

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	

## 審議(1) 下水道 (No. 1~3)

1	桂 委員	提案背景	松沢排水区が、今回、都市計画決定を提案されることとなった要因は。	-	平成30年度に大阪府におきまして「河川整備計画」が改定され、松沢排水区の雨水放流先である大正川の能力不足という課題解決策として、既存ため池を治水活用する方針が示されましたことから、大阪府と協議し、当該排水区の雨水整備について理解を得たため、今回、都市計画提案するものです。
2	畑中 委員	今後の整備 予定	決定後のスケジュール（中長期的含めて）と整備の具体的取り組みと内容はどうか。	-	令和3年から4年度にかけて、既存水路や流域などの現況調査を予定しています。令和5年度には、下水道法に基づく下水道事業計画及び都市計画法に基づく都市計画事業認可の変更を行い、令和6年度から実施設計、令和7年度から工事に順次着手する予定です。 整備は、主に新たな雨水管渠の整備や既存水路の拡幅などを想定していますが、現況調査を踏まえ、整備する場所や方法等を具体的に決定していきます。
3	桂 委員		松沢排水区が都市計画下水となって以降の整備計画は。	-	

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
審議(2) 生産緑地地区 (No. 4~7)					
4	桂 委員	追加指定予 定地の従前 の土地利用	今回、追加される土地（奈良・若草町1）は、どのような土地利用であったのか。	資料2 スライド 12	当該地は従前から農地となっています。
5	畑中 委員	良好な都市 環境の形成 に向けた取 り組み	法の目的である「良好な都市環境の形成」を具現化するため、市が買い取り市民農園や農業体験農園、公園緑地などに積極的に活用すべきと提案する。また生産緑地として維持・保全を図るために地産地消のさらなる取り組みなどをはじめ市独自の取り組みを検討すべきである。	-	庁内関係課と連携のもと、都市農業振興の取組について引き続き検討していきます。 買取り申出への対応については、当該地の立地性、周辺の公共施設ニーズや公共施設マネジメントの考え方との整合、買取り金額等を踏まえて、総合的に判断しています。
6	畑中 委員	2022年問題 への対応	2022年問題として指摘されている大量解除の可能性を見極めつつ大規模な宅地化によって起きうるさまざまな都市問題を回避すべくあらゆる手立てを尽くすべきである。	-	国や他市の状況を注視しつつ、庁内関係課とも連携を図りながら、対応について検討していきます。
7	桂 委員	管理状況の 把握	生産緑地の農地としての管理状況の把握は。	-	農業委員会が毎年実施している「利用状況調査（いわゆる農地パトロール）」において農地の確認が行われており、そのうち生産緑地については必要に応じて情報共有等を行っているところです。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
意見聴取(1) 特定生産緑地 (No. 8~15)					
8	安孫子 委員	都市農業の 位置づけ	「都市にあるべきもの」に位置付けられた背景は何か。	資料3-2 スライド 5	<p>下記のような背景を踏まえて位置付けられたものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食の安全への意識の高まり</li> <li>・都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つ人の増加</li> <li>・学校教育や農業体験を通じた農業に対する理解の高まり</li> <li>・人口減少に伴う宅地需要の沈静化</li> <li>・防災意識の向上</li> <li>・都市環境改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待</li> </ul>
9	桂 委員	申請状況の 評価	8月末において、申請受付済が45.0% 筆数で50.7%である ことの評価は。	資料3-2 スライド 12	<p>平成30年に実施した意向調査では、特定生産緑地の指定を希望されていたのは約6割（面積ベース）であり、それを踏まえると、一定程度進捗しているものと考えています。 なお、他市も同程度の進捗状況であると聞いています。</p>
10	桂 委員	最終的な指 定見込み	今後、特定生産緑地として移行できる見込みはどの程度と予 測しているのか。	資料3-2 スライド 12	<p>平成30年の意向調査では、回答の約6割が指定を希望されていましたが、「わからない」等の回答も3割程度あり、最終的な指定見込みの予測は困難です。</p>
