

■意見・質問と回答(前回審議会・追加意見聴取)

No	委員名	項目	意見・質問の内容	回答
1. 公共公益性				
1	長谷川路子 委員	1-(1)-① 基盤整備	駅周辺の路上喫煙について、現状、路上喫煙を禁止する区域が駅前広場のみに限られており、駅前広場に面した駅ビルの敷地内に喫煙スペースがあり近寄りがたい雰囲気がある。 府内の他の市では、事業者の協力により駅ビル内に喫煙スペースを設置してもらうことで、主要な駅周辺の広い範囲に路上喫煙を禁止する区域を指定している事例もあり、駅前の改善という公共性の観点から、そのようなことができれば公共貢献にもなると思う。	<事業協力者回答> 建物内への喫煙スペース設置は考えていませんが、敷地内は喫煙を禁止することを検討します。 <市回答> 市が実施する駅前広場整備において、喫煙ブースの設置を検討しており、駅前の環境改善に取り組みます。
2	澤木会長	1-(1)-① 基盤整備	2階の歩行者動線で地区計画の範囲内に入る部分については、地区施設に位置づけるような性格だと思う。 そのほか、1階の歩行者空間や民間建物内の重要な動線については、大きな公共貢献になると思うので、一体的に整備をしていただくことを要望する。	<市回答> 歩行者動線について、1階の歩行者空間や2階の歩行者動線は、地区計画の地区施設に位置付ける予定であり、地区内外の円滑な歩行者動線を事業者と連携し一的な整備を行います。 【資料2-1 説明資料 P.6参照】
3	澤木会長 【追加】	1-(1)-② 交通処理機能	「交通集中」に関連して、想定されている施設内駐車場の台数とその内訳(店舗用・住宅用・来店者用など)や配置、駐車場進入路の設置位置などを教えてほしい。	<事業協力者回答> 住宅用駐車場は茨木ビル跡の建物内にタワーパーキングを設置し、永代ビル跡の台数も含めて、約 150 台を計画しています。店舗用駐車場は、両ビル跡とも自動車交通を呼び込まないよう隔地での確保も含めて協議・調整のうえ台数を設定する予定です。なお、茨木ビル跡の駐車場進入路は北側を想定しています。 【資料2-1 説明資料 P.7参照】
4	乾委員	1-(2)-② 賑わい・ 交流施設	今の事業計画案は、市民向けの視点が強いと感じる。個人的には、茨木を目的地として来てもらうために、「オープンイノベーション施設」や「共創施設」といったような、市外から多様な能力やスキルを持つ人が集まり、市内の人々と混じり合って、新たなイノベーションが起こるような空間があるといいと考える。茨木のランドマーク的な建物になってほしい。	<事業協力者回答> オープンイノベーション施設等は、大都市部での需要が高いことから、本計画建物内に設ける予定はございませんが、民間広場を活用しながら多様な主体との交流を促す取組を進めます。
5	澤木会長 【追加】	1-(3)-① 駅前広場や公開 空地の活用	民間広場について、名称を新たに定めるのかや、その定め方について権利者側の考えがあれば教えてほしい。	<事業協力者回答> 民間広場の設計に着手したところで、デザイン等とともに名称についても権利者の意向を確認しながら検討を進めます。
6	大嶺委員	1-(4)-② 施設の 収容状況	小中学校、幼稚園、保育園等の施設の児童数への対応については、今後、教育委員会と協議していくとして具体的には示されなかった。 次回の審議会では、現状の施設の収容状況を数字で示していただき、今後どのような世帯構成を考えているか目に見える形で示してほしい。	<市回答> 小中学校、幼稚園、保育所等の各施設の収容状況については、別添資料のとおりです。 <事業協力者回答> 世帯構成については、分譲時に家族構成に関する情報を収集し、教育委員会等と情報を共有し協議します。 【資料2-1 説明資料 P.8参照】【参考資料2-1 各施設の収容状況参照】
7	長谷川路子 委員 【追加】	1-(4)-③ 景観	近年、駅前に高層マンションを建てるというケースが増えており、利便性が高いのは理解しているが、どこも似たような景観になるのではないかという懸念がある。 資料にある「茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景觀」というのが、どうものなのか、熟慮していただきたい。 その際、『第6次茨木市総合計画』に出てくる「共創」というコンセプトや『茨木市都市計画マスターplan』に出てくる「山とまちが近い」という茨木の特性を考慮していただきたい。「山とまちが近い」と言いつつも、その一体性を感じられる場所は市内にあまりないよう思う。	<市回答> 駅前周辺整備基本計画では、阪急茨木市駅前周辺を「地域に根差し、歴史と賑わいが感じられるイメージ」としており、立地特性を踏まえ、建物低層部は周辺地域と調和した色合い・設えにする等、周辺に配慮したデザインとなるよう、市と事業者側が連携して整備に取り組みます。また、多様な市民活動が本市の特性・魅力であると捉えており、本市の玄関口においては、住民の皆様や通学する多くの学生、事業者等、まちに関わる人たちの豊かさや幸せをもたらす思いの活動が日常的に繰り広げられる、活動が景色となる駅前を目指しています。 <事業協力者回答> 今回整備する民間広場では、茨木市北部の朝採れ野菜などを販売するマルシェなど、山とまちのつながりを深める取組を促進し、交流や賑わいを広げていくことを考えています。

