

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

開催日:令和 3年5月20日

会議名:令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和 3 年 5 月 2 0 日 (木) 市街地整備対策特別委員会を第二委員会室で開いた

1. 出席委員次のおり

委員 長 上 田 光 夫

副委員 長 坂 口 康 博

委 員 畑 中 剛

委 員 青 木 順 子

委 員 安孫子 浩 子

委 員 円 藤 こ ず え

委 員 大 野 幾 子

1. 欠席委員 な し

1. 委員外議員の出席者次のおり

議 員 桂 睦 子

1. 説明のため出席した者次のおり

市 長 福 岡 洋 一

副 市 長 河 井 豊

副 市 長 井 上 茂 治

都市整備部長 岸 田 茂 樹

都市整備部副理事 砂 金 隆 浩

都市整備部次長兼市街地新生課長 吉 備 眞 人

1. 出席事務局職員次のおり

事務局長 野 村 昭 文

議事課長 幸 地 志 保

議事係長 城 口 大 範

議事課職員 永 原 友 矩

1. 協議事項次のおり

(1) 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

(2) J R 茨木駅西口駅前周辺整備について

(午前 1 0 時 0 0 分 開会)

○上田委員長 ただいまから、市街地整備対策特別委員会を開会いたします。

現在の出席委員は 7 人でありまして、会議は成立いたしております。

初めに、委員外議員の発言について、ご協議をお願いいたします。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

桂議員から、本日の会議において、委員外議員として協議中に発言をしたいとの申出があります。

お諮りいたします。

本委員会として、委員会規則第 23 条第 2 項の規定により、本日の会議において、桂議員の発言を許可することにご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○上田委員長 ご異議なしと認め、桂議員の発言を認めることに決定いたしました。

次に、委員会開会に当たり、市長から挨拶を受けます。

○福岡市長 皆さん、おはようございます。

本日は、上田委員長をはじめ、委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、本委員会を開催いただきまして、誠にありがとうございます。

また、新型コロナワクチンの接種の予約をめぐることで、市のほうで大きな混乱を招く事態となっております。委員の皆様、そして市民の皆様に対しまして、ご心配とご負担をおかけしておりますことをまずもっておわび申し上げます。

今後におきましては、市民の皆さんのご負担を少しでも軽減するような予約方法の見直し、また、何よりもご希望される皆様に少しでも早くワクチンを接種いただける体制、あるいは供給体制の構築に向けて尽力してまいります。

本日の案件でございます。

本市では、今後の人口減少、少子高齢化に加えまして、新型コロナウイルスがもたらした生活様式の変化、人々の意識や価値観が変化する中、中心市街地におきまして居心地のよい歩きたくなる空間の創出を図るため、次なる茨木に向けて様々なプロジェクトに取り組んでいるところでございます。

阪急茨木市駅西口につきましては、昨年の都市計画審議会での意見に対する市の考え及び今後の取組につきまして、また、J R 茨木駅西口につきましては、策定をいたしました J R 茨木駅西口駅前周辺まちづくりビジョン(案)の概要及び今後の取組につきまして、ご説明をさせていただきます。

どうぞよろしくお願いたします。

○上田委員長 傍聴の取扱いについて、お諮りいたします。

委員会の傍聴人の定数は、傍聴規則で 12 人と規定されておりますが、定数を超える傍聴希望者が来られた場合、協議に影響のない範囲で許可いたしたいと思っておりますが、ご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○上田委員長 ご異議なしと認め、そのように取り扱うことといたします。

休憩いたします。

(午前 10 時 03 分 休憩)

(午前 10 時 05 分 再開)

○上田委員長 再開いたします。

これより協議に入らせていただきます。

「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について」、「J R 茨木駅西口駅前周辺整備について」、以上 2 件について、説明を求めます。

配布資料の説明

○砂金都市整備部副理事 それでは、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備と J R 茨木駅西口駅前周辺整備について、お手元の資料と同じものを前方のスクリーンにもお示ししながら説明してまいりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について、ご説明いたします。

資料 1-1 をお開きください。

まずは、これまでの取組であります。昨年度の主な取組としましては、6 月に基本計画(案)を公表し、8 月から 11 月にかけて地元説明会を 7 回開催し、延べ 231 名の方が参加されました。

また、都市計画審議会においては、7 月に基本計画(案)について、11 月には阪急茨木市駅西地区再開発株式会社より提出されました超高層建築物の計画について、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との適合や妥当性について、ご報告をいたしました。

次に、説明会等での主な市民意見といたしましては、超高層建築物に関して、立地の必要性や南側への配置、周辺環境への影響などについて、また、市民に対する事業の説明、周知不足などのご意見がありました。

次に、昨年 11 月の都市計画審議会での主な意見といたしましては、ゾーニングを含めた空間計画の検討過程が示されていないこと、また、駅前にふさわしい都市機能や局所的な人口集中についてなどのご意見があり、超高層建築物の計画と基本的な方針との適合性等についてのご意見をお聞きするには至りませんでした。

頂いた意見に対する市の考え方につきましては、後ほどご説明させていただきます。

次に、基本計画(案)の概要について、ご説明させていただきます。

まず、当地区の位置づけについてですが、左側の写真の赤枠で囲んだ茨木ビル、永代ビル、市営駐車場、駅前広場を含む約 2 ヘクタールの区域を対象としております。

地区の特徴といたしましては、阪急本通商店街など、市民生活を支える複数の商店街等が

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

立地しており、歩行者交通量や日常的に駅または駅周辺の施設を利用する方が多く、駅舎南北の自由通路が駅と東西市街地等をつなぐ主要動線となっております。

また、地区の課題といたしましては、駅前広場内における交通のふくそうや、駅周辺道路の渋滞及び交差点での信号の未設置など交通環境に関する事、また、駅前ビルにより、周辺地域とのつながりが阻害され、駅前にふさわしい景観、憩い、にぎわい空間や商業、生活支援機能の不足などの課題が挙げられます。

次に、市民ニーズといたしましては、これまでの上位計画策定時におけるアンケート調査などにより、交通環境の改善と安全で快適な歩行者空間や、多目的に活用でき、多世代が交流できる空間の創出、憩いやにぎわい、子育て等、生活に潤いを与える機能の充実、商店街や中央公園とつながり、歩いて楽しいまちづくりに向けてのご意見などを頂いております。