11	安孫子 委員	特定生産緑 地に関する 法の定め	「良好な都市環境の形成を図る上で特に有効」の「特に有 効」とは、具体的にどのようなことなのか。	資料3-2 スライド 13	<p>都市農業が持つ多様な役割を踏まえ、スライド14で掲げるⅠ～Ⅲを満たす生産緑地が該当しているものと考えています。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
12	富田 委員	管理状況の 把握	「法をふまえた指定の考え方」の「農地等として適切に管理されていること」を確認するためにどのような措置がとられているのか、定期的に確認を実施しているのか、についてご教示ください。	資料3-2 スライド 14	意見No.7を参照ください。 また、今回の特定生産緑地の指定申請にあたっては、当該地の現況写真の提示を求めるとともに、口頭にて状況を確認しています。
13	桂 委員	権利者への 周知等	過去に実施したアンケート、該当権利者への個別郵送は、確実に届いているのか。 また、個別郵送を再度実施とのことだが、その際に確実に届くようしていただきたいが、どうか。	資料3-2 スライド 19	個別郵送に加えて、市広報や「農業委員会だより」への掲載等により適切に周知を図っており、特定生産緑地の指定受付もスムーズに進めることができます。 再度の個別郵送については、平成4年指定の生産緑地は令和3年を最終期限としていることを踏まえ、次年度は受取確認が可能な方法で行うことを検討しています。
14	桂 委員	生産緑地の 活用やイン センティブ 等	できる限り、特定生産緑地に移行していただけるよう希望しているものだが、市として今後の緑地活用方法の提案や、インセンティブについてはどのように考えて（取り組んで）いるのか。	-	生産緑地の活用方法については、庁内関係課と連携のもと、必要な情報提供や支援に取り組んでいきます。 なお、特定生産緑地の指定を受けるインセンティブとしては、固定資産税や相続税等における税制特例措置が挙げられます。
15	安孫子 委員	耕作放棄	耕作放棄されている農地はどれくらいあり、その対応はどうか。	-	生産緑地については、農業委員会による利用状況調査に加え、特定生産緑地指定申請にあたっての面談や現況写真等により確認しており、いずれも農地等として適切に管理されています。 なお、たい肥管理などがなされている休耕地であれば生産緑地指定は可能であり、現に耕作されていることまでは要しないとされています。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	

## 意見聴取(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 (No. 16~48)

## まちづくりコンセプト等に関する事項

16	秋山 委員	超高層建築物の妥当性	今回の資料は超高層建築物の立地後のまちづくりに関する説明が中心のようですが、超高層建築物の妥当性についての説明があるのでしょうか。	-	超高層建築物の立地については、現時点における計画案の基本方針への適合状況等を都市計画審議会に報告し、公共公益性等に関する考え等を説明させて頂いた上で、その内容を踏まえ、計画案の妥当性についてご意見を頂くこととしています。
17	畑中 委員	コロナを踏まえた需要の変化	コロナ後の経済情勢の激変により、住宅需要や商業施設需要の激減がいられている。こうした中での超高層建築物の計画は中止すべきではないか。	-	コロナ後の経済情勢の変化による、住宅需要、商業施設需要の変化を注視しながら事業の成立性の確保に努め駅前の再整備に取り組んでいく考えです。
18	桂 委員	市中心部への住居集中	都市マスや立適計画により、市中心部での住居整備は可能であるが、人口減少社会を迎えるにあたり、市中心部に住居が集中しすぎることについて、市はどのように考えているのか。	-	今後、人口減少により、賑わいの喪失や地域の消費の縮小に繋がり、商業機能等に大きく影響を与えることが懸念されることから、まずは高齢者から子育て世代等の多世代を呼び込み、定住を図ることは、地域に賑わい等をもたらす基本的な要素になると考えています。 しかし、市中心部に人口を積極的に集中させる考えではなく、当駅前の交通利便性が高いこと、また、都市機能がコンパクトに集積した地域の特性を活かすため住居整備するもので、駅前や周辺商店街などでの回遊や人と人との出会いの機会を増やし、賑わいを生む交流・活動の輪が広がることで、交流・活動する人々による新たなコトや価値が創出されるなどの波及効果、市中心部の活性化や多様な主体が集い、アクティビティを起こし、それを継続し、自律的・連鎖的に展開することでまちの価値の向上、持続可能なまちづくりにも繋げていきたいと考えています。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
