

## 説明会での意見概要

### ①基本計画（案）に関する説明会

日時：令和2年8月2日（土）10：00～、14：00～

対象：ケイズ・コート茨木別院町、別院町自治会（11～16組）

周知方法：ポスティング、自治会回覧

参加人数：16名、11名

[意見概要]

- ・超高層建築物についてリスクも含め、もっと具体的に説明してほしい。
- ・計画に近隣住人の意見を反映させるべき。
- ・日照や風などへの不安。
- ・超高層建築物の必要性。

### ②都市計画案に関する説明会

日時：令和2年9月24日（木）19：00～

令和2年9月26日（土）10：00～、14：00～

対象：市民、利害関係者

周知方法：ホームページ、フェイスブック、ツイッター、近隣自治会回覧、隣接地権者へ案内（面会・ポスティング・郵送）

参加人数：156名（67名、38名、51名）

[意見概要]

- ・市民の意見を聞いていない。もっと市民の意見を聞くべき。
- ・計画に関する周知が足りない。
- ・なぜソシオだけが優遇されるのか。ソシオの救済ではないのか。
- ・超高層ありきの都市計画ではないか。

### ③超高層建築物に関する説明会

日時：令和2年10月30日（金）19：00～

令和2年11月1日（日）10：00～

対象：近隣自治会、隣接地権者

周知方法：近隣自治会回覧、隣接地権者へ案内（面会・ポスティング・郵送）

参加人数：48名（26名、22名）

[意見概要]

- ・なぜ南側にタワーマンションなのか。なぜ現在のソシオの位置に建てないのか。
- ・超高層建築物の必要性。
- ・超高層建築物に関して知らない市民が多い。周知が足りない。
- ・計画策定にあたり、色んな人の意見を聞くのが筋ではないか。

## ①基本計画（案）に関する説明会

### [主な質疑・意見]

- ・方針で定める長期的な持続可能性を満たすような超高層マンションは現実的にありえないのではないか。
- 超高層建築物だけでは成立しないかもしれないが、再開発事業全体で考えている。超高層建築物の立地にあたっては確認項目を満たすよう協議をしていく。
- ・なぜ基本計画案には超高層建築物のリスクに関する説明や事例を載せなかったのか。
- 今回行った意見募集は、市の再整備にあたっての考え方を公表して意見を伺ったもの。超高層建築物については、民間が計画している部分なので、そこは切り分けた。
- ・超高層建築物のリスクを説明しないのか納得ができない。
- 超高層建築物についてはイメージパースの中で示すことで、様々な意見をもらう考えであった。
- ・もっと早く近隣住人の意見を聞くべきでは。これだけの計画であれば、もっと詳細な絵が描かれているはず。未だにそういうものが全く示されない。計画が固まっていない段階で、計画に反映させるために近隣住民に意見を聞くべきでは。
- 平成 26 年の建替推進決議以降、継続的に検討がされてきたが、対外的に説明ができるような状態にならなかったというのが正直なところ。近隣住民の皆さんに意見を聞く材料がなかった。再開発会社も準備組織として設立したものであり正式なものではない。
- ・日照について、当該地や周辺は商業地域や近隣商業地域に指定されているが、制限の考え方は。
- 商業地域、近隣商業地域に関わらず、近隣の方からのご意見は聞かせてもらう。
- ・かねてから計画が決まる前に説明会など意見を交換できる場を設けてほしいと要望していた。市街地整備対策特別委員会の中でも商業の配置で議論がされていたと思うが、その時に既に具体的な案が決まっていたのでは。
- 意見を聞く機会については法的なもの以外でもケイズ・コートや自治会長と相談しながら機会を設けたいと考えている。市街地整備対策特別委員会では、その時点でどんな検討がされているかということ報告する場となっており、そこで出たものが決定ではなく、考え方や進め方について意見をもらっている。
- ・最近水辺を大切にするという考え方もあると思うが、親水水路を暗渠化する必要があるのか。あの水路が流れているおかげで心が穏やかになるという効果もあるのでは。
- 南向き一方通行道路を対面通行化するために、今の水路に蓋をかけてその幅員を確保していきたいと考えている。自然を楽しみにされているというご意見については、できるだけ歩道にも緑を配置して今と同じような居心地のよい空間にしていきたいと考えている。
- ・財源的な理由で超高層建築物が必要なのか。
- 市街地再開発事業は新しく作った建物の床を売却することによって事業費を捻出して事業をしていく。市もどれだけコロナの影響が今後出てくるかということ注視しながら、費用負担を考えていくことになる。
- ・前回と同じように高層ビルを建ててもまた 50 年後同じ問題を繰り返してしまうのでは。
- 昔は木造なら 30 年、RCなら 50 年で建て替えと言われた。今ある技術で寿命の長いものを造りたいと思っている。
- ・タワーマンションを建てるということは決定事項なのか。

→まだ決定ではなく、今年度は都市計画の決定を予定している。

- ・中央通りが歩行者空間となった場合、個人で所有している車の出入りはどう考えているのか。仮に30年後に中央通りを歩行者空間化させれば、阪急本通り商店街は人通りがなくなっていくのでは。商店街の30年後はどのようになると考えているのか。

→阪急本通り商店街も2軸のひとつを成す大切な軸と捉えている。活性化に繋がるような取り組みが何かできないか今後商店街と一緒に考えていきたい。まずは一方通行化を検討し、実現すれば今の歩道幅員を広げ歩きやすくすることで、回遊性が生まれると考えている。例えばベンチを置いたり、店先にカフェを出したりといったことも将来的には可能な空間としていきたい。

## ②都市計画案に関する説明会

### [主な質疑・意見]

- ・市民の意見を聞いていない。もっと市民の声を聞くべき。

→今年の6月から7月にかけて、阪急茨木市駅西口駅前周辺基本計画（案）を市のホームページで公開し、意見募集を行いました。他にもこのような場でご意見を頂いて、それを反映させたり、今後のまちづくりに活かしていきたいと考えています。

- ・計画に関する周知が足りない。ホームページだけでなく広報誌に大きく掲載するなどするべき。

→市民の皆さんに広く周知ができていないことは大きな課題だと認識しています。午前の説明会でも、周知の方法については様々な意見をいただきました。今回の説明会の案内をツイッターやフェイスブックで投稿したところ、そこから参加希望者が増えたということもありましたので、これまでから行っている広報誌やホームページによる周知だけではなく、SNSなどを活用した情報発信にも取り組んでいきたいと考えています。

- ・超高層建築物についての説明が全然ない。

→7月の都市計画審議会では、ソシオ側の事業パートナーから提出された計画を報告したため、少し詳しいところまで入っています。8月2日の別院町向けの説明会では、超高層建築物について具体的にまだ決まっていることはないため、そこまでの説明ができませんでした。また、今日の説明会は都市計画案についてご説明させていただき、それに対してご意見を伺いたいというのが趣旨なので、超高層建築物の具体的な内容までは触れてないということです。

- ・茨木市には43mの高さ制限があったのでは。

→当該地は、現在の高度地区の都市計画で43m以上の高さ制限を設けた第8種高度地区となっていますが、空地や緑地の確保など一定の条件を満たせば無制限になったり、市街地再開発事業で建築される建物については、適用を除外する規定があるため、建てられないということではありません。ただし、茨木市の場合、JR総持寺駅で茨木市初のタワーマンションが計画されたことを契機に、平成30年度に超高層建築物の立地に関する基本的な方針を策定しており、建てることのできる場所を市内4か所の駅前に限定し、超高層建築物を計画する際に一般的に気を付けないといけない部分を市も確認するという他市にはないプロセスを加えています。

- ・計画が決まる前に市民の意見を聞いてほしい。決まってからでは遅い。

→物事が決まってから先のほうで説明会をすることは考えておりません。できるだけ早く、説明できる場を設けることで検討を始めています。

- ・超高層ありきの都市計画ではないか。

→600%の今の都市計画ルールは変えない中で、土地の高度利用により、超高層建築物を計画されているというところで、都市計画の変更がないというところになっています。11月の都市計画審議会で見聞を聞くのにまだ具体的にないというところは、本市の場合、今回みたいに超高層建築物が建てられるような場所であっても、平成30年度に超高層建築物に関する基本的な方針を作成しており、場所の限定や超高層建築物に対して、将来にわたって課題とならない建物になることを求めています。

- ・なぜ南側にタワーマンションなのか。既存のソシオの位置に建てれば良い。

→今現在が駅前ビルによって閉鎖的な空間になってるところを改善したいというところがあり、南側に住宅棟を建てて、北側につきましては、低層の商業施設を設けて、駅から市役所方向、市の中心部に向けては開けた空間にしたいという思いがあって、南側に配置した計画を考えているというところです。

・等価交換ということはソシオの救済ではないか。

→例えば、現状のソシオビルに 100 m<sup>2</sup>の床を所有されている方がいたとすると、新しくできた建築物に 100 m<sup>2</sup>の床の権利を受け取るという訳ではなく、その従前従後の資産価値が等価になるように床を受け取ることになる。当然、新しく建築された建築物は現在のソシオの資産価値よりも高くなるため、受け取る床の面積は小さくなることになる。同じ面積の床が必要であれば、不足分は金銭を出して受け取ることになります。

・ソシオだけ優遇されるのが納得いかない。

→今回の再整備については、決して老朽化した民間ビルの建て替えだけを目的としたものではなく、民間と市が連携して、市街地再開発事業によって、市の課題を解決するためのまちづくりを行うものと理解している。

・地区計画の用途制限にぱちんこ屋、ゲームセンターは除くとあるが、ぱちんこ屋が続けられるためのものか。

→ぱちんこ屋の方とは直接お話しもしましたが、このまちづくりに関してはご理解をいただいております。派手な設えにしないなど周辺と調和するよう協力するという意向も示されています。市が権利者の意向に反して将来的に営業ができないよう制限することはできないと考えています。

・日影は JR の方にまで届くのではないか。もっと広く利害のある人に周知すべき。まちづくり学集会や意見募集だけで市民の意見を聞いたとは言えない。

→まちづくり学集会は、商店街や周辺の自治会の方たちと阪急茨木市駅の駅前に限らず、市中心部の将来像について意見をいただく場として考え開催したものであり、特に今回の計画そのものについて議論する場ではありませんでした。これまでも、総合計画や都市計画マスタープランの策定の際に実施したワークショップ等での議論の中でも意見を頂いており、それらの取り組みの中で、交通の安全性や利便性の高いまちを目指し、多世代が交流できる場や休憩できる場所がもっと必要といった具体的な話も出てきており、今回の計画にも繋がっているものと考えています。周知の方法についてはホームページに専用サイトを作るなど、最新の情報をできるだけ早く情報発信していければと思っています。また、今後はツイッターやフェイスブックなど SNS も積極的に活用し、多くの方に知ってもらえるような取り組みを考えていきたいと思っております。

・風害や日照阻害について近隣への補償はあるのか。

→超高層建築物は、市が建てるものではなく、民間事業者が建てる建物になるため、万が一の際の補償は、市が行うのではなく、建築した民間事業者側になります。市としては、当然そういう万が一の事態が起きないように、耐震性や防災性、周辺環境への配慮という部分も考えられた計画を民間事業者に求めていくこととなります。

### ③超高層建築物に関する説明会

#### [主な質疑・意見]

・なぜ南側にタワーマンションなのか。

→今の駅前を見ると永代ビルと茨木ビルによって閉鎖的な空間になっているところが課題だと考えており、次の再整備では、駅前広場を真ん中に配置し、その周りを低層の商業施設で囲むことによって、市の中心部に向かって開かれた空間を作っていきたいと考えています。また、駅前広場の北側の軸は東西の商店街を結ぶ動線上の北側に商業をまとめて配置し、南側は周辺に住宅が多くあるので、その住宅の中に住宅棟を配置した土地利用のゾーニングの考え方になっています。

・永代ビル跡地の広場が日影になり芝生が育成できる環境ではない。

→整備イメージで芝生の絵になっていますが、あくまで今のイメージと捉えていただけたら結構です。まだ芝生にすると決定したものではなく、設えは日影の具合も考慮してこれから検討していきたいと考えています。

・これまでずっと計画を表に出してきていなかったが、いつから市と地元は協議をしてきていたのか。

→建替え推進委員会というものが発足しまして、それから事業パートナーさんを選定させていただいて、それ以降というところですから、平成27年あたりと思われます。

・南側の敷地だけで超高層建築物が建築可能なのか。

→全体敷地の中で建てていくということを考えています。

・建ぺい率、容積率はどうなっているのか。

→建蔽率が80%、容積率は600%となっております。その建蔽率、容積率を変更する予定はありません。建築基準法上でいくと防火施設であれば、建蔽率が100%となるのですが、それを公共貢献ということで、90%での計画の変更をしようとしています。

・住宅棟の下に店舗は入るのか。

→低層に店舗が入るかについては計画してみないとわからないところがありますが、想いとしてはやはり駅前広場に面して店舗の顔出しというのはしていきたい。それがにぎわいに繋がるということを考えています。

・ぱちんこ屋が残るのか。説得してでもどいてもらうのが筋ではないか。

→当然今の権利をお持ちなので、やっぱりそこをなくすということはなかなかできない。というのが正直なところです。そして、地区計画においては、そういう残るという可能性があるというところで書かせていただいたということです。

・地権者への補償はマンションの売却益で賄うのか。

→再開発事業ですから、そういった側面も一つとしてはあります。

・具体的な問題の事例が示されていない。説明会の意味がない。

→今後、検討していく中で、その課題をまずしっかりと明確にした上で、そういう対応策を考えていく必要があると考えています。また、検討はこれから始めていくという中で、課題がはっきりしていないこともございます。

・超高層建築物に関する基本的な方針においても抽象的で何の基準も示されていない。

→リスクということについては、今現在、タワーマンションに住んでおられる方も、全国にたくさんいらっしゃる。その中で、タワーのリスクということに対して、市がコメン

トすることは、なかなかできない。実際にそこに住んでおられる方がいる中で、こういうリスクがあるんですよということは、市行政として、公表することはできないということが1点。と、今おっしゃられている、何も具体的なものがないというところは、確かに風でも、シミュレーションを実施しますというところで、今現在は詳細な図面ができてないので、実施はしてないんですけども、我々としては基本的な方針に、合致したものでないと、超高層建築物については、立地は認めないという姿勢は変わらないです。なので、これから事業者さんの方で、詳細な図面を書いて測量して図面を書いた時に、そういうシミュレーションの結果ですとか、日影の結果を、見て判断して参りたいと考えております。

- ・なぜ現在のソシオの位置に建てないのか。
- 現在の駅前には、茨木ビル、永代ビルが駅前広場を囲うように立地し、閉鎖的な空間となっていることから、再整備を行う際には、まずは駅前広場を中央に配置し、市の中心部である西側に向かっては土地利用ゾーニングに示すような開かれた空間にしていきたいと考えています。  
高層の住宅棟を北側に配置すると、現状と変わりのない印象の整備になることや低層階に商業、高層階に住宅という建物になるというところで、管理面や更新性の高さを考慮し、住宅と商業は可能な限り構造的に分離すべきとの考え方から現在の配置に至ったものです。
- ・今の駅前が閉鎖的だとは思わない。テナントに魅力がないだけ。東西の動線と言うが市民は東西の行き来はそこまでしていない。
- 駅を挟んだ東西の商店街の商業の繋がりを意識し、しっかりと動線の軸を形成する整備をしていきたいと考えています。その軸の北側に低層の商業施設を配置することで、人が歩きやすい魅力ある空間にしていきたいという考えで今の配置にしています。
- ・学集会では超高層建築物の話は出ていない。学集会で市民の意見を聞いたとは到底言えない。
- まちづくり学集会において、具体的には超高層建築物について議論はしておりません。  
まちづくり学集会は、中心市街地全体で、どのような暮らし方を求めて、使いたいと思っているか広域的なまちづくりの視点を大切にして開催しています。
- ・超高層建築物の立地に関する基本的な方針を策定する際のパブコメで反対意見が多数あったにも関わらず、これまで近隣に対して何の説明もしてこなかった。
- 平成30年に超高層建築物に関する基本的な方針を策定し、それを踏まえた計画を作らないといけないというところと、市民の皆さまにご意見を伺うほどの段階の計画がなかったので市民の皆さまのご意見を頂く場面はなかったというところではあります。
- ・計画策定にあたり、色んな人の意見を聞くのが筋ではないか。計画を一方的に作って押し進めるのは昭和のやり方だ。
- 超高層建築物については、平成30年に策定した超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致するものについては、立地を認める、合致しないものについては認めないという考え方です。現段階においては、この方針に合致しているという判断で進めているところではありますが、まだ計画が決定に至ったという訳ではありません。11月13日に開催予定の都市計画審議会において、現時点での計画の考え方について意見を聴くことになっています。

- ・6月の意見募集でも意見提出は数十人であり、28万人の市民がいる中で非常に少ない。超高層建築物に関して知らない市民が多い。周知が足りない。
  - ・タワーマンションが管理不全に陥ると、一般のマンションと比べて周囲への影響が大きいと思うが自衛するしかないのか。行政が関わるのか。
- 将来的に、今後そのマンションが老朽化し、建て替えが必要となった場合には、行政は一切関与しないと考えています。
- ・もっと堂々と周知するべき。
- 高層建築については皆さん、様々なご意見がそれぞれあると思います。タワーマンションは全国あちこちに建っていますが、市としては、超高層建築物に関する基本的な方針の中で阪急茨木市、JR茨木、南茨木、JR総持寺駅の駅前に建てられる場所を限定し、その上で公共公益性、長期的な持続可能性を持った質の高い計画であれば認めることにしています。そこで、今回出てきたタワーマンションの計画については、屋内交流広場の整備や敷地内を歩道として一般の人に開放するなど、また、災害時についても帰宅困難者をそこで受け入れたり、例えば、物資についても提供していただくということで、通常のタワーマンションではしてないような公共貢献も今回求めているところです。単にその建て替えということではなく、公共に寄与することを考えてくださいということで計画を進めているところです。
- ・なぜ45階もの超高層建築物が必要なのが説明がない。
- 阪急茨木市駅の駅前の一等地の土地を最大限有効活用することを考えた時に、また、これから賑わいを再生させていくという中で、住宅を設け、多様な多くの方に集まって頂くということが理由になります。