また、整備の視点といたしましては、持続可能なまちを実現するため、官民一体となるウォークアブルな人中心のパブリック空間を創出し、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成を図るとともに、各施策を施設や取組単体ごとの点としてではなく、面として捉えることで、中心市街地全体に人の回遊、滞在、交流、活動を波及させていくことが重要であると考えております。

次に、整備コンセプトと基本方針について、ご説明いたします。

資料の右側をご覧ください。

先ほどご説明いたしました整備の視点を踏まえ、阪急茨木市駅西口の再整備は、「市民生活を支える駅前機能の強化」、「周辺地域とのつながりによる地域全体での魅力向上・活性化」、「市民ニーズに応え、暮らしに憩いと彩りをもたらす」の3つの整備コンセプトに基づき、「暮らしに憩いと彩りをもたらす、人とまちがつながる場の創出」を目指してまいります。

また、整備コンセプトに基づき、「交通機能の強化と安全・安心な駅前」、「駅と周辺地域とのつながりの構築」、「多様な都市機能と良質な住空間の整備」を整備の基本方針としております。

次に、整備案の比較検討について、ご説明いたします。

整備の基本方針に基づき、道路、駅前広場や新施設の配置について、「交通機能の強化」、「周辺地域とのつながり」、「交流の場の創出」の3つを評価項目として比較検討を行いました。

A案は、現位置での建替え案であることから、抜本的な改善が難しい点や、現状と同様に、閉鎖的な駅前広場となるなど課題の多い案となっております。

B案は、新施設を北と南に分散させた案、C案は、新施設を北側に集約した案ですが、交通処理の改善が可能となること、また、商店街前に屋外広場を整備することにより、共に交流の場の創出につながるものの、市中心部方面への動線が悪化することや、商業の連続性が希薄となるなどの課題、また、D案は、新施設を南と駅隣接に配置する案ですが、市中心部方面への動線や商業の連続性に関しては改善されますが、施設内におけるま

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

まった広場の確保や、公共交通と企業や大学の送迎バスバースの分離が困難であるといった課題がある案となっております。

E 案が現在の計画案としておりますが、市中心部への歩行者動線や商業の連続性、また施設内にまとまった広場の確保や、公共交通と各送迎バスバースの分離が可能となるなど、基本方針に基づいた整備が全て可能となる案との評価に至ったところです。

次に、資料 1-2 をお開きください。

E 案の土地利用ゾーニングについて、詳しくご説明させていただきます。

整備のコンセプト及び基本方針を踏まえ、まちに開かれた駅前空間を創出し、駅と周辺地域をつなぐ商店街や中央通りとの動線軸 2 軸が赤色矢印のとおり形成されております。

また、南北の府道を現在よりも西側に線形を変更することにより、駅前広場の出入口を一穴化及び信号機設置による交通処理を行うとともに、駅前広場内への通過交通を排除し、公共交通と一般交通を分離することで交通の円滑化を図ります。

施設配置については、駅前広場を囲うように商業施設を配置し、連続性を確保することで、にぎわいの創出につなげてまいります。

また、駅前に広場やたまり場となる、人が憩える空間をとところどころに整備することで回遊性を創出し、周辺の商店街や中央通りなど、まち全体の連続性につなげてまいりたいと考えております。

このような空間計画を実現するためには、公共敷地だけではなく、民間敷地も含めた一体的な活用が必要となることから、事業手法としては会社施行による市街地再開発事業として進めてまいりたいと考えております。

次に、空間計画の検討についてですが、昨年 11 月の都市計画審議会において、整備案の比較検討で決まった E 案から、超高層建築物を南側に配置する空間計画の検討過程について、ご説明させていただきます。

初めに、阪急茨木市駅西口の特性について、ご説明いたします。

市街地再開発事業を成立させるためには、土地整備費や建築工事費等の支出と、保留床処分金等の収入のバランスが必要であります。中でも収入の大部分を占める保留床処分金を確保することにより、資金計画を採算的に成立させることが重要となります。そのため、留意点①の事業リスクですが、計画では、周辺の既存商店街への影響に配慮した商業規模としていることや、オフィスやホテルなどの業務系は市場需要が低く、保留床処分が困難であることなどのリスクがあるため、本市駅前において市場需要の高い住宅を保留床とすることでリスクを低減しております。

次に、資料右側を御覧ください。

留意点②の再々開発の特性として、阪急西口は既に大阪万博開催に合わせて高度利用されているため、建物除却や補償等の土地整備費が再開発事業に比べ、かさむこととなります。

資料には、現在進行中の摂津市千里丘駅西地区再開発の事例を記載しております。千里丘駅西地区は、従前の土地利用が低層の木造建物が主であることから、従前の土地利用状況に

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

よる差により、本市においては、総事業費に占める土地整備費の割合が高くなっており、事業を成立させる支出と収入のバランスをいかに保つのが阪急西口の特徴となっております。

次に、施設建築敷地内の施設配置検討について、ご説明いたします。

E 案で考えられる施設配置として、北側にタワーを配置した場合、南側にタワーを配置した場合、南北にツインでタワーを配置した場合、南北に板状型で配置した場合の 4 つの案で比較検討をしております。

各案の計画概要については、階数は現在の容積率の上限である 600%とした場合、北側タワー案と南側タワー案が 46 階、南北タワー案が 25 階となり、板状案は 18 階となります。住戸数については、板状案のみ 18 階建てとなることから約 250 戸となりますが、それ以外は約 480 戸となっております。また、商業面積は、いずれの案においても延床面積約 6,000 平米としており、北側タワー案、南側タワー案は 2 層、南北タワー案は 4 層、板状案は 3 層の商業配置となっております。

評価項目としましては、商業の観点では、周辺の商店街とのつながりを意識した商業の連続性、まとまった施設の配置やアイレベルでの配置が可能かどうか、公共貢献、防災性の観点では、平時は広く市民に開放し、憩いとにぎわいを生み出せる空間として、災害時には避難場所としての機能を担ったり、帰宅困難者が滞在可能なスペースが確保できるかどうか、景観の観点では、快適で開放的な空間の広がり、また、周囲の建物と調和が取れた高さとなっているか、構造、持続性の観点では、維持管理面等において運用が異なる商業と住宅を構造的に分離することや、商業施設の附置義務駐車台数の確保が可能かどうか、事業採算性の観点では、補償費等に影響する工期や建築コスト、事業費を捻出するために必要となる保留床の確保や適切な保留床処分単価が設定できるかを評価項目として整理しております。また、参考として、各案の概算事業費を記載しております。