19	坂口 委員	駅前から阪急本通り商店街への人の流れ	「駅前ビルが壁となり以西の商店街への動線が遮断されている」とあるが、その根拠について、駅前から阪急本通り商店街への人の流れの現状分析と再整備後の人の流れについての見通しについて。	資料4-1 P14	駅前広場の北側及び西側の駅前ビルが取り囲む配置となっているため、西側エリアへの見通しが悪く閉鎖的であることから、商店街等との繋がりが希薄となっていることが課題となっています。 人の流れについては、基本計画（案）に示すとおり、阪急茨木市駅の南北の自由通路は、東西方向の生活動線となっており、中心市街地を繋ぐ軸となっていることからこの2軸を安全で快適な歩行空間とすることで回遊性の創出と商店街や中央通りへの連続性に繋げていく考えです。
20	坂口 委員	商店街周辺の魅力づくりとの連携	商店街への人の流れをつくるための商店街周辺の魅力づくりとの連携の進め方について。	資料4-3 スライド 7	商店街と繋ぐ軸を安全で快適な歩行空間とするため、その動線上に民間施設と公共施設の一体的な歩行者空間とし魅力・賑わいの空間を創出することで商店街への人の流れが生まれると考えています。 また、まちづくり会社との連携などにより商店街の活性化や魅力づくりに取り組んでいく考えです。
21	萩原 委員	住居棟の北側への配置	ゾーニング（施設配置）につき今の場所ではなく北側に立てる可能性はないのか。北側に立てるとどのような問題があるのか。	資料4-3 スライド 7	北側に住居棟を配置させた場合、駅前広場北側に纏まった敷地スペースの確保が必要となるため、西側への開かれた空間創出、商店街や中央通りの動線軸（2軸）の形成が確保できないこと、また、住宅棟の下に商業施設が配置する下駄ばきとなる合築状の施設構成となり、施設の維持管理において、長期的な視点での持続可能性に課題が生じることから、現在の南側配置の計画に至ったものです。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
22	畑中 委員	様々な再生 パターンの 検証	<p>阪急茨木市駅西口の再整備として、本当に超高層のタワーマンション建設による資金確保でしか道がないのか。駅前が本来発揮すべき機能性を追求し、今後数十年の茨木市の玄関口、顔ともなるべき駅前の姿を鑑みるに駅前広場隣接のタワーマンションはもっとも避けるべき安易な選択肢である。これ一択のようなまちづくり案提示は止めて、さまざまな再生パターンをシミュレーションし情報開示し広く市民による熟議を慎重に重ねて進めるべきである。</p>	<p>資料4-3 スライド 8</p>	<p>再開発等における事業収入の多くは、保留床の処分により賄われており、基本計画（案）に示すまちづくりの事業成立には、敷地制約等の中で公共公益性を有する形で施設を配置し、必要となる保留床を確保していく必要があります。また、基本計画（案）において、まちづくり学集会等を踏まえて設定した評価の視点から複数の整備案を比較検討し、とりまとめ、公表しています。</p>
方針への適合状況に関する事項（公共公益性）					
23	坂口 委員	(1) 公共整備 ① 基盤整備	<p>「一体的な歩行者空間」の幅員の考え方について。</p>	<p>資料4-1 スライド 19</p>	<p>公共空間と一体となったゆとりのある空間を目指すため、駅前広場を囲うように商業施設の壁面を3m後退させる考えです。これにより、公共施設の駅前広場の歩道（6m程度）と壁面後退による民間敷地により、安全で快適な歩行者空間を創出し、オープンカフェやマルシェなどのイベントの開催など魅力向上や賑わい創出に繋がる取組みに繋げていく考えです。</p>
24	萩原 委員	(1) 公共整備 ① 基盤整備	<p>将来の駐車場・駐輪場への転用も含め地下街の整備も必要であると考えますが、対応を要求・計画する可能性はあるのか。また地下空間は広場だけではなく、商業施設の下まで広げたものにすべきと考えるがどうか（場合によっては東口側まで広げるのも一体開発という意味ではありではないのか？）。可能性の阻害要因と併せてお示しください。</p> <p>またやはり阪急駅前東口の開発と西口開発を完全に別に走らすと、非効率であるため東口の開発計画の早期化、詳細化、イメージ等を早期に構築すべきであるが、市の見解は。