No	委員名	項目	意見・質問の内容	回答
2. 長期的な持続可能性				
8	澤木会長 【追加】	2-(1)-④ 長期修繕計画 ・ 維持保全計画	子育て世代を考慮して段階増額積立方式を想定し、増額には区分所有者の合意形成が都度必要と示されているが、昨今のような社会情勢の変化による工事費や人件費の急激な高騰のような事態は将来も起こり得ると思われ、段階増額積立方式はより大きなリスクをはらむ。 こうしたリスクにはどのように対処していかれるのか、考えがあれば教えてほしい。	<事業協力者回答> 5年ごとに修繕計画を見直し、その際に管理会社や専門家にて工事費を試算して、必要に応じて資金計画も再検討します。また、工事コストが想定以上に高騰した場合には、積立金の改定や一時金を徴収する可能性があることを、販売時や管理組合総会などで区分所有者へ事前にお知らせします。こうした情報をあらかじめ共有しておくことで、いざ見直しが必要となった際に、スムーズな合意形成が図られると考えています。
9	長谷川路子 委員	2-(1)-⑤ 良質な ストック形成	良質なストック形成について、省エネルギー性等の一定の性能の確保として「再生可能エネルギー設備の導入」が挙げられているが、電気を創る「創電」の視点があつても良いと思う。	<事業協力者回答> 良質なストックとして、ZEH-M Oriented(ゼッヂマンション オリエンテッド)基準に適合することで、断熱性能の向上や高効率な設備システムの導入により大幅な省エネルギーを実現するものでありますが、民間敷地内の道路やデッキ、広場の照明等について再生可能エネルギーの導入を検討するなど、今後設計を進める中で検討します。
10	大嶺委員	2-(2)-② コミュニティ形成 に向けた取組	コミュニティ形成に向けた取組について、事業者が市内で建設したマンションにおいて、自治会が形成されたのか、次回の審議会で数字を示してほしい。	<市・事業協力者回答> 事業協力者が茨木市内で建設したマンションの実績数は、過去 20 年で9件であり、このうち、マンション単独で自治会を結成している物件が4件、地域で自治会を結成されておりマンション単独では自治会を結成していない物件が4件、自治会が結成されていない地域に存する物件が1件です。
11	澤木会長 【追加】	2-(2)-② コミュニティ形成 に向けた取組	民間広場の活用や運営について、どのような組織・体制で進めていくのか、権利者側の考えがあれば、エリアマネジメント的視点での展望も含めて教えてほしい。	<事業協力者回答> 管理組合の下部組織としてコミュニティ部会の組成を計画しており、まちづくり会社 FIC ベース(株)や商店街と連携・協働し、定期的なイベントを実施するなど、市民活動の受け皿となることを目指します。
3. その他				
12	澤木会長 【追加】	—	茨木ビル跡、永代ビル跡それぞれの店舗・住宅別の地権者数と、それぞれの住宅総戸数のうちの既存住民の住む戸数(あるいは新規住民用の戸数)を教えてほしい。	<事業協力者回答> 茨木ビル跡 現 在：住宅 34 戸（権利者 17 人） 店舗等 103 区画（権利者 68 人） 建替え後：住宅 212 戸（予定） 店舗等 14 区画（予定） 永代ビル跡 現 在：住宅 20 戸（権利者 17 人） 店舗等 48 区画（権利者 35 人） 建替え後：住宅 107 戸（予定） 店舗等 18 区画（予定） なお、現在の権利者が建替え後の住宅・店舗等を取得する戸数・区画は未定です。
13	辰見委員	—	民間ビルの建替えと駅前広場の再整備について、デザインやスケジュールをどのように合わせていくのかなど、現時点の考え方を教えてほしい。 駅利用者の多くは、駅を目的地にされる方よりも、通勤・通学で日常的に利用されている方々だと思うので、そのような方々が使いやすく、必要な機能を整理した上で、デザインの検討をしていただきたい。	<市回答> 民間広場と駅前広場のデザインについては、使いやすく、一体感のあるものにしていきたいと考えています。 スケジュールについては、今後、事業者側と詳細に協議・調整し、民間広場と一体的に利用する駅前広場の部分を、可能な限り建物の竣工と合わせてリニューアルしたいと考えています。
14	長谷川路子 委員 【追加】	—	意見・質問と言うより、審議の進め方に関する要望になる。議題(案件)名が「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について」となっているので、ソシオの建替え案だけなく、駅前広場(バス乗り場を含む)の改修案についても併せて情報提供してほしい。駅前周辺がどう変わるのかをもう少し広く(全体的に)想像できるようになると助かる。	<市回答> 駅前広場については、バスバースの適正配置を行い、歩行者が安全で快適に通行できる空間を確保するとともに、民間広場や外向き店舗等との空間的な連続性に配慮した滞留空間の整備を検討します。

【資料2-1 説明資料 P.9参照】