p>
○新開課長	<p>地区計画の方針について、会長の指摘のとおり、文言を追記した方がわかりやすいと思う。委員の皆様がよろしければ、会長と事務局に一任いただき、必要な文言修正を加えたいと思うが、いかがか。</p> <p>(異議なし)</p>
○澤木会長	<p>その他、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>意見、質問がないようなので、これで質疑を打ち切る。</p>
○澤木会長	<p>本件について、大嶺委員から異議表明があったので採決に入る。</p> <p>議第151号について、先ほどの文言修正を加えることを前提に、都市計画の案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>(挙手多数)</p>
○澤木会長	<p>それでは、議第151号については、都市計画の案に必要な文言修正を加えて、都市計画の案のとおり承認することとする。</p>
○澤木会長	<p>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3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>
○林係長	<p>委員の皆様には、活発なご議論をいただき感謝する。今年度の都市計画審議会は、本日をもって全ての予定案件をご審議いただいた。</p> <p>最後に、福岡市長からあいさつ申し上げる。</p>
○福岡市長	<p>(あいさつ)</p>
	<p>(10時50分閉会)</p>