まず、商業については、商業の連続性やアイレベルでの配置について、いずれの案においても低層部に商業床を配置することは可能であります。北側タワー案、南北タワー案、板状案のように北側に住宅を配置する場合、住宅駐車場への車路、設備、エントランスなど住宅共用スペースを低層部に配置する必要があることや、柱スパンが短く、柱や構造壁が多くなるなど、商業施設の配置に様々な制約を受けることから、南側タワー案より評価が劣っております。

また、まとまった施設の配置については、北側タワー案、南側タワー案では低層部に奥行きのある商業施設を確保することに比べ、南北タワー案と板状案は奥行きのある商業施設の確保が困難であることや、集客等から商業床としての価値が劣る、3 層以上の商業床を確保しなければならないことから、評価が劣っております。

公共貢献、防災性については、平時は市民が憩い交流し、また、災害時は一時避難できるような一般市民に供する空間が人目に触れることができる低層部において設けることができるかどうかを評価の視点としております。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

北側タワー案、南側タワー案と比較すると、南北タワー案は商業の連続性を確保するため、低層部には商業施設を配置する必要があるため、市民開放スペースを効果的な場所に配置することが難しいことから、評価が劣っております。また、板状案になると、ほかの案より住戸数が少なくなることから、各区分所有者による市民開放スペースの維持管理の負担が大きくなり、将来的な持続性にも課題が出てくるため、さらに評価が下がっております。

景観の空間の広がりについては、北側タワー案、南側タワー案と比較すると、南北タワー案は南北に25階建ての建物が建築され、空間的な広がりには欠けるため評価が劣り、板状案は大きな壁に囲まれるような配置となるため、南北タワー案よりさらに空間的な広がりには欠け、閉塞感が大きくなるとして評価が下がっております。

また、周囲の建物との高さのバランスについては、北側タワー案と南側タワー案は46階建てであることから、周辺との規模感が大きく異なるため評価が最も悪く、南北タワー案では25階建てと少し和らぐため、△の評価としております。

次に、持続性を確保するために魅力ある商業施設を永続的に維持するために、時代のニーズを踏まえた更新やリニューアル等を図る必要があります。そのためには、用途の異なる商業と住宅は分離することにより、おのおのの用途に合わせた管理、運営、リニューアル等ができる施設づくりが重要と考えており、近年の再開発では、そのあたりも考慮して施設設計、計画が行われております。

北側タワー案は、住宅棟直下の低層部にも商業の連続性を確保するため、商業床を配置する必要があるため評価が劣り、南北タワー案や板状案のように住宅棟が2棟になると、奥行きのない小規模な商業床しか設けることができず、魅力やにぎわいに資する店舗づくりが難しく、持続性にも課題が出てくることから、評価がさらに下がっております。

また、駐車施設の確保については、南北タワー案や板状案のように住宅棟が2棟になると、柱スパンが短くなる住宅部分においては効率的な駐車場計画が困難となるため、中央部の地下も含めて駐車場を検討しておりますが、中央部は奥行きが狭く、駅近接であるため、附置義務駐車台数の確保が難しくなることから、評価が下がっております。

事業採算性における工期については、北側タワー案では、駅前ビルの解体後に住宅棟の建築工事着手となるため工期が長くなり、それに伴い、営業補償などの補償費が増加、事業期間が長くなり全体事業完了が遅くなるなど事業性が悪化するため、評価を落としております。南北タワー案については、建築ボリュームが大きくなるため工期が北側タワー案と同程度になると考え、北側タワー案と同様の評価をしております。板状案については、北側への建築が茨木ビルの解体後になることに変わりはありませんが、建築ボリュームがタワーに比べ小さくなるため、南側タワー案と同程度になると考え、評価しております。

建築コストについては、板状案は建築ボリュームがほかの案と比べると小さいので建築コストは抑えられ、南北タワー案は住宅のタワーパーキングやエレベーターなどの重複により最も建築コストが高くなるため、評価を下げております。

一方で、板状案は事業バランスさせるために、重要な保留床の確保が、ほかの案に比べ大

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

きく劣ります。保留床処分単価については、住宅を保留床とする場合、高層になるほど売却単価を高く設定することが可能となることから、北側タワー案と南側タワー案の評価が最も高く、南北タワー案が北側タワー案、南側タワー案との比較では劣り、板状案が最も劣る評価としております。

なお、概算の事業費にはなりますが、北側タワー案が約 400 億円、南側タワー案が約 390 億円、南北タワー案が最も高く、約 420 億円、板状案が一番抑えられ、約 300 億円と試算しております。

板状案が事業費が最も抑えられた案にはなりますが、先ほど説明したとおり、保留床面積が一番少なく、保留床処分単価もほかの案と比べ劣りますので、事業バランスに必要な事業収入を確保することができず、事業採算が難しい案となっております。

また、南北タワー案についても事業支出がかさみ、保留床処分単価も北側タワー案、南側タワー案に比べ劣りますので、板状案と同様、事業採算が難しい案となっております。

以上のように、空間配置の検討において各案それぞれ評価項目ごとに優劣はありますが、総合的な判断として、南側に配置する案に至ったところです。

次に、資料 1-3 をお開きください。

駅前にふさわしい都市機能等について、ご説明いたします。

昨年 11 月の都市計画審議会で頂いたご意見として、西口にふさわしい機能について問われたことに対する市の考え方を整理したものになります。

阪急茨木市駅周辺エリアに導入すべき機能として、総合計画や都市計画マスタープランにおいては、駅前は、多様な都市機能や広域交通結節点の機能を集積し、多核ネットワーク型の都市構造を形成する中心的役割を担うとともに、市街地のにぎわいの核となる都市拠点として位置づけられておりますが、基本計画(案)においてお示ししたとおり、阪急茨木市駅エリアは、生活の質を高める場として、周辺商店街や人々の生活等とのつながりを重視した生活拠点としての役割も担う必要があると考えております。

そのため、生活拠点としての駅前にふさわしい機能としては、公共交通の円滑な乗り継ぎや駐輪施設などの交通結節点機能に加え、商業、業務だけでなく、交流や子育て支援、文化、教育などの公益的施設とともに、住宅、テレワークスペースなど、新たな生活様式に対応した機能などが考えられます。