## 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）に関する説明会

【日 時】令和2年8月2日 日曜日①10:00～11:20、②13:30～14:40

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】①16名 ②11名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）に関する説明
- ・質疑応答

【質疑概要】

○茨木市

●①ケイズ・コート茨木別院町 ②別院町自治会（11～16組）

□阪急茨木駅前ソシオ管理組合

■(株)ユーデーコンサルタンツ

△(株)大林組

▲阪急阪神不動産(株)

①午前の部（10:00～11:20）

●提出された148件（69人）の意見のうち、反対意見はどの程度占めていたのか。

○手元に賛否を集計したものがないので、後日の回答とさせていただきたい。感覚的には、超高層建築物に対しては否定的な意見が多数あったが、再整備全般に対してやその他整備にあたっての提案等については前向きな意見が多かった印象。

●超高層の基本方針で求める長期的な持続可能性の確認項目の①更新性の高さ、②耐震性、③防災性、災害時の備え、④長期修繕計画・維持保全計画の4つを満たすような超高層マンションは現実的にありえないと思うが。超高層マンションでもこの4つを満たすものがあると考えているのか。

○超高層建築物だけでは成立しないかもしれないが、再開発事業全体で考えている。超高層建築物の立地にあたっては確認項目を満たすよう協議をしている。

●再整備自体に反対する人は多くないかもしれないが、超高層建築物に対しては疑義が多分にある。超高層建築物はありきなのか。まだ見直す余地があるのか。

- 超高層建築物をイメージして書いているが、まだ確定したものではない。最終的には都市計画審議会でも審議されて決まっていくものと考えているが、市としても超高層の方針に整合していると判断できない限り、進めることはできない。
- なぜ基本計画案には超高層建築物のリスクに関する説明や事例を載せなかったのか。
- 今回行った意見募集は、市の再整備にあたっての考え方を公表して意見を伺ったもの。超高層建築物については、民間が計画している部分なので、そこは切り分けた。
- 部屋にもよるが、日照に影響が出るような計画を公表されて、既に当マンションに対しては損害が出ている。それだけ影響力のある計画を公表しておきながら、超高層建築物のリスクの部分を説明しないのか納得ができない。
- 超高層建築物についてはイメージパースの中で示すことで、様々な意見をもらう考えであった。
- 意見募集は法的にあと何回予定されているのか。そのうちの1回が取り急ぎ行われた基本計画（案）に対しての意見募集で、市民が知る機会や意見をすることが失われたということであれば、コロナの影響が収束してから行うべきことではないか。
- 都市計画法上の手続きでいくと、9月下旬に都市計画案の地元説明会を予定しており、平日の夜と土日祝日の中で、午前午後に分けてできるだけ多くの方が参加しやすい場を設けたいと考えている。また、12月頃の都市計画案の縦覧と意見書の提出期間というものが2週間設けられる。その他、法的なもの以外でも、随時問い合わせには対応させていただく。今日で終わりというつもりはない。計画案がある程度決まった段階（9月下旬の説明会まで）で日照の問題や地震時の対応などを検証し、説明させていただく。
- 最近になってようやく計画がまとまってきたとの説明だが、平成27年に阪急阪神不動産(株)と(株)大林組JVを事業パートナーに選定し、平成29年には株式会社を設立している。着々と計画は進んでいたのでは。
- 平成26年の建替推進決議以降、継続的に検討がされてきたが、対外的に説明ができるような状態にならなかったというのが正直なところ。
- 計画が固まっていない段階で、計画に反映させるために近隣住民に意見を聞くべきでは。
- 通常はそうだが、近隣住民の皆さんに意見を聞く材料がなかった。再開発会社

も準備組織として設立したものであり正式なものではない。

- 複数の建設会社等から計画案をもらって、その中から茨木市が選んだのではないのか。
- 事業パートナーの選定に市は一切関与していない。阪急茨木駅前ソシオ管理組合が独自で募集をされて選定されたもの。  
駅前ビルでは以前から自分たちのビルの将来をどうしていくべきか議論され、維持修繕するよりも建て替えを推進していこうという決議がなされた。それを受けて市としても、いろんなパターンの配置計画を検討し、今こうしてひとつの案として示したところ。
- 南側に高層ビルを配置するという案が出た時点で、その周辺に対して多大な影響が生じることは想像がつく。もっと早く近隣住人の意見を聞くべきでは。これだけの計画であれば、もっと詳細な絵が描かれているはず。未だにそういうものが全く示されない。
- 基本計画(案)で示した土地利用ゾーニングが市の中で決まったのは昨年度末ぐらい。早く市民等に計画の内容を伝えなければならないと考え、基本計画(案)として取りまとめ意見募集を行った。詳細については、関係機関との協議がまだ残っており、詰め切れていないが、超高層建築物を北側に配置するという大きなゾーニングの見直しは現時点では考えていない。
  
- かねてから計画が決まる前に説明会など意見を交換できる場を設けてほしいと要望していた。市街地整備対策特別委員会の中でも商業の配置で議論がされていたと思うが、その時に既に具体的な案が決まっていたのでは。
- 意見を聞く機会については法的なもの以外でもケイズ・コートや自治会長と相談しながら機会を設けたいと考えている。市街地整備対策特別委員会では、その時点でどんな検討がされているかということを経験する場となっており、そこで出たものが決定ではなく、考え方や進め方について意見をもらっている。
  
- 日照について、当該地や周辺は商業地域や近隣商業地域に指定されているが、制限の考え方は。意見を出したいが、一言も文句も言えない地域も存在すると思うので。  
▲商業地域、近隣商業地域に関わらず、近隣の方からのご意見は聞かせてもらう。  
△具体的な数値については、これからの検討になるので今の段階で示すことはできない。
  
- 特例や許可で立地するのであれば、市が無関係とは言えない。他の代替案がな

いので、超高層建築物ありきを感じる。超高層建築物がなかったときにどのような環境になるか、43m以内に抑えればこうなるなど、そういった説明はないのか。

○再開発事業を成立させるためには、高層化というのは重要な要素になる。超高層建築物がなかった場合は事業として成立しない。

●それは超高層建築物の販売利益が必要で都市計画とは関係のないところでの話か。

○そのとおり。容積率については現在定められている600%を守り、周辺への圧迫感をなくすため板状型ではなくタワー型とし、壁面後退も行うことで現在よりもゆとりのある空間が創出できると考えている。

●これしかないという提案のされ方をしているのが引っかかる。もう少し別の方法がないか検討して説明していただけると分かりやすい。

●駅前広場というのはバスロータリーのことか。

○そのとおり。

●車両が乗り入れるのに広場という表現でいいのか。広場と聞けば聞こえはいいが、それは広場ではないのでは。ロータリーを狭くして課題を解消できるのか。

○車両の乗り入れがあるが、周りは歩道で今よりも広い空間を作る。駅前ロータリーについては、乗り入れを路線バスとタクシーの公共交通に限定し、中央に待機場を設け、現状の島式形状から馬蹄式形状に改めることで、より効率的な駅前広場として整備する。

●駅前広場と書かずに、駅前ロータリーと書けばかなり心象が違おうと思う。

●市営駐車場西側の一方通行道路を拡幅するため、水路をなくして道路を広げるとのことか。

○今の水路のところは暗渠化して歩道にすることを計画している。

●道路との間に水路が流れていることで少し距離もとれていて、そういう環境も気に入って今のマンションを購入した。個人的には水路がなくなるのは残念。道路が敷地に接するというのも気になる。

●先ほど JR 総持寺駅前の高層マンション計画が中止になったと聞いた。どういう経緯でどういう協議がなされて、結果、今どうなっているのか教えてほしい。

○JR 総持寺駅の高層マンション計画は、市内で初のタワーマンションということや計画に至った経過もあり、都市計画審議会からも市としての考え方を整

理するよう意見が出された。それを受けて、平成 30 年に超高層建築物に対する基本的な方針を市で定めることとなった。その後、方針に整合する計画となるよう協議を重ねたが、市として認めるような計画に至らず、最終的には事業者が当初案に戻された。

- 超高層建築物のリスク事例について全くホームページ等でも発信していない。市民が知ることができないので、そういったものを公開してほしい。また、今回の意見募集の内容があまりに希薄なので、もっと内容を改めてやり直すことを要望する。
- 神戸市が超高層マンションの建設をできないようにした。茨木市では、なぜ建てるのか。絶対に安全なのか。これから南海トラフ地震などが発生すると言われており不安に思う。
- ▲ 神戸市は一定のエリアの中でそういう制限をかけている。建物の安全性というところに関しては、一定の高さを超えた建築物に対しては、大学の先生などの有識者で構成される委員会の評定を受け、その後国土交通大臣による大臣認定という、厳格な審査を受けることになる。北部地震においても、超高層建築物の揺れは注目をされており、一般的な低層の建物よりも特殊な工法で建てられた超高層建築物の方が揺れは少なく、建物への影響が少なかったという話もある。
- 神戸市の例は、観光客が多いという土地柄などを考えて、市として駅前に住宅ではなく、商業などを呼び込む施策をとられた。駅前以外では建てることのできる。
- 財源的な理由で超高層建築物が必要なのか。
- 市街地再開発事業は新しく作った建物の床を売却することによって事業費を捻出して事業をしていく。市もどれだけコロナの影響が今後出てくるかというところを注視しながら、費用負担を考えていくことになる。
- ソシオ管理組合の方たちは、周辺住人がこれだけ否定的な考えを示している中で、この計画をやっていくことに対してどう思われているのか。
- 20 年程前から建て替えについて検討してきた。自分の立場に置き換えると、非常に辛い気持ちはあるが、1 日でも早く建て替えたいというのが大部分の権利者の気持ち。
- 前回と同じように高層ビルを建ててもまた 50 年後同じ問題を繰り返してしまうのでは。

それを今ここで断ち切ってもっと公共性のあるものに変えていかないと、50年毎にこういう問題を抱えることになる。近隣住人ともう少し折り合いをつけながら、もっといい方法を考える余地をいただきたい。

□昔は木造なら30年、RCなら50年で建て替えと言われた。今ある技術で寿命の長いものを造りたいと思っている。

●建築物については寿命も延びていると思うが、それを利用するのは人であり、老朽化しているから人が利用しなくなったのではなく、魅力がなくなったから利用しなくなったと思う。ビルはメンテナンスをかければ長く使えるかもしれないが、人が離れてしまっは一緒。

●自分たちもマンションに住んでいるので、建て替えの問題は他人ごとではなく切実な問題だと理解できる。ただ、超高層マンションに500戸の人が住まうことで、50年60年が経過した将来に同じ問題を抱えることになる。なぜこれを推奨するのか理解できない。

永代ビル、茨木ビル合わせて現在53戸の方がお住まいと聞いているが、500戸の住戸をつくる必要性が、事業費を捻出するためという理由では本末転倒だと思う。

市は将来的なことも考えて、もう少し賢い再開発にできないか考えてほしい。

○将来的な建て替えに備えるよう事業者とも協議を重ねている。また、マンション内だけではなく、周辺の自治会ともコミュニティ形成ができるような取り組みができないか検討している。

●活気のある駅前ビルになってほしいと願い続けた。終の住処としてマンションを購入された正面にタワーマンションが建つ。不安に思うのは当たり前。まちづくりは信頼関係のうえに成り立つこと。意見が100%合うことはないが、お互いが歩み寄る必要がある。事業区域に接している別院町の心配事はこう解消していくという説明は今日に至るまで一切なかった。ポタンの掛け違いもあったが、掛け違いを外して直していきましょう。何よりも茨木市全体のことを考えないといけない。最も身近に影響を受ける地元の皆さんの意向を無視したまちづくりはありえない。そのことは心してもらいたい。互いに信頼関係を持ちながら、意見を交わしながら、まっまっかなという結論を迎えたい。

②午後の部（13:30～14:40）

- タワーマンションを建てるということは決定事項なのか。
- まだ決定ではなく、今年度は都市計画の決定を予定している。
- 他にも何プランがあるのか。
- 今のプランを基本計画（案）として意見募集を行い、意見を踏まえて基本計画をまとめていく流れになっている。ただし、基本計画（案）で示した土地利用ゾーニングを大きく変えるような変更はおそらくない。
- 自治会からは理解を得られているのか。日影は直接影響を受けないと思うが、工事中の振動等でも入居者の方にも迷惑をかける。大きな変更はないと言うがその理由は。
- 北側に配置された今の駅前の閉鎖的な空間を変えたり、市の中心部に向かって開かれた空間を駅前広場で作りたいということを考えると南側の建物配置がいい。
- 仮に北側に配置したときのプランは検討していないのか。商店街に向かって人の流れができるのは理解するが、さらにその北側に建ててみたり、超高層ではなく中層の建物を建ててみたりとかそういう検討はなかったのか。
- 現位置での建て替えをまずは検討したが、なかなかうまくいかず、現状よりも駅前広場の機能が悪化した。また、土地利用ゾーニングは中央通りと商店街の2軸を大切にするという考え方を重視している。
- 超高層ビルでなければならないのか。悪化したパターンというのは皆さんご存知なのか。
- 個別に自治会の方に説明したことはない。
- 市とゼネコンが考えたということか。
- 土地利用ゾーニングについては、市のまちづくりの考え方による影響が大きい。
  
- 基本計画（案）の作成にあたってどのように進めてこられたのか。
- これまで市と事業パートナーとで駅前の課題を解決するために検討を重ねていた積み重ねを基本計画（案）という形に取りまとめた。
- 税金を使って新しいことをしていく際に、市民の意見はどの程度入ったのか。
- 中心市街地活性化基本計画を策定する際に、阪急茨木市駅や中心市街地に必要な機能や課題というところは把握させていただいた。また、まちづくり学集會でも駅前にどのような機能があればいいのかご意見をいただいた。超高層建築物の基本方針を策定する際にもワークショップでJR茨木駅、阪急茨木市駅、阪急南茨木駅、JR総持寺駅の4つの駅でそれぞれどういった過ごし方がいいのか各駅で必要な機能について市民意見を確認している。

- まちづくり学集会では高層ビルの話は何も出さず、ベンチをつくるとか、植木を植えるとか、カフェをつくるとかそんな話がずっと続いていた。建築物に関しては市民の意見は一切入っていないということを言いたいがまちがないか。
- そのとおりだと思う。学集会は今回の整備でどのような機能がいるかというよりも、将来どういう過ごし方がいいのかを話し合う場ととらえている。
  
- 日照権を主張できる地域か。また、建築物が倒れて影響を受ける範囲に対して説明する予定等はあるか。
- ▲建築基準法に定める日影規制を遵守する必要がある。日照の懸念については、皆さんからの意見を聞きながら計画の中で何ができるか考えていきたい。説明する範囲については、今後協議のうえ決めていくことになる。
- 決まるというのは都市計画決定のことを言うのか。
- ひとつのタイミングが都市計画決定になり、決定後、より詳細な検討に進んでいくことになる。
- 代理人から公聴会を開催すると聞いたが、それは今日のことか。
- 大阪府では府の決定案件で公聴会を行なっているが、市の場合は公聴会ではなく、地元説明会がその場になっている。
  
- 最近水辺を大切にするという考え方もあると思うが、親水水路を暗渠化する必要があるのか。あの水路が流れているおかげで心が穏やかになるという効果もあるのでは。
- 南向き一方通行道路を対面通行化するために、今の水路に蓋をかけてその幅員を確保していきたいと考えている。自然を楽しみにされているというご意見については、できるだけ歩道にも緑を配置して今と同じような居心地のよい空間にしていきたいと考えている。
- 超高層ビルに対してはメンテナンス等の関係もあり否定的な意見も多い。ソシオの権利者の方は超高層ビルを建てたいと思っているのか。それとも、市から提案や誘導をされたのか。
- 市から提案したことはない。ソシオの権利者の方からタワーマンションに関して賛否は聞いていないが、新しいマンションに移る方もいるし、当然、別の場所に移る方もおられると思う。
  
- 高層の建物の配置は歩行者の動線に影響しないのでは。また、駅前ロータリーの日当たりを考慮すると、南北どちらに高層ビルを建てた方がいいという検討はなされたのか。

○中央通りと阪急本通り商店街に向かう2軸を大切にし、市中心部に向かった開かれた空間をつくるということをコンセプトに考えている。東口の商店街との動線の中に商業機能を配置することで東西の繋がりを生み出したい。また、現状の駅前ビルに囲まれた閉鎖的な空間になっているところを解消したいという考えで、低層の建物を北側に、南側に高層の建物を配置している。駅前ロータリーの日当たりについては、周りから日が差し込むので、それほど暗い空間にはならないと考えている。照明などを工夫しながら暗い印象を与えないような設えは考えていきたい。

●北側に商業施設を配置するという案に関しても最近になって出てきた案だと思うが、商店街の方たちは知っていたのか。

○個別に説明などはしていない。

●基本計画(案)を作成するときには、意見を聞いていないということでもいいか。

○それでいい。

●周りからの光の差し込みの話があったが、周りからの複合日影の問題もある。阪急の建物、西側の建物からの複合日影によってほとんど日が当たらないのでは。

▲直射日光があるかで全ての明るさが決まるというものではないと考えている。どういう広がりをつくるかということが明るさに影響する。

●日影のことを考えると低層を南側に持ってきた方がいいという市民も多いと思うが。

▲直射日光に関してはその通り。何か建物を建てると、どうしても何らかの影が発生することになるので、どの配置計画であっても、回り込みの光をどれだけ利用するかを考えることが重要。

●中央通りが歩行者空間となった場合、個人で所有している車の出入りはどう考えているのか。

○東口に交通処理機能を移し、西口は人が中心の空間にしたいと考えている。まずは中央通りの景観について沿道の権利者等と一緒に考える取組を始めたいと考えおり、その中で課題や可能性について検討していきたいと考えている。

●仮に30年後に中央通りを歩行者空間化させれば、阪急本通り商店街は人通りがなくなっていくのでは。商店街の30年後はどのようになると考えているのか。

○阪急本通り商店街も2軸のひとつを成す大切な軸と捉えている。活性化に繋がるような取り組みが何かできないか今後商店街と一緒に考えていきたい。

○まずは一方通行化を検討し、実現すれば今の歩道幅員を広げ歩きやすくすることで、回遊性が生まれると考えている。例えばベンチを置いたり、店先にカフェを出したりといったことも将来的には可能な空間としていきたい。