</p>	<p>資料4-3 P10</p>	<p>地下街の成立には駅と駅が地下で繋がるなど、多くの人が行き交う動線を地下に存在させることが鍵となりますが、阪急茨木市駅では交通を含めて東西動線が地上レベルで構成されており、地下施設の整備や維持管理に相当な費用をかける効果が見込まれにくいと、整備を行う考えはありません。なお、東西を地下で繋ぐとなると鉄道下の工事が必要になり、安全性の確保や多額の費用がかかるなどの課題も想定されます。</p> <p>東口の再整備は、西口との連鎖・段階的整備を考えており、そのイメージについては基本計画（案）でお示ししたところです。なお、東口はこれから地権者と共に整備に向けた勉強をしていく段階であること、また将来に向けて通過交通対策等も必要であることから、まずは、西口の課題解決に向け先行して整備を行う考えです。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
25	坂口 委員	(1)公共整備 ②交通処理 機能	高層住宅南側の交通広場の車排気ガスの周辺への影響について。	資料4-3 スライド 20	運用方法については、これから決めていく事になりますが、停車中のアイドリングストップによる排気ガス抑制や交通広場周辺の緑化による排気ガス対策など事業者と協議していく考えです。
26	松本 委員	(1)公共整備 ②交通処理 機能	この度は、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備予定区域内ということで、民間敷地であるソシオ茨木の建て替えにあたり、公共空間である駅前市営立体駐輪・駐車場との敷地の再配置が行われようとしているが、遠い将来において、再配置を行った建築物の老朽化による建て替えが再度必要になれば、更なる再配置を行うことがあり得るのか。	資料4-3 スライド 20	阪急茨木市駅西口駅前周辺は昭和45年に整備され、半世紀に渡り、本市中心市街地の東の玄関口として商業や交通の機能を支えてきましたが、整備から50年が経過し、施設の老朽化や社会・経済情勢の変化、形態や機能面においてニーズとの不整合が生まれ様々な課題を抱えてきたことから、再配置を行い、再整備するものです。今回の再整備後、遠い将来における更なる再配置の可能性については、その時点における社会情勢の変化等による必要性によって判断されるべきものと考えています。
27	桂 委員	(1)公共整備 ②交通処理 機能	乗用車、自動2輪、自転車の駐車について、商業用、住居用、電鉄利用者用、それぞれの考え方は。（整備台数、配置等）	資料4-3 スライド 20	乗用車駐車場について、商業用と駅利用者兼用として駅前広場北側に「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」により算出した必要台数を設ける予定です。（具体的な台数については、店舗面積やその内容（物販店舗の割合）により変動しますので、設計を進めながら整理します。例えば、物販店舗が1000㎡で併設店舗が4000㎡の場合は約40台になります。） 住宅用は南側の住宅エリアに茨木市開発指導要綱施行基準に準じた台数を確保する予定で、住戸数が未確定ですが、住戸数に対し42%の台数を確保する計画です。 バイク・自転車に関しては、商業用駐輪場は北側商業施設内に、住宅用駐輪場は南側の住宅棟に附置義務台数を確保する予定です。単車用は、自転車用と併設して設ける計画です。 駅利用者用の駐輪場については、駅周辺の民間の駐輪場などの活用により確保していく考えです。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
28	萩原 委員	(2)都市機能 の誘導 ②賑わい・ 交流施設	茨木で coworking space の需要はどの程度あるのか。単に coworking space を作っても集客は困難であると考えが、市としてはどのように考えるのか。 本開発を大阪ではなく茨木では働く人の場所を作る契機にしたいと考えているが、どのように対応を図っていくのか。 建築物に市が床を所有する考えはないとのことであるが、その考えの変更の有無を問う。また理由を。市が所有の上、民間に安く貸し出す等柔軟な駅前利用を考えるべきではないか。	資料4-3 スライド 22	阪急茨木市駅周辺では、ここ数年で coworking space の開業が散見され、一定の需要はあると考えられます。しかし、小・中学生の学童保育や自習スペースのような使い方、PTAの保護者の会合やランチ会の場所としての使用など、多様な使われ方が見受けられる状況にあることから、集客には、特色を持たせることが重要であると考えています。 施設の内容については、今後の検討となりますが、基本計画（案）にお示しする考え方等に基づき、社会情勢や経済情勢を踏まえながら時代や市民のニーズに応じたものとなるよう協議していく考えです。 市が建物の一部の床を所有することについては、管理費や長期修繕積立費等の固定費が掛かり続けること、施設の更新等を市の意思だけで決定することが難しくなること等から、現時点では考えていません。