また、駅前に求められる防災性として、帰宅困難者の滞留や避難、支援が可能な機能や駅前周辺の居住者の災害時における一時的避難場所、災害等に関する情報の発信が考えられます。

次に、居住誘導の考え方につきましては、公共交通の利便性や機能集積、基盤整備といった要素がそろった駅周辺においては、市外からの転入やライフステージの変化による市内郊外部等からの転居といった需要の機会を捉えて、駅前への居住誘導により、歩いて暮らせるまちづくりを推進することが必要だと考えております。

次に、超高層建築物の持続可能性について、採用されている段階増額積立方式に対する事

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

業パートナーの考えをご説明いたします。

当方式を採用するに当たっては、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を適切に設定すること、また、計画は適宜見直し、必要に応じて積立金の変更を行うこと、修繕積立基金を設けることにより、積立金不足への対応を図ることで、計画的で適切な修繕が行えるよう対応が考えられています。

また、区分所有者に対して、将来に向けて段階的に増額となる修繕積立金の積立方法や、修繕計画の見直し等による積立額の増加の可能性等について十分な説明を行い、増額時の区分所有者間の円滑な合意形成に努めることが考えられています。なお、均等積立方式においては、物価上昇等の要因による積立額の変更が生じた場合の合意形成について懸念していると聞いております。

次に、今後の検討事項について、ご説明いたします。

現計画案は、これまで検討を重ねてきた案ではありますが、今後の具体的な事項として、地元説明会等において、市民の皆様から頂いたご意見、超高層建築物による周辺環境への影響について、また、当地区における価値、魅力、にぎわい向上への取組として、エリアマネジメントの構築、駅前での災害時への備え等について、検討してまいります。

また、社会経済情勢等の変化を踏まえた検討事項として、病院誘致に伴う双葉町駐車場廃止による駐車場、駐輪場の減少やコロナ禍を踏まえた新たな生活様式への対応等、新たなまちづくりについても、さらなる検討が必要であると考えております。

最後に、今後の予定について、ご説明いたします。

資料右側をご覧ください。

今後のスケジュールといたしましては、7月の都市計画審議会において、昨年11月の都市計画審議会での指摘事項等について、市の考え方等を報告したいと考えております。

その後、現段階における整備案を進めることを前提とした都市計画決定までの流れといたしましては、都市計画審議会において超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づく計画の適合状況や、妥当性等の意見聴取を行い、方針との適合状況や妥当性が確認されれば、説明会や縦覧手続等の都市計画手続を進めてまいります。その後、都市計画審議会による都市計画案の審議をお願いしたいと考えております。

都市計画決定、変更の内容については、市街地再開発事業、地区計画の決定と、都市計画道路阪急茨木駅大住線の変更を予定しております。また、参考として、第一種市街地再開発事業の流れを記載しております。

都市計画決定後は、事業計画決定、権利変換計画決定、建築工事着工の流れとなり、所要期間については、あくまでも平均的な事業進捗によるものでありますが、合計7年8か月となっております。

以上で、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について、ご説明を終わらせていただきます。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○吉備市街地新生課長 次に、J R 茨木駅西口駅前周辺整備について、ご説明いたします。
(略)

○上田委員長 以上で説明は終わりました。
休憩いたします。
(午前 10 時 40 分 休憩)
(午前 10 時 41 分 再開)

質疑応答

○上田委員長 再開いたします。
本 2 件について、発言なさる方はございませんか。

○円藤委員 私のほうからは、資料 2 の J R 茨木駅西口のこと、お伺いさせていただきたいと思います。
(略)

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○安孫子委員 私からも何点かお聞きしたいと思います。
まず、阪急茨木市駅西口の駅前周辺整備についてなんですけれども、今、お聞きして感じるのは、結局、お金なんかという、そのあたりをすごく感じました。
この施設の建築の敷地内の配置検討の図を①、②、③、④と出している中で、費用概算が 400 億円、390 億円、420 億円、300 億円と出ているんですけれども、このうちで本市が負担しなければいけない金額というのは、一体どれぐらいと考えておられるのか、まず、ちょっと教えてください。

○砂金都市整備部副理事 今現在進めているのが、②の南側タワー案という計画で検討しているんですけれども、そこでいきますと、市の補助金を支出する考え方に基づいて算出しますと、約 65 億円というもので考えております。

ほかの案につきましては、いろいろ補償とか、そういったところは細かく出ないと分からないところがあるんですけれども、それほど 65 億円から大きく跳ね上がるということはないかなと思っています。

ただ、保留床処分金がほかの案では増減がありますので、その辺の収入の部分が、保留床処分金が減る部分がありますので、その考え方をどうするかによって変わってくるかなというところになってます。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○安孫子委員 大体 65 億円ぐらいということですけど、この収入と支出の図を描いてもらってるんですが、そしたら、この保留床の処分金が減れば、この 65 億円が 100 億円とかになるかもしれないという、そういうことなんですか。ちょっとそこを教えてください。

○砂金都市整備部副理事 単純に、市がその不足分を持てるかどうかというのが難しいところだと思います。

例えば、この再整備の中で、公共床を市が持つ、それで、その床を買う、そのための支出というものがあればなんですけども、ただ単に、不足するから市がその分を見ろというのが、ちょっとそこは難しい話なのかなと思っています。なので、不足分をどういふふうに穴埋めするかというのが大きな課題になってくるんじゃないかと思っています。

○安孫子委員 もう 1 つお聞きしたいんですけども、今、南側のタワーになると言われている、あの駐車場の部分は市の土地だと思うんですけど、今回、この 65 億円の中で、この市の土地は売ってしまうという、その収入も入れての 65 億円の負担があるという、そういうことなんですか、教えてください。

○砂金都市整備部副理事 市営駐車場の用地につきましては、今後、進めていく中で権利変換によりまして、施設の建築物の床に置き換わるか、金銭による補償を求めるといった選択をすることになります。

今現在は、市として公共施設、床を持つ考えはありませんので、駐車場の資産については今後、基準に基づいて算出して、資産価値がいくらかを出して、それについては金銭で補償を戻してもらおうという考えでおります。

先ほどの補助 65 億円の中に、駐車場の資産価値の分は入っていませんので、この 65 億円から資産価値の分を差し引いたものが、最終的に市が支出するものになると、そういう考え方でございます。