●その場合、セットバックとかそういう可能性はあるのか。

○今のところはそこまでは考えていない。

●何かあればカフェと言われるが、それ以外に市としてまちなかを活性化させる案はないのか。

いつもカフェとか、おしゃれな、子供連れで、みたいなパターンが決まっている。高層化することでまちづくりができる。どこのまちも同じ。

○カフェがイメージしやすいのでそのように表現しているが、中央通りに関しては、見て楽しめたり、緑がたくさんあったり、できれば中央通りの権利者等と意見交換をしながら、居心地のよい空間にしていければと思っている。

●バスで買い物に来られる人は高齢者が多いため、交通の拠点が南側にあっては商店街へのアクセスも悪いのでは。高齢者の方の意見は確認しているのか。

○駅前広場は路線バスとタクシーの公共交通だけにして、企業や大学の送迎バスは分離したいと考えており、南側の交通と書いているところに送迎バス乗り場を新たに設けたいと考えている。

●バスのロータリーはそのまま残るのか。

○今よりも公共交通が使いやすい馬蹄形の駅前広場にしたいと考えている。

●分離する意味は。

○現状の課題として路線バス、タクシー、一般の送迎車両、高校、大学、企業の送迎バス等、色々な車が入り込んで混雑しているのを解消したい。

●茨木の顔をつくるような事業であるのに、その目前に立つ住民の意思については何の議論もない。一度都市計画審議会の皆さんと話をしてみたい。

地域の代表として行政と市民の間を取り持つ役割を果たそうと何の権限もなくボランティアでやっている。広く市民の声を聞いて将来のまちづくりをしていくことが大事。地元自治会の意思が何ら反映されないまちづくりがいいまちづくりであるはずがない。法以前の問題。

計画によって最も影響を受ける人たちの考えや心配事をどう解消していくのか。信頼関係を醸成しながらきっと進めていただけると信じている。

信頼関係を大切にしていいいまちをつくる地元であってほしい。どうかこのことだけは分かってほしい。9月の説明会でもいろんな意見が出ると思う。民間の開発ではない。市が多額の公金を投入する市主体の開発工事。肝に銘じてほしい。時にはソシオの権利者と意見が反することはあるかもしれないが、どちら

側に立つのか。

権利者には権利を大いに発揮してもらわないといけない。しかし、それと同時に義務を持っている。十分な検討の上にこの計画があると思うが、周辺地域の気持ちも少しは理解していただきたい。心から願います。



## 阪急茨木市駅西地区における都市計画案に関する説明会

【日 時】令和2年9月24日 木曜日 午後7時から午後8時45分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】67名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・都市計画案に関する説明
- ・質疑応答

【質疑概要 ○：参加者 ●：茨木市】

- 阪急茨木市駅とJR茨木駅の間は、建築物の高さ制限が設けられているが、このような計画を阪急茨木市駅周辺で行うのであれば、その周辺も制限を撤廃してもらわないと納得できない。
- 当計画地は用途地域が商業地域、高度地区が第8種高度地区の指定がされており、43メートルの高さ制限が設けられていますが、市街地再開発事業により建築される建築物については、その高さ制限を適用しないという規定があるため、その中で計画をしていく考えです。
- 今のニーズに応じたまちづくりを進めるのであれば、高さ制限が必要かどうかということも考えてほしい。一部だけでも高さ制限を撤廃してもらいたいと思う。
- 平成22年に本市のまちづくりを考えていく中で高さ制限を行いました。ご意見は今後の参考にさせていただきたいと思います。
- 参加の申し込みの電話を2,3日前にしたところ、9時を過ぎても電話が全然繋がらなかった。開かれた市役所に全然なっていない。責任者の方の考え方を聞かせて欲しい。しかも、受付のために名前と住所と電話番号を聞かれる。そんなに大層なものなのか。
- 電話が繋がらなかったことについては大変申し訳ありませんでした。今回、事前申し込みをお願いしたのは、新型コロナウイルス対策として参加者の名簿を作成し、万が一に備える必要があったことと、参加者の人数を把握し、会場を準備する必要があったためそのような対応を取らせていただきました。
- 2コア1パークと言っているが、阪急茨木市駅周辺だけではなく、両駅を繋げていくためにもJR茨木駅の整備も必要。市民目線に立つと、阪急茨木市駅やJR茨木駅のそれぞれの乗降客数や利用者の属性、両駅がそれぞれ果たす機能や役割分担などももう少し数字を出して分析した話が聞きたかった。JR茨木

駅の方が古いはずなので、権利者との話もあるかもしれないが、先に阪急茨木市駅を再整備するのは不思議に思う。どう JR と繋げていくのか。自分たちだけで決めてしまいたいのかかもしれないが、広報誌には載っているが、周知活動ももっと真面目に広げてやらないといけない。

- JR 茨木駅周辺も老朽化が進み、何とかしないとイケないという課題認識はしており、西口については、再整備に向けた取り組みも進めているところです。ただ、両駅の再整備を検討していく中で、事業検討の熟度に差があり、阪急茨木市駅を先に進めるということで考えています。また、JR 茨木駅と阪急茨木市駅の違いについては、JR 茨木駅エリアの整備コンセプトとしては、広域との繋がりやエキスポシティのような大規模施設が周辺に多数あるということで「惹きよせる」というイメージワードでたくさんの人たちを引き寄せせるような機能が備わるエリアとして整備を検討していきます。一方、阪急茨木市駅エリアは「繋がる」というイメージワードで、茨木別院などの歴史的な資源や商店街、昔ながらの住宅等もたくさんあるので、その辺りとの繋がりを大切にしまちづくりをしていきたいと考えています。

- 市民意見を広く聞くと言いながら、それに対する意見を聞く期間が短すぎる。協力関係を築き、市に訴えて意見を通すためには余りにも期間が短い。市民と作っていくと訴えているが、言葉だけでスケジュールに全く表れていない。
- 都市計画法で手続きの期間が決められているため、期間が短いと感じてしまうかもしれませんが、ご理解の程よろしくお願いします。
- 法律で決まっているため、期間は変更する気がないということでもいいか。
- 期間の変更は法令で定めがあるためできないが、それ以外の期間であってもご意見をシャットアウトするという考えはありません。都市計画法案に関してのご意見はその期間にお願いしたいところですが、その他様々なご提案等であれば、日々受付をさせていただいて、市民の皆様のご意見を反映できるよう心がけていきたいと思えます。
- 阪急阪神不動産(株)と(株)大林組が計画を立てており、市民の意見の入る余地が全くないように感じる。地権者と阪急で大きく決めるのは当たり前という考えがあるかもしれないが、市民の意見が本当に反映させる意識があるのかどうか。
- 今年の 6 月から 7 月にかけて、阪急茨木市駅西口駅前周辺基本計画(案)を市のホームページで公開し、意見募集を行いました。他にもこのような場でご意見を頂いて、それを反映させたり、今後のまちづくりに活かしていきたいと考えています。
- 自分は大阪万博のときに阪急茨木に憧れて移り住み、これまで 50 年間ずっ

と阪急で過ごしているが、阪急茨木市駅だけが廃れローカルになっていった。JR側は立命館大学もでき、開けてきたが、阪急側の人間にとっては、夢も希望もないような状況が続いていて、やっとかという思い。若い人が阪急茨木市駅に来て楽しく過ごせる場所を作って欲しいと思っているが、このまま放っておけば、楽しい阪急茨木市駅になるとは思えない計画になっている。もっと色々な市民の意見を聞いてほしい。個人の希望としては、とにかく皆が集まり、楽しく、芸能人を呼べるような施設を作って、もっと賑やかな阪急茨木市駅になって欲しい。世界を見ながらもう少し先端の店舗を作っていくと、今の計画のまま高いマンションを建てるだけの計画でいいのかなと不安を感じる。これからの計画が楽しみだが、細かいところは女性の意見も入れていかないとこれからは発展しない。どれだけ辛抱してこれまで過ごしてきたか。これからは意見も色々言わせてもらおうと思うが、期待をしているので、その点は汲んでもらえると嬉しい。

- 検討に長くかかってしまっているというところは大変申し訳ないと思っています。今年度に入り、皆さんに説明できる状況になってきたというところで、今年度特に力を入れて進めさせていただいています。6月に阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）を公表し意見募集をした中でも、「やっとやってくれるのか」という期待を示されるようなご意見もいただいております。女性の目線が重要とのご意見もその通りであり、今後の取り組みの中でも意識していく必要があると考えています。今日は都市計画の決定という事業の枠組みを決めるというところで、細かいところの施設がどうなるというところはまだまだ先になりますが、これからも市民の皆さんのご意見をいただきながら、市民ニーズに答えられる施設の誘導を考えていきたい。

○フェーズ2で、中央通りの一方通行化の計画が書かれているが、今の時点で、どちら回りの一方通行化を考えているのか。

- 具体的にいつどうなるかというのはありませんが、おそらく時計回りになるのではないかと思います。一方通行化については、行政だけで一方的にできる話ではなく、特に沿道で生活をされている方のご意見をよく聞きながら実現に向けて進めたいと考えています。一方通行化により歩道を広くすることで、居心地の良い、歩いて楽しい空間を目指して今後市民の皆様ととともに取り組んでいきたいと考えています。

○先ほどから市役所のホームページで広告宣伝をして意見を求めたとおっしゃっているが、年配の人間にはそれを見ることも難しい方もいるし、各自治会

に配布するとか、オープンな場所で窓口を設けるとか、誰でも意見が言えるような場所を作っていたらありがたいと思う。

- 今後の取り組みの際には工夫したやり方を検討していきます。

○もし意見書を提出した場合、都市計画審議会には要約されたものが提出されるのか、全文が提出されるのか。今回の説明会での議事についても、都市計画審議会の委員の方が判断される際の参考資料として提出していただけるのか。

- 今回の説明会での意見や提出された意見書については、都市計画審議会にこういう意見があったということを報告し、概要としてまとめた形で審議会の方に提出します。また、参考的に出てきた原文そのものは名前を削除した上で、参考資料として付けるという形にしています。審議会の学識経験者が見る上では、概要をまとめたものをポイントで見てもらおうと、ただそれではわかりづらいということもあるので、出てきた意見書を原文のまま、参考資料でつけるという形をとっています。それに対して市の考え方も資料として付けるという形になるので、出てきた意見そのものは、委員の皆さんに目が通るような形で資料提供いたします。

○将来的に東に交通の拠点を持っていくという話があったが、西口の馬蹄形のバスターミナルには、バスが来なくなるってことか。

- まず東口に交通機能を移すという整備については全てのバスを東口の方へ移し、西口は交通機能をなくして、広場として活用していければと考えています。ただ、今の東口のみで交通機能に移すことはできないので、東口も再整備をして、交通機能に移せる機能を整備した後で、東口に移すことができればと考えています。

○中央通りの西から東に向かうところは1車線しかとれないと思うが、例えばバスがバスターミナルに入ろうとしたときに、そこで詰まってしまい渋滞が起こるのではないか。

- バスが2台は横に並ぶということできませんが、普通乗用車であれば、横を通過していくことはできます。

○詰まって渋滞が生じるのであれば、吉野家があるビルまで再整備の区域に入れ、車線数を増やすことを検討された方がいいのかなと思いました。

- 今後、交通管理者である警察とも協議を重ねながら、必要な対策を検討していきたいと考えています。

○今回の計画地区の南端の三角形はどう活用されるのか。

- 今現在、路線バス、タクシー、企業や大学の送迎バスが混在していて混雑している課題を解決するため、大学や企業用の送迎バスを南側に集約させ、駅前広場は公共交通（路線バスやタクシー）のみとする予定です。

○2点お伺いしたいのですが、医療機能の導入というのが、東側の方だったと思うのですが、該当する地域に医療機能を導入する上で、民間例えば土地の所有者様であったりだとか、テナントの所有者様のほうで、個人の中で行える土地の活用の中で、市からサポートや、支援がいただけたりするのかというところが1点。

それから2点目、阪急商店街を活性化するとあったと思うんですが、現状コロナウイルスの影響や、老朽化の煽りを受けて結構撤退する店舗も増えている現状、また学生向けマンションが中に建築されている中で、駅ビルの北側の方に店舗が入る商業施設ができるとあったので、それがあると、もしかしたら悪化しかねない。活性化というよりはむしろ悪くなってしまうのではないかという意見もあると思うんですけれども、老朽化しているように見える中で、アーケードから錆水が落ちたりとかそういったところが見えている部分もあるので、今現状で結構なので、検討されている点、こういうところを改善していこうという点がもしあれば、教えていただきたいなと思います。

- 東口の医療機能の導入については、東口に市営の双葉町駐輪場・駐車場があり、そこに病院誘致の検討を進めています。これについては、今どういう病院を誘致するかという基本構想をつくって、進めていくという取り組みを行っているところです。

商店街につきましては、中心市街地の活性化基本計画を昨年度策定して、空き店舗の活用や、今後様々な取り組みをやっていくことになっています。また、まちづくり会社が昨年度立ち上がり、まちづくり会社と活性化に向けた取り組みを今後実施していくことになっています。

○大きく四つほどお聞かせいただきたいのですが、今回いろんなイメージを載せていただいて、この2コア1パークみたいなイメージがちょっとわからないのですが、何かどこかの都市ですとか、モデルにしているところがあったら教えていただきたいなと思います。

二つ目が、今後の情報発信というのは、何を見たら、常にその情報を拾うことができるのかというのをお聞かせいただきたい。今回ツイッターで知ったんですけど、大体5日ぐらい前に、投稿されたかなと思うんですね。もっと前に計画をされていたと思うので、できたらもうちょっと前に、アップして頂きた

かった。

三つ目に今後のスケジュールの目途が知りたいなというところで情報発信と合わせて、今後こういうタイミングで、こういう内容の説明会をしていきますっていうのを、できるだけ長いロードマップで見せていただけるとより参加しやすいなと思っています。

最後、四つ目なんですけど、今回、もしかしたら検討されたのかもしれないんですけど、できたらオンラインでも配信していただけないかなと思っていました、妻も参加したかったんですけど、子供がいたりして、2人とも参加するのが難しいので、僕だけ来させてもらってます。あと、オンラインにさせていただきたい理由が、先ほどのパワーポイントの斜め下にあったんですけど、前回の意見を集めた際の人数が69人ということですのですごい少なかったなと思ったんですね。こんなにたくさんの方がいるまちで69人しかそのタイミングで意見を出せてないっていうのは、やっぱり前の意見にもありましたけど、あまりオープンとは言いがたいのかなっていうのがあるので、いろいろひっくるめて、オンラインですとかそういった環境を広げて多くの方にもっともっと良くなる茨木市を知っていただくような場があるとよりよいかかなと思っています。

すごいあの手厳しい意見が多いなと思って聞いていたんですけど、個人的には、今年はコロナであんまりないですけど、いろんなイベントとか開催していただいて、すごく好きなまちなので、10年20年30年の計画、一緒に見ていきたいなというふうに思ってます。

- まず一つ目の2コア1パークについて、ほかの都市やまちを真似てではなく、両駅が比較的近い位置にあり、その中央に市役所・中央公園がある立地特性から2コア1パークというものが出てきたということで他をモデルにしたものではありません。

情報発信について、ツイッターにアップしたのが5日前で、今までは市の広報誌とホームページで情報発信するのが一般的なやり方でしたが、ツイッターとかフェイスブックにもアップしようという判断が間際でした。

今回、ツイッターとかフェイスブックに掲載して劇的に参加人数が増えたので、活用することによる可能性を改めて発見したところです。このツイッターとかフェイスブックなども活用しながら、皆さんに情報発信できるような取り組みを今後考えていきます。

それと、オンラインでの配信について、特に今年に入ってコロナウイルスの影響があり、なかなか集まるということもしづらいというところがありますので、そういうことも踏まえ、今後オンライン配信も考えていければ、多くの市民の皆さんに知っていただく機会になると思いますので、今後の取り組みの参考にさせていただいて検討していきます。

○先ほどおっしゃっておられた市民の意見をシャットアウトする気はない。反映させるようにしたいとおっしゃっておられましたけど、実はシャットアウトされました。この西口駅前開発に関する説明会があったんですけどそこで、超高層建築物の位置を変えるつもりはない。その計画を変えるつもりもないとおっしゃっておられました。超高層建築物についてもうちょっと詳しくご説明いただきたいと思います。気になっておられる方も多いと思います。超高層建築物はどんなものが何階建てなのか、50階なのかどうなのか。どの場所なのか。はっきりとご説明いただきたいと思います。と申しますのは、こういったことを決める都市計画審議会があると思うんですけど、そこでの資料約50ページあると思います。そのうちの半分以上を費やして超高層建築物についての議論がなされていたはずなんです。しかし今日ではほとんどありませんでした。詳しいご説明をお願いします。

●まず、超高層建築物について今日説明がないというところですけども、今日の説明はあくまで都市計画案のご説明という場ですので、超高層建築物がどのようなものか細かい説明は省かせていただいたというところなんです。

それと何階建て何メートルというところについて、今現在、決まったものはありませんが、ここは容積率600%のところになります。計算上、600%の今の都市計画のルールを守りながらでいくと、45階建て150メートルぐらいというところで、まだ、敷地の規模、間取りなどが決まってない中なので、十分変更の可能性があり、決まったものではないというところでご理解いただきたいと思います。建つ場所については、南側の三角の交通と書かれた北側、ちょうど市営駐車場がある辺りで計画をしているところです。

以前の説明の中で、変更をする考えがないとお答えしたのは、基本計画案を公表してそれに対してご意見をいただいた中で、確かに直近にお住まいの方からは、超高層建築物に対して不安を覚えられるご意見がたくさんあったというところですが、他では超高層建築物に関してご意見がなかったというところも踏まえて、今のところ変更は考えていないという受け答えをさせていただいたものです。

○先ほど60数名しか意見が出てこなかったというお話もございました。しかし、超高層建築物についてどれほど市民の方がご存知か。ほぼ50階建てができるというのを、ご存知かというのが疑問です。私の周りで知っておられる方はほんのごく一握りでした。今回の広報に載った説明でも、建築物のことについて全く出ておりません。市から配られた町内の回覧にも載っておりません。今意見を述べておかないと、このまま進んでしまう30年後のイメージのイメージ図の通りになってしまうということかと思われれます。皆様のご意見、ぜひありましたらよろしくをお願いします。