29	桂 委員	(4)周辺環境 への配慮 ①環境	日影、風等の環境影響調査はどのタイミングで誰に示されるのか。	資料4-3 スライド 25	日影、風等の環境影響調査については、設計段階でシミュレーションを実施して、周辺への影響を確認した上で、必要に応じて対策を講じるよう指導していきます。 10月30日と11月1日の近隣への説明会において、日影の概略状況については、再開発会社からお示しさせていただきましたが、資料の提示の時期、対象については、再開発会社と協議し、周辺住民の皆さまにご説明する機会を設けていきたいと考えています。
30	桂 委員	(4)周辺環境 への配慮 ②施設の収 容状況)	保幼小中等の状況は、購入者属性がわかった段階ではなく、設計（建設戸数）が決まった段階から行われるべきではないか。	資料4-3 スライド 28	超高層建築物編（P19）に記載されている「事前対応策として、マンション入居時期の目途がついた段階で教育委員会等と情報の共有・・・」のマンション入居時期の目途がつく段階とは、マンション販売時ではなく建築確認を取得して工事着手する段階と考えられており、建築確認を取得する＝設計が完了することになることから、この段階から教育委員会と情報共有を図っていくと再開発会社から聞いています。 市としては、受け入れ施設、児童や生徒の教育環境に影響が出ないよう教育委員会と情報共有及び対応していくことを要請していきます。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
31	上田 委員	(4)周辺環境 への配慮 ③景観	「茨木らしいデザインの追求」、「駅前広場等と一体感のある空間設計・デザイン」、「周辺と調和した外観デザイン」…を行うとされているが、デザインアイデアコンペなど、よりよいデザインが実現されるための具体的取組について説明ください。	資料4-3 スライド 28	デザインの取組で考えられていることは、茨木市の玄関口として、茨木らしいデザインが必要だと考え、建物の設計を進めていく中で、大学の先生などの専門家の方に助言（監修）をいただきながら進めていくことが検討されています。 市としては、近景や中景、遠景の各視点での景観検証や専門家の意見を聞きながら、周辺地域と調和した外観デザインとすることを求めています。
32	桂 委員	(4)周辺環境 への配慮 ③景観	一定、景観について記載があるが、市として中心市街地全体の景観について示したうえで、阪急西口エリアも検討いただいた方が良くと思うが、今後の市の取り組みは。	資料4-3 スライド 28	今後、阪急とJRを結ぶ東西軸の景観形成・向上に向けて、具体的に取り組んでいきます。 その際には、阪急西口における再開発事業と連携しながら進めていきます。
方針への適合状況に関する事項（長期的な持続可能性）					
33	萩原 委員	(1)施設計画 と施設維持 (ハード 面) ①更新性の 高さ	完全に分離させてしまうと駅前空間の利用に一定制限がかかるため、マンションの低層階部分は商業施設を入れるべきと考えるが、その可能性は。阻害要因と共に。図でいうと真ん中に乗せるのではなく、端が商業施設になるイメージ。	資料4-3 スライド 29	南側住宅棟の低層階部分（1・2階）のうち、駅前広場側については、施設の維持管理等長期的な視点での持続可能性に課題が生じない範囲で商業施設の配置を検討しています。また、駅前広場に面して路面店を配置することで、中央通りへの動線軸の回遊性につなげたいと考えています。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
34	萩原 委員	(1) 施設計画 と施設維持 (ハード 面) ④ 長期修繕 計画・維持 保全計画	<p>段階増額積立方式では将来の修繕積立に不安が生じ、均等積立方式にすべきである旨提案すべきと考えるが市の見解は。段階増額積立方式・均等積立方式それぞれのメリットとデメリットと共に。</p> <p>一般に9割以上のマンションが修繕積立金破綻の可能性があると言われていたが、これら積立不足が予想されるマンションの積立方式はどちらが多いのか。</p> <p>現状外部専門家による長期修繕計画のチェックを行うとしているがどのようなチェックを行う予定か。事前、定期的な検証等計画立てて実施する必要があると考えるがどのようになっているのか。