○安孫子委員 となりますと、その資産価値分というので返してもらおうということだと思うんですけども、じゃあ、あの土地自体は、もう市のものではなくなるという、そういう考えでいいんですかね。逆に言いましたら、その分のお金を返してもらおうというのではなくて、そのまま市が所有し続けた場合、例えば借地に出して、その借地料をもらおうとかいふふうにすると、売ってしまう、そういう分のお金、収入分と、ずっと借地料をもらおう分という比較とか、そういうことはされたことはあるんでしょうか。

○砂金都市整備部副理事 市営駐車場のところは借地で、定期借地してという選択肢ができるかどうかというのは、国への確認とかもしないと、できるかどうかは分からないところ

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

があります。

なので、今、その確認をしようとしているんですけども、確認が取れてないということで、今のところはシミュレーションまではできていません。

○安孫子委員 あと、この西口の整備に関しては、まちづくり学集会をずっと進めてこられていて、そのまとめとかいうのも出されてるんですけども、本当に見晴らしのいいウォークアブルシティにしようという、すてきな絵も出されていますし、私はあれを見たときに、周辺に、大きな建物等は一切あの絵の中には描かれていなかったんですが、逆に考えたら、もし低層の商業施設のみを建てて、住居を建てないとかいうような、そういう選択をした場合、つまり高層タワーを建てる費用も要らなくなりますし、そういう選択だった場合は、この市の負担とか、この在り方というのは、費用的なものに関して、今、すごくお金のことが私もこの説明を聞いていて大きかったものですから、もし、そういう住居棟を建てないのであれば、どうなるんだろうかと思うことと、あと、この超高層を建てた場合、今のこのご時世だと、上層階なんかはもう億ションとかになっていくでしょうし、今、コロナ禍で投資先を探してはる資産家の方が、あちこちから資産用に購入されてたりというような話もよく聞きますし、それが本当に日本人なのかどうかもちょっと分からないような現状もあると思うんですけども、せっかく茨木のまちの中で、まちづくりを進めていくのであれば、私自身は、茨木に住んで、あるいは茨木で商売したり、お仕事をしたりという方たちが一緒に交ざって住めるような、そんなまちになったらいいなとは思ってるんですけども、何かすごいビジネス的な話だなというのを聞いていてすごく感じました。

実際、今の地権者の方の中で、今、茨木に住んでおられたり、茨木で商売されておられる方ってどれぐらいいらっしゃるのかなと、そういう疑問もありました。もし、そこが分かるのであれば、また教えていただけたらいいかなというふうに思います。

それと、今、この駅前を考えておられる建物の中で、公共的な施設も入れていこうということだったんですけど、ぜひ駅前の保育所等は考えてもらえたらいいかなと思うのと、一緒に、住居の部分を考えるのであれば、今、公営住宅とかを建てるという流れではないので、例えば、市がその中で部屋を持って、借り上げ式のとか、それを一部、部屋を公共の住宅とかにするとかいうんだったら、多少はその税金をつぎ込んで大きい建物を建てても、納得いくかなと、私自身は考えているところがあります。

単にお金持ちの人しか住めないようなマンションだけではなく、いろんな方が入って暮らしていけるような住居にするのであれば、そういうことも1つありかなというふうに私は思っています。

それと、もう1つなんですけど、今回4つ、タワーの位置が北と南と南北と板状にするのを考えていただいているんですけども、もし、床がこれだけ要るといふのであれば、それをこのエリアだけじゃない、別のエリアに分散するとか、そういうことっていうのも検討されたことはあるんでしょうか。そこも併せてお願いします。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○砂金都市整備部副理事 順次、お答えさせていただきます。

最初に、タワーを造らずに商業施設をつくってというところで、市の負担が抑えられるんじゃないかというところなんですけれども、タワーマンションに対して、今、市で補助金を出しましょうという考え方を整理させていただいてるんですけども、基本的に、このタワーマンションの中でも、市民が一般的に使えないようなものには補助金を出しません。市民が使えるような施設に対して補助金を出すという形で、タワーに対して補助金を出すという、そういう考えではないんです。

なので、タワーマンションがなくても、その分は抑えられるんですけども、それほど額的には、ちょっと、今、手持ち資料はないんですけども、大きくはないかなと思います。

それと、住宅でなくて商業床をたくさんつくってというところなんですけれども、いろいろな話をいろんな事業者さんにお聞きしますと、やっぱり商業の床をたくさんつくっても、それだけ埋められるかどうかというところが非常にリスクが高いというところがありまして、市場需要的には、やっぱりこの阪急茨木市駅のポテンシャルを考えると、住宅がリスク低減できるんじゃないかといったところで、現在は、こういう住宅という考え方で進めているというところになっています。

それと、投資目的とならないかというところでいきますと、今の事業パートナーさんにお聞きしますと、同じような立地条件のところのマンションでいきますと、それほど投資目的というようなのは、あまり見られないんじゃないかということで、現に住まわれる方が大半を占めるんじゃないかというところでお聞きしています。

それと、ここで住んでいる人、商売されている方で、把握できているのが今の茨木ビルと永代ビルでのお話になりますけれども、住居戸数は茨木ビルが34戸、永代ビルが19戸になります。それと、現に住んでおられる方が約60人ほどということで、お聞きしています。

それと、商業の部分なんですけれども、茨木ビルで店舗数が92戸、ただ、この中で空いているのが26戸あるとお聞きしています。それと、永代ビルが店舗数が47戸で、うち空き店舗数が7戸になります。

茨木ビルと永代ビルを合わせて権利者数というのが、今現在は134人おられるということで把握しています。

それと、施設について、保育所というところなんですけれども、保育所も関係する部署にヒアリングはしてるんですけども、なかなか、この場所だというところは難しいと聞いています。

市が床を持って、貸して、いろんな世代の人に住んでもらったらどうかというご提案なんですけれども、市が床を持って住居というのはちょっと、投資目的でそんなに住む方がおられないというところで、そこまで市がかんでというところは想定しておりません。

○岸田都市整備部長 既存の住宅と分散させるということについては、敷地がこれと違って今はありませんので、現在までは考えたことはありません。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

検討できるとすれば、例えば東口、それで、今後、再整備を検討していく中では、時期的なずれはあると思うんですけども、そういったことは検討過程の中ではあるのかなというふうに考えております。