○今、先ほどの方が言われた通り、今日は超高層建築物について、お聞きしたいなと思って来ました。ほとんどさらっと説明されただけだったので、それも含めて、周辺の整備の開発、このプランを話して欲しかったなっていうのもあります。私も立体駐車場のあたりに住んでいるんですが、やっぱり超高層マンションが建つって、さらっと聞いたんですけど、やっぱり 50 階近いものが建つんじゃないかっていう噂を聞いているんです。それに対して、最近台風もすごいものが来ますし、地震もありましたし、風害やら、何か落ちてくるんじゃないかとか。そういった不安がいっぱいあるんですね。

それも含めてやっぱり説明会ではそれも入れて欲しかったっていうのと、今水路があるんですけども、水路も綺麗に花壇にしたりとかして整備されている状態なんですけど、それも塞いでしまっただ道路にするってお聞きしているんですが、それも多分皆さん知らないことだと思います。この開発によって今まであったものがなくなるっていうものも提示して欲しいなっていうことも感じていますので、またそういったことははっきりお伝えしていただければなと思います。

- 超高層建築物に関してご存知ない方が多いというところについては、情報発信の仕方を工夫して、皆さまにご説明をするというところは今後努めていかないといけないと思います。水路を塞いでというところにつきましても、現在が一方通行の道路で、対面通行の道路にして歩道もしっかり設けてというところで、計画の中で方法の一つとして水路に蓋をしてということを考えていますが、それについては今後、検討をしながら、どういうやり方をすればいいのかというところを考えていきたいと思います。

○今回の説明会は都市計画の説明なんですけれども、大林組さんがその事業パートナーという形で入られてるということなので、いつになればその高層マンションの説明会とかそういう形で目の前の人間には説明していただける機会をとっていただけるのか。普通のマンションでいくともう計画が決まってから住民の方に説明会があったりしますから、今回の件も同じようになり進んでから、目の前の人に説得するための説明会という形になってしまうのか。そういう場を設けてもらうことは可能でしょうか。

- 物事が決まってから先のほうで説明会をすることは考えておりません。できるだけ早く、説明できる場を設けることで検討を始めています。

○具体的には 11 月とか市のほうの計画は日程が決まっているのに、早くという漠然とした言葉しかないので、大林組さんとかも多分もう予定を組んでおられると思いますので、しっかりと予定は答えられるのではないのでしょうか。

- まだ具体的にこのあたりというのはありませんが、11 月の都市計画審議会までには開きたいと思っています。

○ホームページも今のトップページはコロナ対応なので、すぐには見つけられないので、ツイッターとか自分で探さないとわからないということでしょうか。また、回覧とかしていただけるんでしょうか。

●回覧等で周知することで調整していきたいと思っています。

○超高層ビルありきの都市開発という感じに思いますので、それが無い、高層ビルのない都市計画案がなかったのかなと思う部分があります。発想が大分偏っているといいますか、まず高層ビルを作ってお金をどんと儲けてそれから何とかしましょうというふうな話なのかなというふうに感じられます。11月に向けて計画をある程度進められているというふうな話で聞いてるんですけども、超高層ビルについて11月の都市計画審議会で意見を聞くというものがこんなに決まってないものですか。

●まず、今日の都市計画の中身で高層ビルがない案というところなんですけれども、今回の都市計画で容積率は600%のところになるというのは先ほどお話をさせていただきましたが、その600%の今の都市計画ルールは変えない中で、土地の高度利用により、超高層建築物を計画されているというところで、都市計画の変更がないというところになっています。11月の都市計画審議会で意見を聞くのにまだ具体的にないというところは、本市の場合、今回みたいに超高層建築物が建てられるような場所であっても、平成30年度に超高層建築物に関する基本的な方針を作成しており、場所の限定や超高層建築物に対して、将来にわたって課題とならない建物になることを求めています。方針において求めている内容について事業者が計画を作成し、市の超高層建築物の立地に関する基本的な方針に適合しているのか、妥当性があるかどうかというのを、11月の都市計画審議会でご意見を伺うことになっています。ということで、まだ、都市計画が決まってない中で、建物の細かい内容が決められないというところがあります。

今は事業パートナーというところが動いていますが、そこはソシオの管理組合が選定された、お手伝いするということで、今後、事業を進めていくにあたって事業者は公募で選び直しということになり、そこから詳しい計画が進められることとなりますので、現時点では、細かいところまでは詰め切れてないというところになっています。

○1ヶ月前の話にしてはかなり残念な感じかなとは思いますが。

○高層ビルがこんな狭いところに建つとは思いませんでした。今のソシオのところに建つと思っていました。

40階も50階も建ったらあれもこれも全部隠れてしまうし、下に何ができる

かわかりませんが、大林組さんなら何ができるか決まっているはずです。それがなかったらできないと思うので、例えばそれがマンションだけじゃなくって、下に駐車場も入るのか、商店もいろんなものが入るんだらうけども。それがいつ頃わかるのか、それによってね、またやっぱりそこに住んでいる者の考え方も変わるし、生き様も変わるので、ここの高層ビルっていうのはちょっとやっぱり向こうにできるばかり思っていたので、ここ 1 ヶ月ぐらいで知ったんだけども、これはちょっと意外ですね、こんな三角の狭いところに高層ビルを建てて大丈夫なんでしょうか。あと、隣接する線路との間の道路は今と同じぐらいの広さでしょうか。

- まず場所について、今現在が駅前ビルによって閉鎖的な空間になっているところを改善したいというところがあり、南側に住宅棟を建てて、北側につきましては、低層の商業施設を設けて、駅から市役所方向、市の中心部に向けては開けた空間にしたいという思いがあって、南側に配置した計画を考えているということです。

狭い場所ではありますが、その範囲で建築可能な建築物というものを検討しており、阪急の線路との間の道は、4mの通路を確保していく考えです。

- 市民のいろんな意見、永代町とか別院町とか周辺に住んでいる方の意見も聞いてなくて、これはもう市がそのように進めてたと思いますが、もう少し、周囲の住んでいる市民の意見も聞かないと、色々な影響があるし、全てが隠れたり、日当たりのこと日照条件もあるので、余りにも話が一方的にね、これはここに建てると決めたのはちょっと意外だと思うし、長いこと 48 年住んで茨木の駅前に住んでてこれはちょっとね。私もその前の茨木で仕事してたので、お店持ってたから、だからこれはちょっと余りにも極端で、この部分の高層ビルはとてじゃないけども、ちょっと信じられないような感じですね。だからもっと詳しく説明して、近所の人意見もよく聞かないとねもう決まってるような状態ですから、後の問題でどういうものができて何がどうなるのかももっと詳しく説明してくれないと。ちょっとやっぱり、なかなか難しいですね、一方的に進め過ぎだと思えますよ。もう少し役所の人もしっかりと考えてもらわないと。

- 土地利用ゾーニングと完成イメージを書いているんですけども、これ 10 年後 20 年後 30 年後ということで計画を立てていますが、例えばこれを立面で物を考えるとかね、平面で考えないで、もうちょっとやりようがあるんじゃないかと思えます。そうすれば、50 階のものも平均的に下げて低く建てるとかというような形ができる部分も知恵を出せばできるんじゃないかと思えますので、検討していただければありがたいです。

○先ほど、法律に基づいて、告知期間等、意見の募集期間はこのままでいくというふうに言われたので、その中で、市の方が努力できる点として告知を広めるということだと思っただけですけども、この計画の中で、茨木の周辺まちづくり学集会というのがあったり、周りのビルが今話されたようにあったということで、この第1期計画が始まるとほかの部分が大きく、ある程度、枠の中で決まると思うんで進んでいくと思います。周辺の住民まで告知する必要が少し出るなというふうに感じるので、今現在のホームページの閲覧数だとか、印刷物でどうやって告知をしているか。あと、まいた枚数、私は議員の印刷物からこの情報を知ったんですけども、ホームページとかそういった広告に対して、市の今回の告知に対する予算、配分をどの程度とって、今後はどういうふうにしていくかっていうのを、今の段階でお考えと、もし数字がわかれば閲覧数だとか印刷物をまいた地区まで教えていただきたいです。

●閲覧数については、数字を持ってないのでお答えはできないのですが、今回に限って申しますと、市の広報誌と市のホームページ、それと、西口の周辺の自治会長さんをお願いしまして、この説明会の開催案内の文書の回覧をお願いして周知をさせていただきました。それと、直近で申し訳なかったのですが、ツイッターとフェイスブックを活用して、周知をさせていただいたところです。今後の周知の仕方は、今回ツイッターやフェイスブックも有効な活用ができたということで、そういうものも活用しながら、できるだけ多くの方に知っていただく取り組みを今後工夫して進めていきたいと思っています。

○市の方で予算を取ってまいた広告というのはないということでしょうか。

●はい。これに関する周知について特別に予算というのはなく、その課ごとで与えられてるコピー代というのを活用してということになり、各自治会の班の部数を印刷し、自治会長さんに依頼して、回覧で周知をお願いしたというところになります。

○市の広報もわかりにくいです。まず阪急の駅を利用されている皆さんにもこういう開発があるってことを知っていただくために、ソシオさんは民間施設なので無理だと思いますが、市の駐車場とかの壁にせっかく綺麗につくられている冊子がありますから、こういうのとか今回のこういう計画のやつを大きめにして皆さんに知っていただけるように、普段こういうところに来られない方も見えるような広告物をつくっていただきたいです。お願いしたいです。

## 阪急茨木市駅西地区における都市計画案に関する説明会

【日 時】令和2年9月26日 土曜日 午前10時から午前11時45分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】38名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・都市計画案に関する説明
- ・質疑応答

【質疑概要 ○：参加者 ●：茨木市】

- 8月2日に別院町向けの説明会が開かれたが、超高層建築物についての説明が非常に少ないと感じた。現在の市営駐車場跡地で、43mしか建てることのできない場所に150m程度、50階程度の建物の建築を予定しており、それが再開発事業の前提になっているということを聞いている。また、7月に開催された都市計画審議会においては、超高層建築物の内容の説明がたくさんあったように思う。ここではそのような詳細な説明が皆無になっていたため、超高層建築物について詳細な説明をお願いしたい。
- 当該地は、現在の高度地区の都市計画で43m以上の高さ制限を設けた第8種高度地区となっていますが、空地や緑地の確保など一定の条件を満たせば無制限になったり、市街地再開発事業で建築される建物については、適用を除外する規定があるため、建てられないということではありません。ただし、茨木市の場合、JR総持寺駅で茨木市初のタワーマンションが計画されたことを契機に、平成30年度に超高層建築物の立地に関する基本的な方針を策定しており、建てることのできる場所を市内4か所の駅前に限定し、超高層建築物を計画する際に一般的に気を付けないといけない部分を市も確認するという他市にはないプロセスを加えています。
- 7月の都市計画審議会では、ソシオ側の事業パートナーから提出された計画を報告したため、少し詳しいところまで入っています。8月2日の別院町向けの説明会では、超高層建築物について具体的にまだ決まっていることはないため、そこまでの説明ができませんでした。
- 8月2日の説明会や今日の説明会でも、超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致したものが提出されているという話は一切出ていなかった。隠しているとすごく感じている。全然納得がいかない。こんないびつな建築敷地にして、その敷地面積に対して6倍の床面積の建築物が建てられるようにしているというのが非常に問題と感じている。この狭い空間にこんなに高い

建築物を建てるのは無理がある。超高層建築物を建てるためにこのような歪な建築敷地にしたのか。

- 西口全体の土地利用の考え方としては、交通の流れを円滑にするため、駅前広場を中央通りに直角に当たるように形状を変更、府道八尾茨木線の線形を西側に変更し、また、駅前ビル2棟によって閉鎖的な空間になっているのを解消するため、駅前広場の北側と東側の面には低層の商業施設を配置し、南側には、今の駅前ビルで生活している方の住宅を確保するため住宅棟を配置しています。超高層建築物を最優先に考えた訳ではなく、まずは公共施設として、駅前広場と道路の配置を最優先に考えた結果の土地利用ゾーニングになっています。
- この歪な形を三つに分けた方がいいと思っている。南側に押し込んで超高層建築物を建てるということが、都市施設のバランスや良好な市街地環境の確保のために設けられている容積率の趣旨に反しているのではないか。法律の抜け穴を行政自らが探し出してやっているとしたら思えない。コンプライアンスという概念には法律を守るだけではなく、法律の趣旨や実際どうしないといけないかっていうことを求められている。先ほどの説明は全然納得がいかないのご見解を伺いたい。
- 超高層建築物を建築する場合、方針においては周辺環境の配慮についてしっかり考えて計画することを求めています。また、一体的な利用をすることで超高層建築物が建てられることになるが、どれだけ公共貢献する施設をこの事業の中で確保するのかというところも非常に重要なところとして求めています。総合的に判断をして、市民の皆さんや駅を利用される方の利便性が向上するような施設を公共貢献として確保することを条件に超高層建築物の計画も見ていくこととなります。
- 総合的な判断というところが本当に不透明だと思う。
  
- 私は生まれも育ちも茨木市で古くなった阪急茨木市の駅前が綺麗になることを楽しみに思っています。もう歳も歳なので、完成を見ることができるとか心配しているが、工事ができたところから順次オープンしていくのか、それともずっとバリケードで囲まれていて、6年後にドンと完成した姿が見られるのか教えて欲しい。
- 概ね6年間という工事期間を考えていますが、現在の駅前ビル2棟は大きな建物であるため、その解体に時間が掛かるということと、路線バスやタクシー等の公共交通を活かしながらの工事になるため、通常よりも時間が掛かると考えています。工事手順はこれからの検討になりますが、できるだけ駅を

利用される方が不便にならないような手順を考え整備を進めていくことになると思います。

○茨木市の駅周辺はシャッターが閉まっている商店が多く見受けられ、そのような中で超高層ビルを建てたところで、テナントが入るのか疑問に思う。超高層ビルを建てることによって、何がメリットとなるのか。今日の説明会で建物の中にどのような施設が入るのか説明があると期待してこれだけ集まっていると思う。他のシャッター街を整備する方がもっと茨木市にとって有意義と思うが、そこはどのように考えているのか。

●今の駅前ビルは各権利者が個々で商売や管理をされているというところであまりうまくいってない面もあると分析していますが、次の商業施設では、全体を一元管理するような組織を作り、全体のバランスを見ながら、その時代に合ったテナントを入れ替えられるような仕組みにすることで、改善されると考えています。

また、今日の説明会は都市計画案についてご説明させていただき、それに対してご意見を伺いたいというのが趣旨なので、超高層建築物の具体的な内容までは触れてないというところです。

○超高層ビルを建てることを隠したまま説明したということにしたいのではないか。

●隠すつもりはありません。6月から7月にかけて意見募集をした阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）の中でも、超高層建築物も含めた完成イメージパースを公表しています。

○超高層ビルにはどのようなテナントが入るのか。新しい施設の中に利便性のいい施設ができ、周りの商店街はつぶれていくことにならないか。

●具体的にどのようなテナントが入るのかは今後の話になりますが、周辺には多くの商店街があるため、それらへの影響を考慮しながら、今不足している商業を中心に配置したいと考えています。超高層ビルは2～3階の低層部分は商業、それより上の高層部分については住宅が基本と考えています。

昨年度、中心市街地活性化基本計画を策定しており、商店街の活性化についての施策も位置付けています。エリアマネジメントなどソフト的な取り組み・活動を工事期間中も継続的に行い、商店街の活性化に繋げていきたいと考えているところです。

○駅前ビルや市営駐車場の建てかえだけでは駄目なのか。

●駅前ビルや市営駐車場の個々の建て替えだけでは、基本計画（案）で示しているような土地利用ゾーニングで考えている開けた空間を創出することは難しいと考えています。

○少し建築面積を狭くすれば可能では。超高層ビルを建てる必要性はないような気がする。

●検討した結果、今の交通機能を確保し、開けた憩いの空間を確保しながら、再整備を行うためには、駅ビルと市営駐車場を個々に考えるのではなく、一体的に土地利用を考える必要性がありました。

○この計画は超高層ビルありきの計画なのか。

●市街地再開発事業という事業手法は、今の駅前ビルで生活や生計を立てている人の床を確保しながら、作った床を売却することで事業費に充てて事業を進めていくという事業になるため、どうしても高度利用が必要になってきます。

○現在、駅前ビルの中で賃貸契約で入居し、活動しているが、この再整備の計画が進んでいく中で、我々は具体的にどのようなようになっていくのか。

●都市計画の決定を今年度末に行い、その後、事業計画の決定、権利変換計画の決定という流れになります。権利変換計画は契約内容等も確認しながら作っていくので、そこで詳しくお話をさせていただくことになります。

○一昨年前の大阪府北部地震で身に染みたが、ソシオビルは本当に耐震性の部分で不安があるので、再開発は非常に大事なことだと思う。また、交通についても農道をそのまま道路にしたような茨木の道路事情なので、よりよくなることは歓迎する。

●道路については、線形を見直し、交差点を信号制御することで歩行者と車の安全確保に努めたいと考えています。南に抜ける市営駐車場の西側の一方通行道路も対面通行化し、歩道を整備し安全な道路を整備したいと考えています。

○超高層ビルについては色々問題があると思うが、商店街を活かすようなコンセプトがすごく大事だと思うので、商店街を意識しながら今後の検討をしてほしい。

●阪急の駅舎の下に自由通路が2ヶ所あり、北側の自由通路から商店街に向けての軸と、南側の自由通路から市役所の方へ行く（中央通り）軸の2軸を大切に考えていきたいと思っています。商店街の方に行き来できる動線を確保することで、商店街との連携を図っていきたいと考えています。