</p>	資料4-3 スライド 34	<p>段階増額積立方式では、初期の修繕積立金の額が低く抑えられるため、購入当初の負担を軽減できるメリットがある一方で、段階的に毎月の修繕積立金を増額する計画となるため、増額する際の区分所有者の合意形成が必要となるデメリットがあります。一方、均等積立方式においては、将来にわたって定額となり、安定的に積立ができるメリットがある一方で経済情勢の変化や物価変動等により増額の必要が生じた場合には、増額を前提としていないため、区分所有者の合意形成が困難となるデメリットがあると考えています。</p> <p>市としては、どの積立方式を選択されたとしても、マンションの管理の適正化の推進に関する法律を踏まえた取組みや今後の法改正にも柔軟に対応するなど、長期的に適正な管理が行われることを求めていく考えです。</p> <p>積立不足が予想されるマンションの積立が、どの方式によるものが多いのかについては、把握できていませんが、一般的には積立不足の原因としては、長期修繕計画が作成されていない場合や資産価値の低下により空き家が増加することなどが考えられます。このため、今回の計画では、精度の高い長期修繕計画を作成し、物価変動等に対応できるよう定期的に見直しを図るとされています。</p> <p>長期修繕計画は、管理会社が作成し管理組合が計画を実行し、概ね5年毎に計画を見直し必要に応じて修繕積立金の増額を検討するとされています。また、長期修繕計画の見直しの際には、コンサル等第三者によるチェックを行うとされています。</p>
35	桂 委員	(2) コミュニ ティ形成 (ソフト 面) ① 管理組合 等の管理体制	管理計画認定制度の活用についての考えは。	資料4-3 スライド 37	<p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、今後、マンション管理適正化推進制度を国が策定することになっていることから、今後策定される制度内容を踏まえ取組を検討するとともに、制度の活用によりマンション管理の適正化に向けた取組を要請していきます。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
36	萩原 委員	建て替え問題	(前回指摘させていただいたが、具体的な方法が全く見えなかったので再度確認するが) 建て替え時の問題については具体的にどのような解決方法を想定しているのか。	-	将来的に建替えが必要になる場合は、区分所有法による建替え決議やマンション建替え円滑化法による一括売却といった方法が想定されます。
都市計画案に関する事項					
37	萩原 委員	容積率	600%の容積率をもう少し大きく、例えば、700%などにできないか。容積率をアップするために現状想定される障壁(法的障壁等)にはどのようなものがあるのか。	資料4-3 ｽﾗｲﾄﾞ 参考3	大阪府が定めている「用途地域指定のガイドライン(平成31年3月)」では、商業地域の容積率は、建築活動の動向、都市施設の整備状況及び拠点機能等を勘案し定めることとしており、阪急茨木市駅の乗降客数(約5.8万人)から考えると400%~600%が適切な容積率の最高限度だと考えています。 一般的には、地域の特性に応じ、公共貢献の内容(建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場の設置等により敷地内に有効な空地を確保した場合や、屋上緑化など総合的な環境負荷の低減に資する取り組み等)によって指定容積率の最高限度を割増しする場合がありますが、当該地については周辺の用途地域(200%~400%)とのバランスからも更なる容積率の最高限度の割増しは難しい地域だと考えています。
市民意見の聴取に関する事項					
38	畑中 委員	審議会における市民意見聴取	審議会としても市民の意見を直接聴き取る機会を設けるべきではないか。	-	市民意見につきましては、これまで行った説明会で出された意見を都市計画審議会へ報告させていただきます。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
39	坂口 委員	周辺住民への継続的な説明	周辺環境への配慮に関して、周辺住民への今後の継続的な説明会について。	-	周辺住民への説明としては、これまで8月の再開発事業全般について、9月下旬の都市計画案に関する地元説明会、また10月下旬の超高層建築物に関する説明会を実施し説明を行ってきました。今後も状況に応じて、周辺住民の皆さまへの説明に努めていきます。