○安孫子委員 今、ちょっといろいろお答えいただいたんですけど、ビルの権利者が134人とおっしゃったうち、茨木にいらっしゃる、全体の中で、茨木で今、例えばお商売をしてはるとか、持ち物として持つてはるけど賃貸に出してはるとかじゃなくて、持つてはるという方で茨木にいてはる人はどれぐらいかなというのをお聞きしたかったんで、その割合が、もし分かったら、教えていただけたらと思ったのと、今、最後に部長がお答えいただきましたけど、もしあれでしたら東口の部分も一緒に検討すれば、また違った見え方というか、案が出てくるのかもしれないというのは、今、お聞きして感じたところです。

公営住宅みたいにどうですかと言ったのは、いろんなファミリー層や、いろんな人が入り交じって暮らせたらいいなという私の思いがありまして、それで、改めて今さらどこかで公営住宅を建てるなんていう話は、この時代では、もはやそういうのはないのであれば、新たな建物の中にそういう部分があってもいいんじゃないかなという私の思いですので、それだけはお伝えしておこうと思います。

○砂金都市整備部副理事 茨木ビル、永代ビルの権利者で茨木に住んでおられる方というのは、そこまでの把握はできておりません。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○大野委員 最初に確認させていただきたいんですが、今回のご説明は阪急茨木市駅西口駅前周辺整備のご説明なんですけども、今後の方向性としては、やはり西口がちゃんと定まらないと、東口整備の議論にいけないという認識でいいのかということと、この超高層建築物を含め、この西口の再々整備について、結構な年数がかかっていると思うんですけども、そのことについての市のご認識をお聞かせいただきたいと思います。

○砂金都市整備部副理事 阪急の東口の整備なんですけども、まずは、この阪急西口駅前周辺整備のめどが立ってからでないと、東口の整備には入っていけないかなと思っています。

それで東口の整備に入っていきますと、また権利者さんがおられて、その方の合意形成とか、そこからスタートしないといけないので、勉強会を開くとか、そういったところを地道に今後、進めていかないといけないところがありますので、西口をある程度のめどというか、区切りがいいところまで、まず進めるというのを最優先で、今は考えていきたいなというふうに思っています。

それと、西口が時間がかかっているんじゃないかというところなんですけども、もともと

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

昨年の取組としては、昨年度末の都市計画決定を目指して取り組んできたんですけども、基本計画の案を公表してから、市民の皆さんからいろいろご意見をお聞きしてきたところと、それと、都市計画審議会でもいろんなご意見を頂いたところで、それらを整理していく時間が、もう少し必要になってきております。

ただ、長く時間をかけるべきではないと認識しておりますので、必要な議論をスピーディーにして、早く西口を進めていけるように取り組んでいきたいと考えております。

○大野委員 分かりました、ありがとうございます。

まず西口で、それでそこから東口ということなんですけども、今、市のお考えとしてある双葉町の病院誘致ですとか、必要なことはしっかりとお仕事として進めていただいているということで安心していいのかどうか、もし、ご答弁があれば、教えていただきたいのと、あと、今の砂金副理事のお話だったら、ここ半年、1年のお話のようには受け取れるんですけども、実際は、もう4年も5年も、一番最初の計画もなくなっての今回の提案というふうに至っておりますので、今、ちゃんとスピード感を持ってやっていきたいというご答弁をいただいたので、しっかり進めていただきたいと思います。

マンションについて、この表を見てますと、E案がベストだというご提案で、46階、480戸がベストという根拠とございますか、このべら1の資料を見てますと、事業採算性が○なんですけれども、これが事業者さん、地権者さんとか、ディベロッパーさんたちにとって、もうけ過ぎだとか、いや、妥当でしょうとかいう検討や判断ができる数字というのは、市は確認を取れているのでしょうか。

あと、E案がベストだというときに、これ以外の資料を、E案が形になったときの立体的な図面とかいうのはご用意はあるのかどうか、お聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 まず、双葉町の駐輪場が病院誘致で撤去になるというところのご質問についてです。

東口の病院誘致の検討が始められておまして、駐車場、駐輪場がなくなるというところと、それと、東口のほうで民間がされている駐輪場を廃業されるという情報が今年、入ってきてます。なので、西口の市営駐輪場をなくした場合には、周辺の既存の駐輪場とかに分散させながら賄うということで検討してきたんですけども、東口のそういった民間駐輪場がやめられるとか、病院誘致で駐輪機能がなくなって、病院が来たときに、それだけの駐輪場とか駐車場の機能を持っていただければいいんですけども、それがまだ不透明なので、まだ具体的にこうしようというところはないんですけども、そこは課題として一緒に考えていかないといけない問題かなというふうに思っています。

それと、E案に至っている評価については、ここにお示ししている資料については、権利者さんですとか、事業パートナーのほうにも見ていただいて、チェックはしていただいています。ただ、このE案に至る中で、検討材料として立体的なものというものはなく、お示し

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

することはできません。

○大野委員 私の中では、満を持して出された図面のはずなのに、何でもっと、これやったら1日も早く進めないといけないよねと思わせてもらえる判断材料をしっかりと市としてつくっていただきたいんです。

住民説明会もたくさんやっていただいているのも理解しているんですけども、個人的には、反対されている方々をあそこまで怒らせることもなかったんじゃないかと。市のプレゼン力とか、見せ方とか、対応の仕方とか、アイデアを通す力というのをもっともって養っていただいていたら、こんな事態になってなかったと思うので、それはしっかりと課題として、今後もこのやり取りは続くわけですから、ちゃんと改善していただきたいなとお願いをさせていただきます。