○邪魔だとかうるさいという人もいるが、駅前でコンサートや若者が歌を歌ったりする場を与えてはどうかというような意見も出してきた。

また、駅改札が2階にあるので、広い大きなデッキを作って、商店街までいけるようにしてはどうかという意見も出したこともある。2階部分に路上コンサ

ートができるような大きなデッキやそのまま2階レベルで商店街までいけるような計画はなくなってしまったのか。

- 道路を西側に振ることで、商店街前に三角の土地が生まれるため、そこを屋外交流広場として整備を考えています。また、施設内についても交流広場を設けることができないか検討しています。本を読んだり憩いの場として日常的に使っていただき、非日常的な使い方としては、そこでコンサートなどイベントができる空間を新たに生み出せないか検討しています。ジャズ&クラシックフェスティバルというのが、去年まで毎年されていましたが、そういうイベント等を継続していくことで賑わいに繋げていきたいと考えています。駅前広場を囲うように商業施設を整備し、その2階部分にはデッキを整備したいと考えています。ただし、そのデッキから阪急本通り商店街の方へ渡す歩道橋については、警察と協議をする中で、横断歩道とデッキの両立が難しいというところで、今現在は横断歩道を設置する予定になっています。

○高層建築物が悪いという考えは個人的にはないが、高層建築物を計画した理由としては、どうせ建てるのであればたくさんの人を住ませて人口を増やした方がいいという考えからなのか、今の駅前ビルで生活している人の権利を移すためにはそれだけ必要だからということからなのか。

- 戸数についてはまだ決まったものはなく、今の駅前ビルの権利者だけの数でいくと少なくても済みますが、駅前に多世代の多くの方が定住し、その方々がまちを回遊することで賑わいや活性化に繋げていきたいと考えています。

○茨木市は企業がどんどん逃げてしまっている。企業がいなくなればまち全体が死んでしまう。高層建築物の中に住宅フロアもあっていいと思うが、中層階には企業が入ってもよいのでは。

- ご意見を踏まえて、今後の検討に繋げていきたい。

○吉野家の前に信号を設置することで、さらに渋滞することを懸念している。信号がないことで気をつけて通行してちょうど良い感じである。警察に言う話かもしれないが、周辺の信号の時間が長すぎるので比率は同じまま短くすることはできないか。一度広く見直しをお願いしたい。

- 信号がないことで歩行者も車も気をつけて通行するということもありますが、当該地については歩行者の安全確保と車を円滑に流すためには信号制御を行う方がスムーズだと考えています。駅前の信号の調整についてはたくさんお声を聞いていて、警察にも市から相談する場面がありますが、一つの信号の調整だけではなかなか難しい面があると警察からはよく言われます。今

回の整備をする中でも、警察との協議も必要となってくるため、調整ができないか相談は再度試みたいと思います。

○本事業の専用サイトを作って常に最新情報が見られるようにしてほしい。今回の説明会の内容等も録音や録画をして、インターネット上に公開するなどIT技術を利用して若い人がどんどん身近に意見が言えるような場を作ってほしい。

●現状は、説明会の概要が分かるように本日配布している資料を公開しており、説明会が終わり次第、本日の説明資料も公開していきたいと思っています。また、専用サイトについても、情報発信という面で活用を検討していきたいと考えています。コロナ禍で、多くの人を集めて説明会を開催することが難しい状況にあるということと、来たくても来ることができない方もいると思うので、例えば説明部分を録画してホームページに公開するなど工夫した取り組みも検討していきたいと考えています。

○説明会の内容を公開するなど、費用がかかる訳ではなく決して難しいことでもないと思うので是非ともお願いしたい。

○超高層建築物の問題や、駅前ビルがどう建て替わるのか市民としても非常に興味深いところであるが、この高さの問題や、新しくできる建物にどんな施設を誘致するのかということに対して市の権限でどこまで対処できるものなのか。

また、高さの問題に関しても、実際にそこにお金をかけて施工するのは、民間事業者と思っているが、市の仕事と今のソシオの権利者さんや、関係の民間事業者さんとの仕事の仕分けについて教えて欲しい。

●市がこういう施設を入れなさいという強制はできませんが、市民のニーズに沿った施設が入るような働きかけは積極的にしていきたいと思っています。また、市と民間事業者との仕事の仕分けについては、今現在はソシオ管理組合が選定された事業パートナーにこの計画を進めるにあたって協力してもらっていますが、今年度、都市計画の手続きが終われば、次のステップとして公募によって改めて事業者を選定していく形になるので、そこで選定された事業者が設計や工事を行い、市と協議調整を一緒にやっていくというスキームになります。

○東口となぜひとつの計画で行わないのか。北側の都市計画道路で阪急茨木駅大住線枝線1号線はなぜ拡幅しないのか。道路は広ければ広いだけいい。

- 将来的には東口の整備が必要になってきますが、西口の検討が先に始まり東口の検討がまだ追いついていないため、西口を先行しています。今後、東口について検討する中で、高架下の交差点部分は改善できないか検討したいと思いますが、道路の拡幅までは計画に入れていません。
  - 茨木ビルは建て替えをするのか、それとも潰してしまうのか。
  - 茨木ビルは駅前広場をつくる上で影響があるので解体し、その跡地には低層の商業施設を配置する計画になっています。
  - 新しい建物の構造は、木造か鉄筋コンクリートか。
  - 構造はまだ決まっていません。
  - 建物を建ててしまうと道路の拡幅が難しくなる。壁面後退線を1mではなく、将来拡幅が必要になった場合に備え、もっと広くとっておいた方がいいのではないか。
  - ここを改善したとしても阪急電鉄の高架があり拡幅が困難な部分がある。
  - 高架の部分も十分な幅員は確保できるのではないか。
  - 過去に交通渋滞の検証をしたことがあり、車の流れは確保できているという結果も出ているので、今回は計画していません。
- 30年後にはトラムのような乗り物が走っていて、車が1台も走っていないというイメージが描かれているが、将来的には市役所に行く道は車を走らせない道路にするのか。一方通行化の計画についてもう少しどうなるか教えて欲しい。
- 30年後に歩行者が中心の道路の使い方ができないかということで描いています。一方通行化にしても、行政だけで一方的に行うことはできないので、まずは、沿道の権利者等の方々をよく意見交換をしながら、どういうやり方ができるのか検討していくことになるかと考えています。
- 今後のスケジュールについて確認ですが、地区計画原案に対して意見書を提出できる利害関係者とは具体的にどこまでの範囲なのか。計画案は利害関係者以外の誰でも見られるのか。また、縦覧は市役所窓口だけでなく、インターネットでできるように対応を検討してほしい。
- 利害関係を有するものの範囲については、部屋を借りている方とかが利害関係にあたるかと考えています。縦覧については市役所窓口に備え付けるので、どなたでも見ることは可能です。12月頃に都市計画案の縦覧と意見書の提出期間を設ける予定にしていますが、市役所の市街地新生課のカウンターに備え付けさせていただくと、来たくても来れない、土日しかお休みがない、

コロナの関係で出て行くのは難しいという方もおられると思うので、インターネットで計画案を公開するなどやり方は工夫したいと考えています。

○インターネットでの計画の縦覧についてはここで即答していただきたい。利害関係者以外の意見書提出は2週間しかなく、意見書を提出するための準備期間というのは本当に短い。

●意見書の提出期間は2週間と短いですが、法定期間なので伸ばすことも短くすることもできません。基本的には本日説明した都市計画の案を縦覧することになります。縦覧期間と意見書の提出期間については、市の広報誌に掲載し、ホームページでも周知を行います。

○その辺がやっぱり納得いかない。閉鎖的だと思っていて、今回の説明会の配布資料についてもインターネットで公開されていると回答の中であったと思うが、9月4日に私たちマンションの意見書を提出しに行き、そこで事前公開を約束いただいて公開したという経緯がある。結局公開されたのは、24日の説明会の前日の23日の9時半に公開されていた。できるだけ出たくなかったのではと正直疑念がある。工夫したやり方を検討すると言われても信用できないので、この場で約束いただきたい。

●12月の縦覧については都市計画案をホームページで公開することを約束します。

また、今回の説明会の配布資料の公開が遅れたことについては、大変申し訳ないと思っています。地区計画案の内容は、権利者の意見を聞きながら作る必要があり、その調整が最後残っていた部分があり遅れてしまったというところで

## 阪急茨木市駅西地区における都市計画案に関する説明会

【日 時】令和2年9月26日 土曜日 午後2時から午後3時35分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】51名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・都市計画案に関する説明
- ・質疑応答

【質疑概要 ○：参加者 ●：茨木市】

- 「中央通りを一方通行化」とあるが、どの方向に一方通行になるのか。また、それに代わる逆方向の道はどこを想定しているのか。
- フェーズⅡで掲げている一方通行化は、中央通りと東西通りを利用し、JR茨木駅の東口のバス乗り場の向きから考えるとおそらく時計回りになると考えています。一方通行化の実現は、行政だけでできる話ではないため、沿道の権利者や商売をされている方たちの意見を聞きながらどういう形であれば実現が可能か一緒に考えていきたいと思えます。
  
- 現在、市営駐車場がある場所に50階建ての超高層マンションを建て、そこにソシオの権利者が等価交換によって移転するという計画を以前に聞いているが、具体化するまでに地域住人の意見を聞くことなくソシオ側で計画がすすめられたと感じているが、今後も変わらず地域住民に広く意見を聞くという姿勢はとらずに計画は進んでいくのか。
- これまで検討を重ねた結果、今年度に入って阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）として取りまとめ、6月に公表をして広く市民の意見を伺うという取り組みを行いました。周辺住民の方々に対しては、近々に超高層建築物について現時点で説明できる範囲にはなりますが、説明する場を設けたいと考えています。
  
- 今は茨木市内に超高層マンション14階以上のマンションは建っていないと思うが、これから50階とか超高層のタワーマンションを建築する場合、高さ制限について条例の変更などは必要ないのか。
- 今回の計画地は、第8種高度地区43mの高さ制限を都市計画で定めていますが、一定の条件を満たした場合は緩和があったり、市街地再開発事業で建築する建築物については適用を除外するという規定があります。そのため、

- 今回、43m以上の建築物を計画するにあたって条例等の変更はありません。
- 超高層建築物が計画されている場所は市の用地になっていると思うが、この土地については売却するということになるのか、それとも長期に貸し出すことになるのか。
  - 市街地再開発事業により、官（駅前広場、市営駐車場）と民（茨木ビル、永代ビル）の土地利用を一体的に見直し、再配置を行うこととなります。今後、市営駐車場の価値がどれだけあるのか算定し、新たな建築物の中で床を取得する予定はないため、補償金として市に支払われることとなります。
  - 周辺の地域だけではなく、もっと広く市民に対して説明が必要と思っている。茨木市の土地を使ってそこに民間の超高層タワーマンションを建築することになるため、周辺の人だけではなく、茨木市民全員の関心事当事者だと思っている。一方的な説明や意見書を募るだけではなく、もっと双方向の意見交流の場を考えてほしい。
  - 先ほどの周辺住民を対象にした説明会というのは、周辺住民の方から超高層建築物が建った際の日照の問題など周辺環境への影響について心配の声を聞いているので、それについて現時点で説明できる範囲で説明する場を設けたいと思っています。今後、様々な場面で市民の皆さんの意見を聞きながらこの事業を進めていきたいと考えています。
- ホームページに載せるだけではなく、広報誌に大きく掲載するなどもっと広く市民が知れるようにしてほしい。知らないうちにあっという間に決まってしまったという印象が強い。もう少し広報活動に力を入れてほしい。
- 市民の皆さんに広く周知ができていないことは大きな課題だと認識しています。午前の説明会でも、周知の方法については様々な意見をいただきました。今回の説明会の案内をツイッターやフェイスブックで投稿したところ、そこから参加希望者が増えたということもありましたので、これまでから行っている広報誌やホームページによる周知だけではなく、SNSなどを活用した情報発信にも取り組んでいきたいと考えています。
- 事業資金はどのようなお金でやるのか。事業を行うことで、市民税が上がったり、まちが綺麗になることで固定資産税が上昇したりすることはあるのか。
- 国や市からの補助金と超高層建築物の床を売却してそれを事業費に充てて事業費を確保していきます。金額については、来年度以降、事業計画を作成していく中で、詳細が決まっていくこととなります。また、事業による市民税や固定資産税への影響については確認ができていないため、正確な回答はできませんが、今回の整備によって、整備区域内の資産価値の上昇に伴い固定

資産税が上昇することはあると思われませんが、一般の市民の方の税金が上がるといえることはないと考えています。

○市からの負担はいわゆる市民税からの支出になるのか。それとも市が貯金を持っていて、そこから出すということなのか。今後は事業の説明と合わせて、税金との関係についても説明をお願いしたい。

●阪急茨木市駅だけではなく、JR 茨木駅周辺でも再整備の検討を進めているため、駅前の再整備に関する基金ということで毎年積み立てを行っています。その基金からの拠出と市税からの支出になります。また、国や市の補助金については、公共施設の整備に対して補助することになります。

○これから人口が減っていく中で、住みやすい魅力あるまちを目指すためには、もっと市民に意見を求めて、もっと工夫が必要だと思う。単に公園を増やせばいいとは思っていない。人が集まるためにはどうすればいいのかももっと考えないといけない。単に再整備をして箱だけ作りませんでしたでは意味がない。大きな単位でなく、小さな単位でいいので、もっと意見交換をする機会を増やした方がいい。

●茨木市も令和 7 年をピークに人口が減っていくと予想されています。今回の整備では、駅前に高い建物を建ててそこに多くの人に住んでもらうだけではなく、住んだ人がまちを回遊し、活動できるような場所をつくることで、中心市街地への賑わいや活性化の波及効果を生み出していきたいと考えています。完成までは数年かかるため、その間、何もしないのではなく、今でも年に1回ジャズ&クラシックフェスティバルというイベントが行われていますが、そのようなソフト的な取り組みを発展させていきながら、まちでの活動人口を増やし、駅前の魅力を作っていきたいと考えています。

○ソシオビルの等価交換という話から(株)大林組と阪急阪神不動産(株)の協力を得てここまできているという話が今回あまり説明されていない。また、都市計画審議会には学識経験者の委員が7名おり、この7名については茨木市が選任しているということで、審議会自体に公平性が保たれているのか疑問を感じる。このような委員会を設置する際には、広く意見を集めるために、人数を増やしたり、地域の住民を交えたり幅広い意見を聞くような体制を取らないといけないのではないかと。

●今回の再整備については、決して老朽化した民間ビルの建て替えだけを目的としたものではなく、民間と市が連携して、市街地再開発事業によって、市の課題を解決するためのまちづくりを行うものと理解している。

○娯楽施設等の制限等の中にぱちんこ屋は除くという項目があるが、それは今

のぱちんこ屋をそのまま移転するために条件付けをしているのではないか。市としては、再整備後、皆が集えるまちの姿としてパチンコ屋が必要と考えているのか。

- ぱちんこ屋の方とは直接お話しもしましたが、このまちづくりに関してはご理解をいただいております、派手な設えにしないなど周辺と調和するよう協力するという意向も示されています。市が権利者の意向に反して将来的に営業ができないよう制限することはできないと考えています。
- 今のように具体的な話がかかなりのところまで進んでいるように思える。そのような中で住民に対する説明がこれだけ具体化するまで何もされなかったことに対して、近隣住人は大きな不信感を市に抱いている。まだ具体的に決まってないと常に説明をされるが、そんなはずはない。これから駅前を市民のために再整備するというのであれば、もう少し姿勢を変えて、1 から市民のためになるような案を考え直すべきじゃないかと思う。
- これまで説明できるような状態になかったが、今年度に入って6月から意見募集を行ったり、説明会を行ったりという取り組みに繋がっています。ぱちんこ屋の件は、地区計画でその地区だけの制限を定める都市計画になるため、当然権利者の意見を踏まえて作る必要があり、そこでの具体的な話をさせてもらいましたが、超高層建築物に関しては、都市計画決定後、公募により事業者を改めて選定することになり、それ以降に詳細な設計を行ったり、どのような施設が入るのが決まってくる。現時点で、具体的なものがないというのは事実です。

○福祉施設や第3セクターなどの施設は検討されていないのか。

- 具体的な施設の中身については今後の検討になります。
- 市営駐車場の部分をそのまま阪急阪神不動産(株)に買い取らせるのか。通常、入札で売却することになると思うが。
- 市街地再開発事業により、市営駐車場と駅前ビルがある三角の区域の土地を一体的に考えて、施設の再配置を行う事業になっています。新たに建築される建築物の中に市が床を持つ考えは現状ないため、市営駐車場の部分の資産価値については現金で補償されることになります。
- 通常であれば、今の駅前交通広場は市の所有だと思うが、これも民間の土地になるのか。
- 図で青く塗っているところが民間の土地になります。緑色や赤色や黄色の部分は市の土地になります。

○広く市民の意見を集めてという言葉は聞いているが、計画の策定段階で市民

の意見が入っていたかどうか非常に気になっている。まちづくり学集会で市民の意見を聞いたというように表現されているような気がするが、そこでは超高層建築物の話は議論されず、行われていたのはカフェやベンチの話ばかりであった。

また、今回の説明会の広報誌の記事についても、あの小さな面積の中に50階建ての話があるとは誰も思わない。それが伝えられていればもっと多くの参加者があったと思う。超高層建築物については、もっと詳細な計画を公にして市民に意見を募集した方がいい。69名の方から意見をもらったと言っているが、茨木市の人口から考えると少なすぎる。

超高層建築物が建築されれば、その影はJR茨木駅の方まで届き、多くの人その影に入ることになる。それら利害関係にある方たちに十分な説明をし、意見ができるよう周知徹底を要求する。

- まちづくり学集会は、商店街や周辺の自治会の方たちと阪急茨木市駅の駅前に限らず、市中心部の将来像について意見をいただく場として考え開催したものであり、特に今回の計画そのものについて議論する場ではありませんでした。これまでも、総合計画や都市計画マスタープランの策定の際に実施したワークショップ等での議論の中でも意見を頂いており、それらの取り組みの中で、交通の安全性や利便性の高いまちを目指し、多世代が交流できる場や休憩できる場所がもっと必要といった具体的な話も出てきており、今回の計画にも繋がっているものと考えています。

周知の方法についてはホームページに専用サイトを作るなど、最新の情報をできるだけ早く情報発信していければと思っています。また、今後はツイッターやフェイスブックなどSNSも積極的に活用し、多くの方に知ってもらえるような取り組みを考えていきたいと思います。