40	萩原 委員	市民への説明	<p>周辺住民や商店街への説明はどの程度したのか。なぜこれほどの騒ぎになっているのか、適宜説明できればこのような騒ぎにならなかったのではないかと。市の見解を。</p> <p>仮に今回的高層ビルがとん挫すると、駅前への再々開発は完全にストップするという理解でいいか。</p> <p>また、建て替えをそのままに市負担で駅前を同じように開発しようとしたら幾ら位かかるのか。建て替えにつき公費負担ができない場合、ソシオ茨木の建替えはソシオ茨木の地権者のみで実施できる可能性はあるのか。</p>	-	<p>再整備の基本的な方向性と駅周辺の目指すべき将来像を取りまとめた基本計画（案）を6月15日から7月6日まで意見募集にかけるとともに、地元説明会を8月2日に2回、9月24日、26日に3回、10月30日と11月1日の計7回実施し、再開発事業や超高層建築物に関する説明や文書でのやりとり等を行ってきています。</p> <p>西口駅前における、交通混雑や賑わい・魅力の不足、建築物の老朽化、憩いや活動の場の不足といった課題が顕在化しており、駅前の再整備の必要性は変わらないため、検討は続けていく必要があると考えています。</p> <p>超高層建築物を建築しないで市負担で駅前を同じように開発する場合の事業費及び建て替えをソシオ茨木の地権者のみで実施できる可能性について、現時点でお示しできるものではありません。</p>
41	桂 委員	市民からの意見	計画策定後の市民への周知、説明の状況とその際の、市民からの意見等は。	-	<p>基本計画（案）を市ホームページで公表し周知するとともに、基本計画（案）に対する意見募集を行いました。意見募集の結果、近隣住民より超高層建築物に対して懸念する意見が見られたことから、8月2日と10月30日と11月1日に近隣住民を対象に説明会を実施しました。</p> <p>そこで出た主な意見としましては、「超高層建築物の必要性」、「なぜ南側に建てるのか」、「周辺環境への影響について」、「なぜ現在のソシオの位置に建てないのか」、「なぜ45階もの超高層建築物が必要なのか」といったご意見がありました。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料関係箇所	
42	安孫子委員	説明会での意見	地元説明会でのご意見としては、どのようなものがあるのか。特に不安面についての意見はどのようなものか。又、それに対してどのように回答されているのか。		<p>地元説明会としては、近隣自治会向けの説明会を8月2日、10月30日、11月1日に計4回開催、また都市計画案に関する地元説明会を9月24日、26日に計3回開催しています。また、文書による意見については、文書にて回答しています。</p> <p>なお、議事録については、当日配布させて頂いています。主な不安面についてのご意見としては、日照、風害、地震時の建物の倒壊、工事期間中の振動、騒音、安全対策等についてのご意見があり、その不安面への対応の方向性について示させて頂いた上で、今後の詳細な設計や検証により把握できた時点で説明を行うと回答しています。</p>
43	平田委員	市民への説明	もう少し話し合いの時間と市民への説明が必要だと思いません。 (畑田)生涯学習センター・中央図書館のような事にならない為にも、市民の声が大切です。	-	<p>阪急茨木市駅周辺のまちづくりについては、平成30年8月から令和2年6月にかけて、阪急茨木市駅周辺の商店街や自治会、まちづくりに興味のある市民などの参加によるまちづくり学集會を10回開催し、まちの現状と課題、将来に向けたまちへの想いや将来像についての意見交換を行ってきたところです。これを踏まえて、再整備における基本的な方向性と駅周辺の目指すべき将来像を取りまとめた基本計画(案)を公表し、令和2年6月15日から7月6日まで広く市民の皆さまからの意見募集を行いました。なお、茨木市における超高層建築物の立地については、基本的な方針(案)について、平成30年10月5日から11月2日までブリックコメントを実施し、とりまとめています。また、地元説明会を8月2日に2回、9月24日、26日に3回、10月30日と11月1日の計7回実施し、再開発事業や超高層建築物に関する説明を行うとともに、提出された意見書への回答を行ってきています。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