整備コンセプトと基本方針がぼわっと大ざっぱ過ぎて、暮らしに憩いと彩りとか、地域全体での魅力向上とか、活性化とか、市の大きな方針としてはそうですけれども、阪急茨木の西口をどうするかというときには、例えば具体的にね、100歳までは医療要らない、健康寿命を延ばすなら茨木に来てくださいと言えることであったり、あと、子どもを真ん中にした駅前空間ということであれば、子どもを真ん中にする、小さい子を真ん中にするのであれば、ウォークブルにならざるを得ないし、バリアフリーにせざるを得ないんです。もっとも絞らんだことをしていかないと、結局どっちつかずになるし、まちづくり学集会とかでは、皆さんおしゃれなカフェが欲しいとか、駅前で憩いたいと言うけど、皆さんご承知のとおり、茨木市の市税収入って、北摂7市でも6番目で、市税収入が少ない。それは、所得が高くない方が多いということと、子育て世帯、若い世代が多いという、市はそういう認識を持っておられるんです。そういった方々、若い世代の人たちに憩ってもらおうというときに、客単価1,000円とかのカフェがですね、客席とか、ベビーカーとかも置いてというふうな空間をどう用意するのか。それが屋外だけでいいのかとか、別にサイゼリヤとかガストがいいとか悪いとかではなく、大手外食チェーンが茨木に来てしまったとかいう声もないこともないので、ほんまに茨木、この30年どころじゃなくて、30年後、50年後を見据えたときにどうなのかというのをもっともって突き詰めていただかないと、今のままだったら、理想と現実を埋める労力がすごく大変になってくるんじゃないかなと思いますので、これは要望しておきます。

あと、今、安孫子委員の質問の中で、保育所とかいろんな各担当課に聞いたけど、あの駅前で課題解決をしたいことはないとか、できることはないということなんですけれども、ほんまにそうなのかなと思いますし、子育て支援総合センターの一時預かりでも受皿が足りないという状況がありまして、私は市が床を持たない中で公益的な事業がどう成り立つんだと。リノベのいばらきの二の舞になるんじゃないかとか、そんな懸念を持っているんですけども、一時預かりぐらいは安価で、お金持ちじゃないと茨木に住めないよねとか、利用できないよねということではなく、本当にいろんな層の市民の皆さんに愛される駅前になる

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

ように、もう一回よく考えていただきたいと思います。

1 年ぐらい前に、福岡市長が、資生堂さんがこの茨木に来てくださったので、阪急茨木市駅とつなぎながら美とか健康に特化した事業展開をしたいというご発信もあったと思うんですが、それがどうなっているのかということと、あと、この資料の中にあります、よく言われる多世代交流って、平日か土日なのか、誰と誰との多世代交流なのかという、何かイメージがあれば、お示してください。

○砂金都市整備部副理事 まず最初に、資料 1-1 にあります整備コンセプトと整備方針なんですけれども、今日の説明のためにちょっと端折っているところがあります。この資料と一緒に基本計画の案をお渡ししたと思うんですけれども、あの中には、もう少し、この考え方なりを記載している部分があります。今日は説明の関係で端折っております。

それと、30 年後とか先を見据えたというところについても、阪急西口と東口を含めて、10 年後、20 年後、30 年後、こういうふうな姿に持っていきたいというような、そういう将来像というんですか、段階的に整備をしていくという考え方も基本計画の案の中にはお示しさせていただいております。

それと、保育所なんですけれども、市の関係部署に聞いて、市が床を持ってまで、そこで保育所としてはちょっと難しいというお話でした。ただ、民間の力を借りて一時保育とかいうのは、今後、まだ施設を具体的にこういうのを持ってくるというのはありませんので、そういう一時保育とか、そういったところも、施設としては誘導できないかというところは事業者と協議のほうはできると思っています。

それと、多世代交流についてなんですけれども、これも具体的には、どれというのはないんですけれども、高齢者がそういう建物というか、施設に來られて、いろんな若い方とか駅を利用される方、ここには大学の送迎バスが来ていますので、大学生とかが來ます。なので、高齢者の知識と経験とかを生かせるような、そういう交流ができるような施設になればいいかなというような提案を受けているというところになっています。

○岸田都市整備部長 資生堂の件なんですけれども、資生堂さんのほうには、市の思いというのは一定、伝えております。ただ、このコロナ禍によって、なかなか資生堂さんとの協議ができていないというのが現状でございます。今後、落ち着いたところで話はしていきたいなというふうに考えているところでございます。

○大野委員 多世代交流につきましては、そういうふうな施設というのがありますけれども、実際、市の多世代交流センターって、多世代交流ができていない実態があるので、そのことも踏まえながら、箱を造ってどうかというよりは、コト消費として何ができるかというふうな考え方で進めていただけるとありがたいです。

資生堂さんのことにつきましても、やっぱり資生堂さんにも、うまみといたらあれです

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

けれども、すごいメリットも大きく、市ばかりの言い分とか、市はお金を出さないけれどもということではなく、ちゃんとしっかりとメリットを持っていただけるような、それが市民の皆様のためになるような施策につながるように、引き続き、よろしく願います。以上です。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○青木委員 私からも何点かお伺いしたいと思います。

まずは阪急茨木市駅西口駅前周辺整備についてです。

まず、資料 1-1 でお示しいただいた A 案から E 案について、E 案で検討を進めておられるということです。広場や施設の配置によって、歩行者とか、また、車両の動線が変わるとい、パズルを組み合わせるような、ここに建物を配置したら、ここに広場を配置したら、こういう動線になりますよということをお示ししていただいているということなんですが、その前提として新施設にどういう機能を持たせるのか、広場にどういう機能を持たせるのか、以前の話でもあったかと思うんですが、その辺によって、どういう規模の建物を造るのか、配置はどうするのか、建物の形状はどうかということに関わってくると思っています。

今、このコロナ禍にあって、全国的にも駅前の再開発の見直しだとか、方向転換ということをお考えられる自治体もあると思っています。そういう中で、本市としては、例えば、オフィスビルとかテナントの誘致についての考え方も大分変わってきているんじゃないのかなと思うんです。その辺が、ここ 1 年、コロナ禍において、またそれ以前からの配置、パズルのような組み合わせがどうなのかということについて、お考えがあれば、お聞かせください。

あわせて、駅前の広場と周辺建物との関係性だとか、阪急商店街への動線、また、関係性に対する市の考えなんですけれども、5つの案がありますが、これは、シミュレーションというのはどんなふうにしたのかなと思っています。例えば、小さいパーツをつくって、実際に平面的なものじゃなく、立体的なものでこういうふうには、こちらから見ると、どう見えるよねって、こういうふうにすると、どういうふうに動線が流れるよねって、そういうシミュレーションを繰り返したのかどうか。

例えば、バリアフリー基本構想などつくられるときは、当事者、車椅子の方だとか様々な障害者の方が一緒にまちの中を歩いて、検証されて、バリアフリー基本構想をつくられました。それは、様々な条例においても、茨木市としての考え方だと私は思っています。誰がどう使うのかということも含めてです。そういう意味で、こういう5つの案について、シミュレーションはどんなふうにしたのかなと。