- 2017年頃に既に決まっていたはずの絵を今年の7月頃になってようやく自治会長の方に相談に来たと思う。確かに都市計画審議会も通っていない状態では説明できないかもしれないが、決まってからでは、市民の意見を入れる余地がないのではないか。それまでにはっきりと意見の言える場を市民に対して作るべきではないか。要望します。

- ビルが1m上がる度に風による被害がかなり大きくなるということテレビで見た。去年、大阪に直撃した台風でも相当の被害があった。駅前に50階建ての建築物が建築された場合、近隣に及ぼす影響や自然災害に対してどの程度検証して計画をされているのか。もし、何か事故等があった場合、市が建てた以上、近隣に対して補償などはどう考えているのか。

- 建築物の建築前後で風環境がどう変化するのかシミュレーションを行うため

には、建物配置や形状等の詳細が決まってから、通常2カ月程度必要と聞いています。

近々、風や日照の影響が大きいと思われる地域の方を対象にした説明会を開催し、現時点でできる限りの説明を行うことを考えています。例えば、これぐらいの規模であれば、こういう風が吹くだろうという想定で、そういう場合にはどういう対策をとって周りに影響を及ぼさない対策がとれるかという説明ができればと思っています。

また、超高層建築物は、市が建てるものではなく、民間事業者が建てる建物になるため、万が一の際の補償は、市が行うのではなく、建築した民間事業者側になります。市としては、当然そういう万が一の事態が起きないように、耐震性や防災性、周辺環境への配慮という部分も考えられた計画を民間事業者に求めていくことになります。

- 想定外のことは起こりうる可能性が高いので心配している。44階建てという話を聞いているが、その階数が見直されることはないのか。
- 階数については、まだ決定したものではなく、定められた都市計画の中でその程度の規模の建築物の建築が可能という話をしている段階です。
- ソシオビルが老朽化し、新しく建った建物に等価交換で移るということは、ソシオビルの権利者の救済にしか感じられない。そのような事例を作ってしまうと、他の建物でも同様に対応しなければならなくなる。そういう不公平な扱いはやめてほしい。
- 例えば、現状のソシオビルに100㎡の床を所有されている方がいたとすると、新しくできた建築物に100㎡の床の権利を受け取るという訳ではなく、その従前従後の資産価値が等価になるように床を受け取ることになる。当然、新しく建築された建築物は現在のソシオの資産価値よりも高くなるため、受け取る床の面積は小さくなることになる。同じ面積の床が必要であれば、不足分は金銭を出して受け取ることになります。
- 老朽化した建物を建て直す場合、一旦どこかに仮住まいをして通常建て直すことになると思うが、今回の場合では、建ててから移転することになる。すごく恵まれていて不公平に感じる。
- 施工手順は今後の検討になりますが、駅前広場にはバスやタクシーなど公共交通があるため、それらをやりくりしながら工事を行う必要があるため、必ずしもすぐに移転ができるかは分かりません。
- とりあえず不公平なことをやめていただきたい。



## 超高層建築物に関する近隣説明会

【日 時】令和2年10月30日 金曜日 午後7時から午後8時30分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】26名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・阪急茨木市駅西地区再開発株式会社挨拶
- ・事業コンサルタント（株）ユーデーコンサルタンツ）、事業パートナー（阪急阪神不動産（株）・株）大林組）より超高層建築物に関する現時点での基本的な考え方について説明
- ・質疑応答

【質疑概要】

〔○：参加者 ▲：事業コンサルタント・事業パートナー ●：茨木市〕

- 今の説明は、よくわかった。そうなればいいなと、楽しみにしている。私ももう48年位前から住んでいるが、阪急茨木市駅の駅前には万博以来、何も変化がなく、やっと話題になったのが10年前ぐらい。北側のばちんこ屋の隣にビルが建つとばかり思っていた。日照については説明があったが、風が心配である。交通の流れもどうなるかわからない。多くの市民が建てる西側に住んでいる。南側に45階建てのビルを建てることは、理解できない。どうしてそこに決まったのか、意図を聞きたい。
- 今の駅前を見ると永代ビルと茨木ビルによって閉鎖的な空間になっているところが課題だと考えており、次の再整備では、駅前広場を真ん中に配置し、その周りを低層の商業施設で囲むことによって、市の中心部に向かって開かれた空間を作っていきたいと考えています。また、駅前広場の北側の軸は東西の商店街を結ぶ動線上の北側に商業をまとめて配置し、南側は周辺に住宅が多くあるので、住宅棟を配置した土地利用のゾーニングの考え方になっていきます。
- 南側の開けた空間はどこにいったのか。また、2軸のうち南側の軸は45階建て建物の下に消えてしまっている。説明用には綺麗な図が出ているが、日影図を見てみると異なっている。この辺の整合性について教えてほしい。日影については一体どこまで届くのか。日影図を示していただきたい。ただし、今回の整備で芝生広場のようなものができると思うが、隣のビルの日影が複合されてしまい、結局芝生に光が当たらない。

今は芝生を例にとったが、グラウンドゼロのところでどこまで届くのか。積算ではない日影図も示していただきたい。

ここまで日影図を描こうと思えば、相当の設計ができ上がっており、高さも分かっている状態と思われる。日影図もしっかりと示してほしい。

- 3つの質問のうち、1つ目は市で答えさせていただきます。南側の開かれた空間はどうなるのかということですが、南側については、市営駐車場の西側の道路を、拡幅し、両側に歩道を整備する道路拡幅と、建物を建てる敷地については、敷地いっぱい建物を建てるのではなく、歩道空間をある程度設け、狭苦しい雰囲気にならないような、設えにしていくことで、今よりも開かれた空間になることを目指していきたいと考えています。

- ▲ 私の方からは、日影図のご質問についてご説明させていただきます。

まだこれから計画をしていく段階ですので、建物がどういう配置になるとか、建物がどういう高さになるとかというところがまだ定まっていない状況です。茨木市の方からも、日陰に関して皆さんご意見があるということで、何かお示しすることができないかというところで、実際はこの敷地に対して、セットバックするような位置に建物を建てますが、一旦は敷地いっぱい描いた絵がお示した図になります。

南側が45階程度、北側が4階程度の日影図を描いています。建築基準法上は、どのエリアにどれだけの時間、影を落とすかということが審査の対象になっていますので、まずは等時間日影図を作成しています。高さが4mというところも建築基準法上で高さが4mでの日影図を作成するという事になっています。

- 芝生についてですが、整備イメージで芝生の絵になっていますが、あくまで今のイメージと捉えていただけたら結構です。まだ芝生にすると決定したのではなく、設えは日影の具合も考慮してこれから検討していきたいと考えています。

- 駅前が整備されることに対しては、私も賛成させていただくが、45階建ての建物が南側に建つことについては、近隣にはたくさん住宅もあり、問題もあると思う。

北側の方が面積的に広いような感じがする。計画中であれば、北側に移動ということも一つの提案じゃないか。商店街との兼ね合いもあるため、低層部は店舗を設ければいい。その辺、計画中であれば考慮していただけたらと思う。

- 北側配置について、住宅と商業施設の管理はサイクルが違ってくるので、できるだけ分離したいというところがあり、商業施設と一緒に考えるというのは配置上、難しいところがあります。北側は商業の軸上にあるというところで商

業、南側は住宅に近いところなので住宅という考えで、この配置に至っております。

○再開発会社の方に、お答えいただきたいのですが、今の北側や南側の配置計画の協議は茨木市とずっとされてきていると思う。北にも建てる案があったという話も漏れ聞こえてくる。どういう協議があって、南側になったのか。

▲まずは現位置での配置、北側に建てる案をいろいろと検討してきました。都市計画事業として公共性の高い事業を進めていく中で、建物の持続可能性や開かれた空間にしていくというまちの大きな土地利用を検討した中で、今の配置が決まってきています。

○いつ頃からの話なのか。

▲具体的に言いますと、建替え推進委員会が発足し、事業パートナーを選定させていただいて、それ以降で、平成27年あたりだと思います。

○協議はずっとされていたということか。

▲そうです。

○9月の常任委員会で、議員さんとのやりとりの中で、ずっと市民の方から茨木市に対しては、そういう計画はあるのかという質問があったときに、ずっとないと答えておられた。

○でも、ずっと協議をされていたわけですよね。その件はどう思われるのか。

▲ないということは、ちょっとわからないですが、実際協議はしてきましたし、それはあったのは事実だと思います。

○もう一つだけ伺いたいののですが、いろんなところの部署と協議はされて、計画案は決めていくと思うが、南側に超高層建築物を建てるにあたり、容積率の問題が出てくると思う。コの字型というか、駅前広場を除いた敷地を一つの敷地としてみなさないと超高層建築物は建たないのか。また、それに関する関係課との協議は済ましているのか。

▲まだ具体的に、建築に関する関係各課との協議をしている段階ではありません。あくまでも、その建築敷地の中で建てることを考えています。

○通路部分をつながないと、南側の敷地だけでは超高層建築物は建たない。北側と南側の土地がないと、超高層建築物は建たないのでは。

▲それは容積率ということでしょうか。超高層建築物ということ言えば、それは南側の敷地だけでも建つと思います。

○いや、45階です。

▲今回は、駅前広場や2軸の動線を大切にした建物配置を考え、公共施設を優先した中で残った宅地で建築物を計画しています。

○敷地をどこまで見て、45階を建てられる容積率の計算になっているのかと聞

いている。

▲全体敷地の中で建てていくということを考えています。

○全体が必要ということですね。

▲その青い部分の土地利用を合理的に考えていくという中で、全体を利用していくと考えて・・・

○そういう意味ではなく、45階の容積率のために敷地はあのようには考えないといけないのかということを行っている。青い面積が全部ないと45階が建たないのかということを知っている。例えば、南側だけの敷地で、今計画している45階が建つのかと知っている。私としてはその許可を市には出して欲しくないと思っている。一体の敷地として、一体の申請敷地として許可を市には出していただきたくないと考えているので質問している。

▲お考えはわかりました。

○合っていますかと聞いている。

▲そうですね。

○以上です。

○どうしてもそこに45階を建てないといけないのか。南側の45階を低くして、北側の建物の上に建てることはできないのか。もう少し45階を低くすることを希望する。そのまま建てれば風とかも大変だと思う。

▲先に公共用地を決めた後の宅地の中で建築計画を計画しています。また、商業と住宅の分離をしていく中で、部分的に超高層の建物が必要となってきます。茨木市におけるタワーの建物となると、住宅が用途として適しているため、超高層の建築物が必要と考えています。

○5点ほど質問したい。まだ決定をしているかわからない中で、お聞きするが、1つは、45階建ての建物について、大体の高さは決まっているのか。どの程度の建蔽率で予定されているのか。どの程度の容積率を予定しているのか。もし計画が決まっていれば、都市計画の制限など基準を教えてください。

そして、45階建ての下層階に店舗は入るのか。

最後に、事業の順序として、計画では既設建物を解体した後、45階を建てるとなっているが、そうすると、今あるソシオを先に解体してから、高層を建てるのか。それとも、その逆か。以上、5点をお聞きしたい。

●まず建蔽率と容積率については、今現在、建蔽率が80%、容積率は600%となっており、その建蔽率、容積率を変更する予定はありません。

▲建物高さについて45階建てでどれぐらいの建物高さになるかというのは、

正直なところ、実際図面を引いてみなければわからないところはあるのですが、大体 160 から 170 メートル、45 階で 1 層が小さくなれば、その分小さくなったり、大きくなればその分大きくなったりするので、ばらつきはありますが、ヘリポートまで入れれば大体そのぐらいになります。

また、低層に店舗が入るかについては、これも計画してみないとわからないところがありますが、やはり駅前広場に面して店舗の顔出しはしていきたいと考えています。それがにぎわいに繋がるということを再開発会社の方と一緒に考えていますので、そういった計画にしていきたいという想いはあります。工事手順については、建物ボリュームや解体をどうしていくか、また、交通等周辺への影響、そういったものを総合的に判断する必要があるため、計画を進めていきながら、合理的な、周辺環境に影響が少ない工事計画を検討していきたいと考えています。

●先ほどの建蔽率 80%というのは現行の都市計画で 80%になっており、建築基準法でいくと耐火建築物であれば、建蔽率が 100%の建築まで可能となりますが、それを公共貢献ということで、目いっぱい使わずに、90%で決定をしようとしています。

○すると今回は、建蔽率は 90%の予定か。

●上限は 90%として都市計画を位置付けしようと思っています。現行は 80%で間違いありません。

○容積率は 600%のままか。

●容積率は 600%のままです。

○南側の超高層建築物は計画段階ではあるが、実際の建築面積はどれぐらいを想定しているのか、そしてどの辺の位置を想定しているのか全く説明がないので、案だけでも幾つか説明してほしい。

▲検討はこれからなので、どのように建てるか、そういう状況ではありません。先ほど市から説明がありましたが、建蔽率上限が 90%になるので、敷地面積に対して 0.9 掛けの面積は建築できることになるため、その範囲の中で計画していくということになります。

○全然、答えになってない。先ほども言ったが、青いところ全部を敷地と考えていて、青いところの 90%建てられる状況ということですよ。全く答えになってないですよ。そんなことされたら、こんな計画、むちゃくちゃじゃないですか。全部建物だらけになるわけでしょ。高さもちろん容積率の関係はあるが。ですから、この説明会の意味がなくなる。あまりにも配置がわからなさすぎると。ですので、実際にあると思うんですよ。案は。それを説明しないというのは卑怯だと。真正面からの回答、説明ではないと思う。説明会を開い

ただけだと思う。何かお答えいただきたい。

▲計画はこれからです。ないのが現状です。

○先ほどの説明もひどいんじゃないですか。

▲実際 90%ですので・・・

○90%建てられるはずじゃないじゃないですか。敷地面積こんなんで。

▲例えば、敷地面積が、例えば 5000 m<sup>2</sup>であれば 90%の 4500 m<sup>2</sup>・・・

○可能っていうだけですよね。

▲そうです。

○新しい商業施設に、ソシオに入っているパチンコ屋が残ると、聞いたんですけども本当か。

▲個別の個人の事情になりますので、本日の場でのコメント、回答というのは差し控えさせていただければと・・・

○とある筋から残るといふふうに聞いているが、残るとして、9月24日26日の地区計画の案の中に、建築物に関する事項の中に「パチンコ屋及びゲームセンターを除く」とあるが、これは、パチンコ屋が残るという前提で作ったのではないか。もっと言うと、新しい風俗営業法では、新規パチンコ店というのは、もう駅前とかそういうのはつukれない。当然、住宅地にも作れない。よって、ソシオにはもう、住宅はつukれないので、市営駐車場に住居を作るしかない。そういう構図で始まった計画ではないのか。

▲パチンコ店さんは、今の段階で残る残らないということ、これは最終決まったわけではないわけですけども、当然、決まってからじゃないと・・・

○パチンコ屋及びゲームセンターを除くっていうこういう市の計画、地区計画の決定という文句は絶対に、マージャン店、射的場、馬券場、そういうのは除くけれども、パチンコ屋、ゲームセンターを除くとあり、今の風俗営業法では、例えば阪急の駅前にパチンコ店は新規営業ができないはずなのに、昔からあるパチンコ屋が残るといふ、立ち退かないということで、そういう計画が始まったのではないか。

▲そういうことではなく、パチンコ屋さんに限らず、当然その地区内で事業されている方がおられます。そういった方の事業継続であったり、住んでいる方の生活再建、これが当然主体になってきますので、そういった可能性がなくなってしまうような計画というのは当然できない。まだ決まってませんけども、残られるのであれば残ってもらえるような仕組みというものは必要となってきます。そういうことで、茨木市さんの方でも地区計画等においては、そういった規程を設けられたと考えております。

○パチンコ屋が残ると、残ったとしても、この茨木市のこの計画でクリーン計画

と言っているが、全然クリーン計画じゃないので、パチンコ屋に説得してでも、のいてもらうのが筋ではないか。

- パチンコ店さんについては、当然今権利をお持ちなので、そこをなくすということはなかなかできない。そして、地区計画においては、残る可能性があるというところで書かせていただいたところです。ただし、おっしゃるように、新規のパチンコ店を駅前に設けるとなると風営法の関係があり、病院等から離す必要があるなど制限がありますが、今回、再開発事業というところでは、概ね今と変わらない位置であれば、建ててもいいことになっていますので、もし残るとなれば、ほぼ今の位置に、パチンコ店さんは残ることになります。

○もう一ついいですか。今のソシオの住民の店舗や住民の補償については、新規に建てるマンションの利益で、補われると聞いている。よって、高く売って、住居戸数の多いマンションを建設して利益を得ようとしているということで、要するに超高層マンションの建設理由はそこにあると思っているが、どうか。

▲これは再開発事業ですから、そういった側面も一つとしてはあります。

○わかりました。

- 少し補足しますと、今のソシオをお持ちの、例えば、100㎡お持ちであるとなると、今度新しいビルの100㎡の床が等価交換でもらえるということではないです。当然、今の資産価値の相当分の床しかもらえない。となると、多くのお金を出していただいて、住みかえていただくということになるということです。

○日照のことで伺いたいのですが、タワーマンションが建つと、かなりの影ができて、この駅前広場、30年後は完全な広場にするというイメージ図があるが、超高層建築物があるとこんな明るくならない。神戸に行ってきて、ハーバーランドで南側に建つような超高層建築物があるが、ずっと影がある。非常に将来的に禍根を残す施設だと思うが、その辺のお考えを伺いたい。

▲明るさについては影だから真っ暗になるということではなく、超高層建築物の場合は、影の先の方は比較的明るい日陰になります。建物の周りから差し込むような太陽の光や施設の設えを工夫することによって、明るい空間をつくっていくのは可能と考えていますので、今後の設計の中で、検討していきたいと考えています。

○言葉では幾らでも言える。事例が全然出てこない。防災面や色々な計画においても、事例がほとんど出てこない。武蔵小杉の浸水のことがあったから、2階に持っていきます、とか少し書いていたが、風害のことも気を付けますとしか書いてない。今までどういう問題があったから、こういうふうにしたら解決で

きるとか、全くそういったものが、この説明には見えてこないが、何かそういうのを紹介いただけますか。

▲これから検討していくという段階で、冒頭に申し上げましたその基本的な考え方、今後にまとめていくという段階になっています。今後、詳細に検討していく中で、必要に応じて、皆さんにお示ししていきたいと考えています。