44	畑中 委員	市民的議論 の実施	<p>2020年6月に本市が「阪急茨木市駅西口 駅前周辺整備基本計画（案）」（以下、「基本計画（案）」）を公表し、その最終章「13 超高層建築物について」で、超高層建築物、いわゆる超高層タワーマンションの立地を表明したことに対して市民から驚きと批判が沸き起こっている。この間、いくつかの基本計画（案）の説明会が開催されているが、共通しているのが駅前超高層タワーマンション建設について、茨木市民の圧倒的多数が「知らない」うちに、しかも隣接及び近隣住民さえも、その多数が「知らない」うちに進められていることに対する憤りと、「もっと市民の意見を聞くべき」という意見が多数表明されていることである。</p> <p>本市は、超高層建築物の立地について「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」を策定しているが、当該方針案を審議した2018年11月20日の都市計画審議会でも、「駅前タワーマンション建設ありきの方針ではないか」との意見が続出した。これに対して「タワーマンションを建てるために本方針を作るわけではない。・・・公共公益性として地域への貢献や住民意見を反映することを事業者に対して求めていくものであり、ありきではない。」（大塚副市長【当時】）と表明している。この言葉が誠ならば、これだけ住民から懸念、批判が表明されている今回の超高層タワーマンション立地については、「住民意見を反映」させる誠実な手立て、方策がとられてしかるべきである。</p> <p>よって、基本計画（案）における超高層建築物立地については拙速に進めるのではなく、十分な周知と提出期間をとった市民意見募集（パブリックコメント）や新型コロナ対策を取りながらの一方通行ではない双方向型の意見交換、ワークショップの実施など、考えうる限りの手法、手立てを駆使しての市民的議論を実施すること。そうした議論の醸成により結論を導き出す、真の市民参加型の「まちづくり」を実施することを強く求める。</p>		<p>基本計画（案）に対する意見募集については、6月15日から7月6日の間、パブリックコメントと同様の期間を設け実施しています。</p> <p>また、阪急茨木市駅周辺の商店街や自治会、まちづくりに興味のある市民などの参加によるまちづくり学集会によりまちの現状と課題、将来に向けたまちへの想いや将来像について意見交換やワークショップなど市民参加型のまちづくりに取り組み、そこで頂いたご意見やこれまでの各種計画を踏まえて基本計画（案）を作成したものです。</p>

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
その他の事項					
45	富田 委員	送付文書への対応	貴市及び都市計画審議会各委員宛に送付された令和2年9月16日付文書に対し、どのような対応を考えているのかご教示ください。	-	本文書等も受けて、9月下旬に行った都市計画案に関する地元説明会において、参加者からの超高層建築物に関する質問に対して、説明を行ったほか、10月30日、11月1日に周辺自治会に向けた超高層建築物に関する説明会を開催し、懸念されている事項に関して説明を行いました。 なお、超高層建築物については、都市計画案の決定・変更に先立って、平成30年12月に策定した「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合状況について、都市計画審議会への報告、意見聴取を行うものとしています。
46	畑中 委員	資金計画	詳細な資金計画を示し、広く意見を聞くべきであるが、どうか。現時点で示すことができる情報は透明性を高める上でも積極的に提示すべきではないか。現時点での計画総事業費は？国・市の負担金と補助金の推定額は？	-	資金計画については、来年度以降の事業計画の作成において精査していくことになるため、現時点でお示しすることは出来ませんが、現時点での総事業費としては、約400億円、市の負担額としては約65億円を想定しています。ただし、今後の事業計画作成において、この事業費についても精査されることとなるため、変更となる可能性があります。
47	桂 委員	都市計画決定後の事業実施	都市計画決定後に計画が翻る例（徳島市）があり訴訟に発展、地権者/市/市民それぞれに負担を強いる結果となっているが、このような事態を避けるために、市はどのようなことに留意している（していく）のか。	-	事業者とは、その都度、協議調整を行いながら事業者と意思疎通を図り、連携協力しながら事業推進に取り組んでいるところです。 都市計画決定後の事業計画や権利変換計画の認可要件に合致した計画となるよう取り組んでいく考えです。

## 意見・質問に対する市の考え方

## 参考資料1

No	委員名	意見・質問			市の考え方
		概要	内容	説明資料 関係箇所	
48	安孫子 委員	工事の安全 確保	長期にわたる工事期間の安全確保について、不安の声も聞いている。この点についての対応をお聞かせ下さい。	-	長期にわたる工事となるため、工事期間中の通過交通への影響、公共交通のスペース確保や駅利用者の利便性等を考慮し、今後、工事の進め方及び安全対策等を検討することになっています。 駅利用者への影響を考慮し、工事中の安全対策については、早めに利用者への周知に努めていく考えです。