○これまでの事例で、それを回避するためにはどうするのか、そういう紹介が全くない。これから計画するからじゃなくて、これまでにあった事例から紹介できることがあるはずである。先ほども言った武蔵小杉の例とか、いろいろあるはずである。あとは、実際に更新性が高いかどうか。実際に櫓を建てて、上から覆って、大規模改修するような事例は1個ぐらいしかないかわからないが、そういったことをもっと具体的に説明していただきたい。

▲今後、検討していく中で、その課題を明確にした上で、対応策を考えていく必要があると考えています。また、検討はこれから始めていくという中で、課題がはっきりしていないこともございます。

○全然答えになってない。事例があるんだから、それに対する対応策は何だったのか紹介をして欲しい。全く今言ってるのは、全部言葉だけで、何の具体性もない。言うだけだったら誰でもできる。この説明会の意味がない。用意された原稿を読まれても意味がない。答えになってない。

▲現段階で、検討できるところの基本的な考え方を本日はお示しさせていただいたということになります。

○茨木市さんも以前、要望したリスクの検証とかを公表してくださいと。その時に答えがあったのは、一般的なものを、超高層建築物の立地に関する基本方針の方に示しているから、何もする気はありませんという回答をいただいた。メールでいただいている。茨木市さんはどう考えているのか。

●リスクという言葉ではなく、超高層建築物の基本方針をつくるときに、タワーマンションでこういった課題が生まれているのかというところを専門家の方にご意見を伺い、将来にわたっての課題について、基本方針の中に位置付けました。茨木市で超高層建築物を建てる際には、将来にわたって課題とならない建物にしていくためのことが、示されていると、お答えしました。

○茨木市の中で勝手に検討したと。何も公表しませんと。何を信じたらいいのか。

○都市計画審議会で検討したわけですね。

●はい。

○でもそれは全く出てきてない。それを公表してくださいと言っても、言ってくれない。

○私は先ほどから言っているのは、事例の話をしている。一般的な事例の話をしている。それを検討して、基本方針を作ったのだから、それを公表したらいい。

なぜしないのか。

- 事例というか、9ページにあるような、公共公益性の中でも、周辺環境への配慮しているところは、気をつけないといけないとか、あと長期的な持続可能性の部分でも、耐震性や防災性、マンションだけではないのかもしれませんが、コミュニティ形成がとれないといった課題があるので、この方針に盛り込んで、しっかり考えた計画をつくること、としています。公表はないとおっしゃっていますが、市で方針を作って、その後、1年かけて都市計画審議会の委員の皆さんにご意見いただきながら、広く市民にも意見を聞きながら、これを作ったので、市が勝手に作ったということではないと思っています。
- 市が勝手に作ったじゃなくて、市の中で完結されたら困ると言っている。公表してない。実際の基準であったり、事例であったり、具体性のあるものがなくて、これに書いているものも具体性なものが全くない。
- 今現在、タワーマンションに住んでおられる方も、全国にたくさんおられる中で、タワーのリスクということに対して、市がコメントすることは、実際にそこに住んでおられる方がいる中で、こういうリスクがあるんですよということは、行政として、公表することはできないということが1点と、何も具体的なものがないというところは、確かに風でも、シミュレーションを実施しますというところで終わっている。我々としては基本的な方針に、合致したものでなければ、超高層建築物については、立地は認めないという姿勢は変わらないので、これから事業者さんの方で、詳細な図面を書いた時に、シミュレーションの結果や日影の結果を見て判断していきたいと考えています。
- やはり基準がないのに、正しく判断していきますと言われても、全くお手盛りにはできるわけですよ。都市計画審議会でももちろん審議していただくわけですが基準がない。今現在この計画を取り上げようとしているじゃないですか。この言葉の通りであれば大丈夫です。この言葉通りって何なんですかという話なんですけどね。もうこれでおしまいになりますけど、全く納得はしていません。
- 8月2日の説明会のときに、かなり厳しいことを言わせていただきました。その気持ちも、今も変わってはおりません。別院町自治会は、ざっと200軒の戸数が加入をいただいております。今のビルが老朽化して、建て替えなくてはならないということは、もう83年、現在の土地に住んで、しょっちゅう行き来しておりますから、非常に危機感を持っております。1日も早い建替えは必要であるということは、今も全く変わりはありません。そういう中で、いろんな計画が進められておるということは、文字どおり、風の噂としか、耳に入ってきていません。先ほどからいろいろと、ご説明がありましたが、商店街に大変いろいろ注力をなさっています。商業は大切です。私も商業者の1人で

す。廃業いたしましたかね。これはまちの活力にもなりますから、商店街が活性化ということは、まちの発展とイコールでもあります。そういう中で、計画を始められた皆さん方、そういう実態を把握されたのか。調査をされたのか、お聞きをしたいです。どんどん経営者も入れ替わっています。お住まいの人も極めて少なくなってきましたしかし、今一番考えていただかないかんのは、私ども別院町住民への配慮、意思の疎通がなかったために、ある日突然、案が示された。住民の立場に立って、事情につきましては、自治会の皆さん方の考え方、受け取り方というのは、理解をしておるはずであります。新しい時代に、まちづくりを、権利者の皆さんと、行政とも一緒になってやっていきたい。その気持ちは全く変わっておりませんでしたよ。ところがある日突然、提案をなされる。超高層が 45 階というのは具体的に聞きましたかね。これの前には、44 世帯の分譲マンションとして、お住まいになっている方、そして、そのすぐ裏、20 件近い戸建ての家がありますよ。私も言うからには、高槻のジオも、もう何度も見に行ってきました。吹田のメロードの地域も見てきました。しかし、このようなロケーションで 45 階の建設が、いいのかなという疑問は今も強く持っております。何よりも、ある日突然、暮らしておったところに、超高層のマンションが建つ、これは皆さん驚かれますよ。どうして住民感情、市民感情をもっと把握しようとする努力をなさらなかった。もちろんタイムスケジュールが、タイトであることも十分に承知もしておりますし、そういう話し合いは、ともすれば山に登ってしまうという危険性もリスクもあることも、ようわかっておりますが、これは民間の開発じゃないですね、市が主体になって、市有地を使い、市の財産を、税金を使う、大きな大事業ですわ。もっともっと慎重に、住民意識というものを調査されて、実態を調べた上で進められるべきだったと思います。これからも、いろんな計画を詰めていかれると思います。住んでいらっしゃる皆さんが納得しないまちなんていうのは、いいまちができるはずがない。地域のエゴにこだわってくださいなんていうことをひとつも申し上げていない。そこでお住まい、終の棲家として、親子或いは孫の代まで住みたいという強い望みを持って、住んでいらっしゃる皆さん方の思いを、我が事として、胸に刻んで、これからいろんな計画を詰めていただきたいと思います。もちろん、場所においても、高さにつきましても、超高層の設計におきましても、十二分にこれから地元の皆さん方のご意向をしっかりと組んでやっていく、これ約束してくださいよ。権利者の皆さん方ね、自分の権利を大いに利用されるのはわかるんですよ。しかし、そのために、住環境が一気に悪くなってしまう皆さん方の気持ちも、今改めて考えていただいて。何よりも住民の皆さん方に、腹を割って話す。そういうことを是非ともお願いをしたい。その都度、どうぞ肝に銘じていただきたいと思います。行政の皆さん方にも、あえて、

再度、再々度お願いをしておきたいと思います。  
▲ご意見ありがとうございました。

## 超高層建築物に関する近隣説明会

【日 時】令和2年11月1日 日曜日 午後2時から午後4時15分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】22名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・阪急茨木市駅西地区再開発株式会社挨拶
- ・事業コンサルタント（株）ユーデーコンサルタンツ）、事業パートナー（阪急阪神不動産（株）・（株）大林組）より超高層建築物に関する現時点での基本的な考え方について説明
- ・質疑応答

【質疑概要】

[○：参加者 ▲：事業コンサルタント・事業パートナー ●：茨木市]

○南側には住宅が多く、そのような場所に45階建てを建てるのか。違う場所に計画することはできなかったのか。また、その費用はどこから出てくるのか。

●現在の駅前には、茨木ビル、永代ビルが駅前広場を囲うように立地し、閉鎖的な空間となっていることから、再整備を行う際には、まずは駅前広場を中央に配置し、市の中心部である西側に向かっては土地利用ゾーニングに示すような開かれた空間にしていきたいと考えています。

高層の住宅棟を北側に配置すると、現状と変わりのない印象の整備になることや低層階に商業、高層階に住宅という建物になるというところで、管理面や更新性を考慮し、住宅と商業は可能な限り構造的に分離すべきとの考え方から現在の配置に至ったものです。

▲事業の費用については、再開発事業によって建築される施設の床を外部の方に売却することで得られた収入と公共的な施設整備に係る国や市からの補助金が財源となります。

●少し補足をしますと、国の補助制度では補助対象部分について、国が3分の1、地方自治体が3分の1、民間負担が3分の1という枠組みになっていますが、今回は再々開発事業ということもあるので、通常の枠組みとは異なり、茨木ビルの解体については、全て民間の負担で行うこと、タワーマンションについても、国の補助制度上は共有部（廊下、エレベータ等）についても補助対象になりますが、今回は一般市民が利用できない部分については、補助をする考えはないということで話をしています。ただし、先ほどの説明の中にもありましたが、マンション内に例えば帰宅困難者を受け入れる施設等、一般の人にも開放

できるようなところについては、市は補助をしていこうと考えています。

- 別に住宅だけではなく、複合施設にしても構わないし、住宅を45階建ての規模で建てる必要があるのか。
- 45階建ての上にヘリポートが設置されると聞いたが、それは何のためのヘリポートなのか。市が緊急時に必要なヘリポートであれば、市民会館のところに設置すればいい。どうして駅前の高層ビルの上に設置しようとするのか。私たちは高層ビルが心配で怖い。茨木に45階建てが必要なのか。もう少し低くてもいいのではと思う。こんないい駅前になりますよというのは、後からいくらでもできること。建物が建ってしまったらは何もならない。
- ▲はっきりとは覚えていないが、ヘリポートは、100mを超える建築物を建築する場合は、設置が義務付けられており、消防活動やレスキュー用の設備になります。
- 高層ビルにしなければ設置しなくてもいいのか。
- ▲その場合は任意の設置になりますが、義務付けられているのは高層ビルの場合のみになります。
- ソシオビルの持ち主は個人か。そうであれば、なぜそこに建て替えないのか。現施設の解体撤去にも市が協力するのであれば、南側に建てようとするこの意味が分からない。
- なぜ南側に建てるのかというのは、北西側をできるだけ開かれた空間にしたいということと、住宅と商業の管理のサイクルが異なるので、構造的に分離をしたいとの考えからです。
- 北側に高層の住宅棟、南側に低層の商業棟という配置は考えなかったのか。
- 駅から降りたときに市の中心部に向かって開かれた空間にしたいという考えから北側に高層棟を建築することは望ましくないと考えています。
- 45階の住宅をどうして建てる必要があるのか。
- ▲45階という言葉が一人歩きしているように感じるが、45階というものは正式に決まったものではなく、あくまでも現時点で想定される規模になります。なぜ必要かという点については、阪急茨木市駅の駅前の一等地の土地を最大限有効活用することを考えた時に、また、これから賑わいを再生させていくという中で、住宅を設け、多様な多くの方に集まって頂くということが理由になります。
- 現在のソシオの建物があることが原因で閉鎖的な空間になっていると言っているが、近隣住人としてそのようには感じていない。雨の時はソシオの2階を歩いて傘を差さずに商店街まで行くこともでき、目的があれば皆が立ち寄っ

て利用している。テナントに魅力がないから立ち寄らないだけで、建物があるから駅前の空間が閉鎖的になっていて、駅と商店街を分断しているとは私は考えていない。

東西の動線というが、そもそも基本的には学校の校区の範囲で生活をされているので、茨木小学校区の方は商店街を利用されるし、中津小学校区の方はイオンで買い物をされる。駅を挟んでそれぞれの空間で生活をされている。

実際に子供は遠くても岩倉公園まで遊びに行くこともあるし、電気屋さんで用事があれば、駅を挟んで東側に向かうこともある。ソシオのテナントに力がなかつただけであって、建物の形が云々というのは違うと思うので、見直してほしい。

- 駅を挟んだ東西の商店街の商業の繋がりを意識し、しっかりと動線の軸を形成する整備をしていきたいと考えています。

その軸の北側に低層の商業施設を配置することで、人が歩きやすい魅力ある空間にしていきたいという考えで今の配置にしています。

- JR 茨木駅までの間を人の流れを使って活気あるまちにしたいと言っている割には、阪急茨木市駅に人を集めようとしているような感じがする。コンセプトにあるように、茨木市全体の歴史的な資源を散策したりしてほしいのであれば、まちなかにカフェをつくれればいいし、まちなかに素敵なテナントを呼べばいい。駅前には防災や通勤通学を意識して、そういう人たちが利用する施設を整備すればいい。駅の東側と西側の商店街は買い物の質が異なるので、自然と必要があれば行き来する。もっとまちなかの方に人を誘導することを考えた方がまちは活性化すると思う。

- ソシオの権利者の方たちも元の位置での建て替えを検討されましたが、市としては、将来的には交通機能は東口に移し、西口は歩行者空間化することで人が中心の居心地のいい快適な空間づくりをしていきたいと考える中で、今回の整備では中心市街地に向かって開かれた空間にしたいという考えから住宅棟については南側に配置するに至っています。

商業施設については、周辺の商店街と重複しないような施設づくりや、防災機能を備えた施設づくり、また、新型コロナの影響を受けてテレワークなんかの需要もあれば、そういった場づくりを検討していきたいと考えている。

- まちづくり学集会でニーズを確認したというところで、その場で超高層建築物についての話はしていなかったということでもいいか。また、参加者は何名くらいで延べ人数は何人くらいだったか。

- まちづくり学集会において、具体的には超高層建築物について議論はしておりません。まちづくり学集会は、中心市街地全体で、どのような暮らし方を求

めて、使いたいと思っているか広域的なまちづくりの視点を大切にして開催しています。

参加人数については、延べ人数で 140 名ほどでした。

○2 年間の 10 回で 140 名しか参加してないってことですよね。

金曜日の説明会にも途中から参加させていただいて、4、5 年前から茨木市と事業パートナーとの協議はされていたという話があったが、その状況の中で、茨木市は市民からの問い合わせに対しては超高層建築物の話はないと回答していたと。これは市議会の答弁でもあったと思う。

そういう経緯がある中で伺いたいのは、事業パートナーやソシオ管理組合として、関係者以外の周辺住民を含めた市民から、超高層建築物についての意見を聞く活動や機会を設けることはあったのか。

▲ソシオと言っても 130 名ほどの区分所有者からなっており、まずは権利者の様々な意見を・・・

○周辺に対する説明会をしたのかしていないか。

▲周辺に対する説明会はしていません。

○なぜしなかったのか、これは市と再開発会社に伺いたい。

平成 30 年 10 月ごろに超高層建築物の立地に関する基本的な方針のパブリックコメントの中で、超高層建築物に対して市民から懸念の声が上がっていたはず。にもかかわらずこの 2 年間、何もせず、6 月にこの案を急に表に出した。なぜ、何もしなかったのか。

●平成 30 年に超高層建築物に関する基本的な方針を策定し、それを踏まえた計画を作らないといけないというところと、市民の皆さまにご意見を伺うほどの段階の計画がなかったので市民の皆さまのご意見を頂く場面はなかったというところですよ。

○2 年間何もせずこの計画が出てきて、都市計画案がすぐに出て、もう都市計画決定をしようとしているというこの流れはどう考えてもおかしい。

そして、市民からの問い合わせに対しては、超高層建築物の話はないと回答しており、この間の建設常任委員会でもそのように都市整備部長が答弁をしている。隠していたという印象しかない。周辺住民の理解なんて得る気がそもそもないから、もうできるだけ進めてしまえという風にしか見えない。

●これまで検討を重ねてきた結果、今年度に入ってようやく皆さんにこういう計画についてご意見いただけるようなものが出来たため、6 月に基本計画として公表し市民の皆さんにご意見を伺ったというところになっています。

○途中で割り込ませていただいて申し訳ないです。今のご説明はこれまで何回も聞いている。それに対して先ほどの方は納得できないと。もちろん誰もそれで納得できる方はいないと思う。本来であれば、そういう計画は決まるまでに、

様々な関係する人の意見を聞いて、それでまとめるというのが、筋だと思う。今回のように、計画だけ作って公表し、それを押し通してしまえというようなやり方は昭和の時代の市民不在のやり方をしている、このように反発も出てくると思う。その点、どのように考えているのか。

- 超高層建築物については、平成 30 年に策定した超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致するものについては、立地を認める、合致しないものについては認めないという考え方です。現段階においては、この方針に合致しているという判断で進めているところではありますが、まだ計画が決定に至ったという訳ではありません。11 月 13 日に開催予定の都市計画審議会において、現時点での計画の考え方について意見を聴くことになっています。
- 計画を発表するまでに近隣住民の意見を聞かずに押し進めてきたことに対してどう考えているのか。それは我々にとって非常に失礼なことだと思っている。私たちが市に対して市民税や固定資産税も納めている。それにも関わらず、この計画の公表まで何も意見を聞いてもらうこともなく、知らされずに、ほぼ計画が決まった段階で説明会が開催されていることに近隣住人の怒りがある。それに対してどう思われるのか。
- この駅前のまちづくりについてどうなのかというところのご意見は、まちづくり学集会を通じて、意見をお聞きしたという認識です。  
まちづくり学集会は、周辺の自治会に呼びかけを行い、参加者を募って実施しており、そこでの意見も踏まえて現在の計画に至っています。また、6 月の意見募集を通じて、広く市民の方にご意見を聞いているという認識です。
- 超高層建築物に対してこれだけ議論がある中で、超高層建築物を想定した都市計画案の手続きを進めていくのはおかしい。
- 計画されている超高層建築物に対しては、今度の都市計画審議会で、超高層建築物の方針に適合する計画になっているか委員の皆さまからご意見をいただくと思っています。これまでの説明会等で参加者の方からどういったご意見をいただいたというところも都市計画審議会の方には報告をして今後の進め方についてご意見をいただく予定になっています。
- いつも議事録の公表がすごく遅い。本当に 11 月の都市計画審議会に間に合うのかという心配があって、業者に頼んでもすぐに作成をしてどのような意見があったのか、全て配布してほしい。本当に議事録が配布されるのか、本当にしっかりと報告していただけるのか、すごく疑問に思っている。
- これまで議事録の公表が遅いというところは、反省するところがあります。様々な業務がありながら作業をしていますので、ご理解をいただきたいと思っています。今度の都市計画審議会には間に合わせるように議事録は取りまとめ、しっかり報告させていただきます。それはお約束します。

○2017年頃から、市民から管理組合宛に、正式な文書をもって説明してほしいと問い合わせをした経過があり、それに対する答えは、今わからないので後で返事するという内容で複数回返ってきている。その後、市役所担当課及び市長宛てに、同様に、書面で正式にお伺いしたところ、「今は説明段階ではない。追って説明する。」という主旨のやり取りが複数回あった。

その後、まちづくり学集会が開かれ、先ほど市は「学集会で計画を決めていった」と説明していたが、学集会では、建物の話は一切出ていなかった。参加者からは、「駅前広場で寝そべる」、「芝生がいいなあ」、「ここにベンチがあったらいいなあ」といった意見が出ていたが、日影でそのような使い方ができるとは思えない。事業コンサルタントや事業パートナーの方々も学集会に出席されていたが、建物の話は一切されなかった。でも、今日の説明でもその学集会で、配置計画を決めたと説明をしている。

さらに、広報に載った再開発事業の説明会の案内をどれほどの市民が見ていることか。意見募集、意見書の提出が一体いくらあったのか。人口28万人に対して数十通しか提出がされていない。しかもそのうちほとんどが反対。

それから、その後の都市計画の説明会の9月号の案内は何ですか。あれを見て、誰も超高層建築物の計画の説明会だと思わない。100人に聞いて99.9人は行かない。後に、回覧で回ってきた説明会の資料や案内を見て誰が行きますか。タワーマンションという単語を一つも出さないで。

それから、今日の説明でもタワーマンションを隠している。すべて隠して進められた。また、今日の説明会なども議会で審議を進めていくために利用されてしまっている。学集会がその例である。最近、頻繁に開いてくれている説明会もまさか協議経過、その報告に使わないでしょうね。説明会は開いたが、同意を得られなかった、了承されることはなかった。皆さんどう思いますか。

○先ほど説明で、商業施設と住宅が一体型と分棟型で分棟型の方が維持管理は楽だと説明があったが、インターネットで調べるとタワーマンションの維持管理というのはとても大変だと、10年くらい経てば非常用のエレベーターの交換とかも必要になり、10億円かかるという数字が上がっていました。

今回、ソシオが50年かかって、建て直しをするだけでも大変なのに、努力されてこの話がもうやっとまとまってきたのに、果たしてタワーマンションという形になった時に10億円のエレベーターだけでは済まないと思う。そのとき管理費の積み立てはどこまでリアルに、ソシオの地権者の皆さんは納得・理解されてタワーマンションという選択をとられたのか教えてほしい。

▲確かに、超高層建築物になると、通常の中低層のマンションにはない特殊な設

備が必要となることで、当然ながらメンテナンスや交換は必要になってきます。エレベーターの取りかえが10年かどうかという話は一旦置いて、その交換にかかる費用が、一定必要だということはありません。

マンションにお住まいの方はご存知かもしれませんが、長期修繕計画というおよそ30年間の修繕計画を立て、修繕にかかる費用を積み立て30年で維持管理ができる状態を整えていく。それをその先の30年まで続けていく。そういう繰り返しをしていくのが基本的な考え方です。

当然ながら、経済の変動によって物価の変動もありますし、必ずしも計画通りいく訳ではありません。時点修正をかけていくというのが一般的です。これは超高層に限らず、分譲マンションの管理組合としての一般的な考え方ですので、それに関しては、超高層だからといって、修繕のやり方が特殊かということ、そういうわけではありません。

現にタワーマンションもたくさん建っている中で、確かに問題となるケースがクローズアップされているニュースもありますが、それが全てというわけではありません。適正な維持管理を行っていくための仕組みを最初の段階からしっかりと作っていくことが大事だと考えています。

○第1期の大規模修繕のときは費用が負担できたとして、第二期、第三期となったときに、負担できない方が増えてきたときは、最終的に誰がそのビルの管理をするのか。

▲管理組合という区分所有者の集合体の組織で、全ての責任を負うのが基本的な考え方です。修繕費用が不足する状況に陥るケースは様々あると思いますが、修繕計画の時点修正をかけていないケースなどにそういう事態に陥る場合があると聞いています。

○そのマンションが、市民生活に支障が生じるような管理状態になった場合は、市が介入するのか。他県では、建物が台風で傷んだときに、行政代執行で解体し、何百万と市が負担されたと聞いた。規模が違うとは思いますが、そういった対応を市は想定しているのか。

●今回の再開発事業は、民間と行政が一緒になってこの駅前のまちづくりをやっていこうというところが出発点となっています。高層の住宅棟については、南側へ配置して開かれた空間をつくるという計画になっており、単なる建て替えであれば、行政は、民間と一緒にやっていく必要はなく、自分で建て替えて頂いたらいいと考えています。将来的に、今後そのマンションが老朽化し、建て替えが必要となった場合には、行政は一切関与しないと考えています。

○もし、マンションの方が一切補修できない状態になった場合は、周辺の市民は自己防衛しろということでしょうか。

●市が策定した超高層建築物の立地に関する基本的な方針には、そういったこ

とにならないようにしっかりと長期的な視点を持って維持管理していくことができるような仕組みづくりをすることを求めています。なので、そういうことになったからといって市は支援することを考えていないので、そもそもそういう建物にならないようにしっかりと考えた計画を作ってくれというのが、今求めているというところになっています。

○あくまでも相手の良心に、かかっているところでしょうか。

●マンションにつきましては、高層マンションだけではなく、板状のマンションでもいろいろな課題があります。我々としては、維持管理について低層のマンションも高層のマンションも同じ課題を抱えていると思っております。

国の方もそういう意識を持っているというところで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律というものができており、今後、そういう維持管理についてもきちんと、計画を立てて、それを行政に提出をして、それを行政が管理していくと、例えば、きちんとした計画を立てているマンションについては、認定制度という制度も、2年後ぐらいにできるだろうということで考えています。将来の修繕計画についても、行政としても管理していきたいというふうに考えております。

○高層住宅と交通広場の敷地面積はいくらですか。それと、公共敷地と民間敷地というのは、何ですか。

●民間の敷地面積が約 7,700 平方メートルです。

○低層の商業棟の面積はいくらですか。

●住宅の下に商業施設ではなく、商業と住宅を分けていくという考え方で計画しており、建築敷地というのは、14 ページの青色の部分、これが建築敷地になります。

○交通広場の面積はいくらか。

●南北に 2 箇所あり、北側（路線バス・タクシー）が約 4,000 平方メートル、南側（送迎バス）が約 1,000 平方メートルです。

民間敷地は、セットバックした歩道部分を含んだ区域となります。

○交通広場は市有地、茨木市の所有じゃないのか。

●交通広場は、当然公共の敷地ですが、歩道部分のセットバックした部分については民間の敷地で、それ以外の官民の境界から、車道側の部分は、公共の敷地ということになります。

○歩道部分には税金がかからないのか。市の土地にしてしまったら良いのでは。

●一般的に固定資産税については、一般の方が通る公衆用道路については非課税にさせていただいていますが、当地の場合、権利としてはあくまでも民間の土地なので、そこを市に譲渡するということになれば、その建物自体が建てら

れなくなり、既存不適格ということになるので、民地としています。

○私有地ということになれば、地権者が誰も通さないと言ったらどうするのか。

▲地区計画という都市計画の中で、そこを歩道状空地、もしくは地区施設として定めることで担保していくということになります。

○誰でも、今こういうものを建てようというときに、規格に合わないものを建てるということはないと思います。だって、市は、この超高層マンションを建てるための、条例の変更もいっぱいしましたよね。

そういうことをやっているのだから、規格に合わないようなものを作るはずがないとは思いますが。でも、今から超高層マンションが建ちます、私たちの土地はまだソシオのビルのところがいっぱい残っていると、そこを、自分たちではもう何にも開発できないなんていうときに、またそこに、商業施設ではなくて、私たちもやっぱりマンションを建てて、売って、これお金にしようということもできるわけですよ。商業施設を建てるのではなくて、もう商業施設はもうやめれば、やっぱりマンションを建ててお金もうけをしようっていうふうな考え方だってできるんですよ。民間の土地になったら、違いますか。

▲ソシオは当然民間の土地なので、すべて今回の計画も当然住宅だけでなく商業も作ります。その中で、商業を継続される方もおられれば、中には商業をやめて、住宅に住もうという方もおられます。実際住んでる方もおられて、その方が住宅にまた入ろうという方もおられます。

○その住宅に入ろうというのは超高層マンションを建ててもらったら、そこに自分たちは移るっていう話ですよ。

▲移ることにはなるが、費用をまた皆さんが負担をして、追加で床を購入して移転されることになります。

○誰がお金を払ってソシオを更地にするのかわからないが、民間の土地になれば、そこをマンションにして売ろうということもできるのでは。

○再開発事業として地権者が協力して計画をし、その計画に基づいて市も協力してやるのだから、そんなことにはならない。

○あまり難しいことを言われてもよくわからない。今のソシオに住宅と商業施設を建てれば済むのでは。

●ソシオを現在の位置で単に建て替えるのであれば、ソシオだけでやって頂いたらいい。

○それでいいのでは。

●市としては駅前のまちづくりを考える中で、市民のアンケートや色んな市民の声を聞くと・・・

○私は 20 年ぐらい住んでいるがそのようなアンケートを取られたことは一回もない。

- 様々な計画を作る中で取っているのは取っている。
- そんなもん皆に分かるようにしないと取ったことにならない。
- いい加減な答弁しないでほしい。
- JRも阪急も含めて、駅前がにぎわっていない。寂れているというお声が非常に高いです。
- それはソシオがこれまでにきちんとメンテナンスをやらなかったし、耐震化もできていないのはソシオの問題である。
- 耐震化はその時の建築基準法から基準が変わっているから。
- その中で市としてはこの駅前というまちづくりを考える中で、やっぱり先ほどから説明をしている、2軸を大切にしようと、開かれた空間を作るところで・・・
- そのようなことは求めている。
- 北側に高層ビルを建てたらいい。
- 北側に高層ビルを建てた場合は現状と同じような景観になってしまう。
- それでいい。
- 北でも南でも一緒。私たちが住んでいる目の前に建てられるのは初めて聞いたし、そんなのおかしい。
- 計画を立て直ししてください。
- 市は配置を変えないと説明している。
- 市としての考え方は、将来的なまちの姿を意識してゾーニングを作ったところです。
- 決まってしまっていて建ててしまったらもうどうにもならない。建つ前にみんなが本当にそれを必要としているのか意見を聞く必要がある。必要ないとの意見の方が多かったのではないか。
- 一般の人は銀行から資金をローンで借りてやっているのに、なぜソシオだけそこまで優遇されるのか。もっと建てたい人はいっぱいいるのに、みんな我慢して市が決めた高さ制限のルールを守ってやっている。  
大林組さんぐらいのスーパーゼネコンであれば、その高さ制限内でもっとすばらしいプランとかを、提案できると思う。  
他の駅前にあるようなものをコピペで提案していて、茨木市は舐められていると思った。もっと茨木市の価値を高めるような開発をしてほしい。  
ソシオの老朽化は理解するが、みんな自分でお金を借りて補修しているんです。ちょっとした広場ができたとして市になんの利益があるのか。市は損をしていないか。
- 今の質問を聞いても、いかに納得させるような説明ができていないかということだと思う。

○いい開発だと言うのであれば、もっと自信を持って説明すればいい。環境フェアとかでも若い方々に堂々と宣伝すればいい。これだけビッグプロジェクトなのに広告費ってそんなにないのか。ソシオが建て替わることをみんな嬉しいと言っているが、タワーマンションのことは誰も知らない。せめて説明くらいはきちんとしてほしい。もう 45 階建てのタワーマンションが建つと諦めている人も多いと思うが、商売するのであれば、もう少し良いイメージ残して建てた方がいいのでは。

●超高層建築については皆さん、様々なご意見があると思います。

タワーマンションは全国あちこちに建っていますが、市としては、超高層建築物に関する基本的な方針の中で阪急茨木市、JR茨木、南茨木、JR総持寺駅の駅前に建てられる場所を限定し、その上で公共公益性、長期的な持続可能性を持った質の高い計画であれば認めることにしています。そこで、今回出てきたタワーマンションの計画については、屋内交流広場の整備や敷地内を歩道として一般の人に開放するなど、また、災害時についても帰宅困難者をそこで受け入れたり、例えば、物資についても提供していただくということで、通常のタワーマンションではしていないような公共貢献も今回求めているところです。単に建て替えということではなく、公共に寄与することを考えてくださいということで計画を進めているところです。

○事業区域の総面積はいくらですか。

●約 2 ヘクタール、約 20,000 平方メートルです。

○建築敷地と交通広場の面積はいくらですか。

●建築敷地につきましては 14 ページの青い部分で、これが約 7,700 平方メートルで、交通広場は黄色い部分の北側が約 4,000 平方メートルと南側が約 1,000 平方メートルです。

○高層住宅の部分が 7,000 平方メートルというのはおかしくないですか。

▲建築敷地は、14 ページの青い部分で約 7,700 平方メートルです。

○南側の 2 軸が超高層建築物で遮られているのでは。改札から出て交番の前に行くのに遠回りして行かないといけないのでは。

▲矢印で自由通路と表現しているが、この敷地の中に歩行者空間を確保していくことになり、建物の中を通っていく形になります。

○図面に建物の配置を示してほしい。

▲この都市計画に基づいてこれから設計をしていくため、具体的にこういう配置というのは現時点で説明できません。

○これから計画をしていくのであれば、もっと要望を聞いてくれればいいのか。

○もっと南側に開けている方が太陽の光を受けられてよいのでは。日影で暗がりになるのに、こんなところで誰がイベントをするのか。

○日影図について、冬至になると駅の正面から日が差してくるので、そこから考えると南側にもっと 40 度ぐらい傾けないと合ってこない。ごまかしがあるのでは。

○日照でビルの高さは関係ないと言うけれど、私は近隣マンションの近くに住んでいるが、近隣マンションができる前は日が当たっていたのに、建ってから日が当たらなくなった。高さが関係あるということで、高さを少し抑えてもらった。なので、高さが関係ないというのはおかしいと思う。

○西日はどこに入っているのか。東側に線が入っていないが、日影はできないのか。

▲もう一度この図のご説明をします。建築基準法上では住宅エリアについては、日照について規制があります。まず前提として、このエリアは商業地域になるため、日照についての制限は、建築基準法上ありません。

ただ、日照についてご不安に思われているというご意見をいただいたので、今回は仮に建築敷地いっぱい建物に建てた場合にどういう日影ができるかというのを図面に起こしています。ですので、実際建物は建築敷地よりも内側に建ちますので、この通りにはならないです。

○他地区のタワーマンションを設計したものでデータは揃っているのではないかと。計算が難しいとは聞いているので、細かい精度は求めないので、だいたいどこまで来るのか示してほしい。

▲それで描いたのが今回お示ししたものです。日影については、建築物の高さが関係ないことはありませんが、長時間落ちる場所への日影については、高さよりも東西方向の幅が効くというご説明をさせていただきました。

その例が北側で言うと、東西幅が非常に長いので、高さが低層の 4 階建てですけれども 4 時間の日影が割と広い範囲に落ちることになり、南側については、東西方向の幅はあまりないので、45 階建てでも比較的小さい範囲に日影が落ちることになっているというご説明をさせていただきました。

この図については、例えば 4 時間だったらこの範囲の内側が 4 時間、冬至の 8 時から夕方 4 時まで日影になることを示した図になっています。

例えば、ケイズコードはここになりますけれども、ケイズコートは北側と北東の一部が 8 時から夕方 4 時までの間で 1 時間日影になるというのが、この図で分かることになっています。日影図を書いたらこういう図になります。

○朝の 8 時には影の長さは 6.99 倍ですよ。JR 茨木駅を越えないのか。安威

川までいかないのか。

○今の説明であれば、ケイズコートの北東角が朝の8時から夕方4時までの間のうち1時間が日影になるという説明か。

▲その通りです。

○それはありえない。住んでいる人間が言うのだから間違いない。

▲日影図を描くときこういふ図になります。

○描いている人が間違っているのでは。もっと南側に40度ぐらい傾くはず。

○どの範囲に住んでいる人が1時間ぐらい日照を削られるのか知りたい。

冬場の1時間は生活している者にとっては非常に厳しい。周囲の人に日影になることを教えてあげたい。もっと広い図で描けるはず。

▲この図は、1時間2時間、この内側であれば日影になるということです。

建築基準法上は対象外ですが、他のエリアであれば、例えば3時間5時間とかの区域もありますが、1時間だと他の建物の日影ももちろん影響してきます。

○それは自分でわかります。地図を見てそれは判断します。

▲そこまでの絵は今日用意できてない。

○なぜ用意していないのか。

○配置がちゃんと決まっていないからでしょう。

○先の説明会で、ぱちんこ屋が移転するというニュアンスで受け取ったが、直接市に確認をしてもらったら、ぱちんこ屋は元の場所で営業するという回答であった。ぱちんこ屋は超高層建築物の低層部に入るのか、元の場所なのかどちらが正しいのか。

●元の場所、北側で再建されるという認識で結構です。

○わかりました。南側に移転するのは、風当法上の問題もあり現状の場所で営業を続けてもらうために、ぱちんこ屋の上階に住宅が建てられないから南側に配置しているという疑念がある。この計画がソシオの救済のための計画で、そのために近隣住民がその犠牲になっているのでは。そういう点も踏まえて、丁寧な説明なり、納得を得るためにもう一度白紙に戻して計画を練り直すのが一番良いと思う。そういうことを払拭していただきたい。