その結果、E案に決まったのか。決まったようなお話ですので、そう言っているんですけれども。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

あと、様々な△、○とか書いていますけれども、決してB案とか、C案についても、△とついている部分でも本当にそうなのか、あの狭い検討範囲の中で、見え方って、動線って、本当にそうなのかなという疑問もありますので、まず、その辺について、お考えをお聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 まず、この配置の中で、新施設とか、広場に持たず機能についてなんですけれども、まず最初に、駅前広場の機能として、公共交通と、大学とか企業の送迎バス、一般の送迎の車なんかを分離したいというところで、まず、公共交通のみの駅前広場を真ん中に取りらせていただいて、企業とか大学の送迎バスというのは、南側の端っこに分離をしてスペースを設けようというところをスタートとしています。それを取って、残ったところを民間の施設配置というところになっております。その中では、中心部への開けた空間の確保であったり中央通りとか、商店街への動線、この2軸を確保できるかどうかというところを重要視してパズルを組み合わせたというか、こういう配置というものを検討してきたところになっています。

オフィスとかテナントとかいうところなんですけれども、具体的にこの面積となると、持ってこれるかどうかというところではなくて、まず、今、茨木ビル、永代ビルで商売されている方のご意向を聞いて、この場でとどまって商いをされたいかどうかというところを踏まえまして、商業の規模なんか決めていっているというふうに聞いています。

それと、シミュレーションについてなんですけれども、バリアフリーの事例で、障害者の方とまち歩きというところなんですけれども、将来的には計画がどんどん進んでいくようになってくれば、そういう障害者の方と一緒に現場を見て、バリアフリーとしてどういうふうにすればいいのかということのご意見をお聞きしていけるかなと思いますし、今も道路の設計をして、道路管理者と協議をする上で聞かないといけない部分について聞き始めているというところで進めております。

○青木委員 今、ちょっとお答えが、そのバリアフリーのことを言っていたわけではなくて、この5つの案について、例えば小型パーツをつくって、建物とか広場の形状も含めて、やるべきではないのかということを行いましたので、そこはお答えは結構です、時間が限られていますので。

次に、超高層ビルについて、様々な案をお示しいただきました。リスクについてとか持続可能性について、居住誘導の考え方とか資金の計画については、保留床の処分金の考え方ということなんですけど、高くすればするほど、保留床の処分の利益があるので採算が取れるということだと思います、簡単に言えば。これは短期的な、言い方を悪くすれば短絡的な考え方ではないのかなと私は思います。

10年後とか50年後、まちの魅力とか、茨木市のまちの価値、駅前の価値というのが、この計画で本当にどうなのかと。短期的に採算性は取れたとしても、将来にわたってそれが本

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

当にまちの魅力に貢献して、資産価値が上がるようにというふうに考えておられるのか。私は今、賛成とも反対とも言える立場ではありません。でも、今のお答えでは、なかなか納得できないというのもありましたので、その考え方をお聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 このボリュームのタワーマンションになっているというのが、やはりこの場所で、まず市として、公共施設、床を持つ考えがないというところと、商業規模も周辺の商店街のことも考えて規模を考えているというところと、あと、業務系でも床をつくって、そこを処分しようとしても、市場需要が低く、つくってもさばけないという、そういうリスクが伴いますので、リスクを低減するために、今のこのタワーマンションの規模になっています。

将来的なことを考えますと、我々もつくって売って、それでしまいというだけでは駄目だと思っています。つくってから何らかの取組、地区の価値とか魅力とかいうのを高める必要があるかなというふうに思っていて、それは事業パートナーのほうとも、つくってからも何らかの関わり、例えば、エリアマネジメントに取り組むですとか、そういった形でこの地区の価値を高める、維持していくというような取組も何か考えられないかというところを協議しているというところになります。

それと、中心部に開けた空間、それと2軸を大切にした空間をつくることで、将来的に西口の交通機能を東へ持って行って、西口というのは市の中心の広場として使えたらいいなという、そういう将来像を持っています。それに向けての空間づくりというところでは必要なことかなというところで、今の計画を検討しているというところになっております。

○青木委員 先ほど大野委員のご質問でもあったんですけども、まずは西口を固めてから次、東口のことを考えるというようなお話、既に進んでいるからということもあるかとは思いますが。

ただ、でも全体を考えることは絶対必要で、例えば、西口を固めてしまって、にっちもさっちもいなくなっていて、東口、実はこっちのほうがよかったんじゃないって、後でそういうこともなりかねないんじゃないですか。今、ここが、土地が空いたから、じゃあどうするという考え方なんですよ、市の考え方が。私は違うんじゃないのかなと思います。まち全体として、阪急西口、東口含めてどうなのかということを考えて上でやっていかないと、本当に大丈夫なんだろうというふうに思いましたので、そこは答えは結構です。

あと、すみません、時間がありませんので、JRの西口について、幾つか要望と、ご質問を1点したいと思います。

(略)

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

○畑中委員 私からも何点かお聞きしたいと思うんですけども、資料に出てきています住宅がメインとなっている事例を3つ挙げられているんですけども、3地区、空間計画の検討についての留意点①の事業リスクのところの一番下に書いています他市の住宅メインとなっている事例、これについて、それぞれ階数はどうなっているのかということと、既存の建っている例であれば、完売したのかということと、それから市内、市外からの入居の割合はどうなっているのかということをお聞きしたい。

それから、それも含めて全体的な事例として、超高層化して10年、20年経過している駅前マンションという事例がたくさんあると思うんですけども、そういう現状の入居率、どれだけの入居になっているか、続いているかということについて、もし把握しておられれば、お聞かせいただきたいと思います。

次に、保留床の確保で、これをたくさん売って、事業採算性を取っていかなければならないということなんですけれども、本当にこの保留床の確保だけしか方策がないのか。それ以外の支援の中には、補助金や公共敷地、これを除いて、保留床の販売によって事業の採算を取っていく。それ以外の方策というのは、取組としてそういう例は見られないのかということについても、情報を持っておられたら、お聞かせいただきたいと思います。とにかく住居棟のほうについて、そういうことを取組で少しでも建物の縮減ということが模索できるのではないかと考えるんですが、その点について、お考えをお聞かせいただきたいと思いません。

○砂金都市整備部副理事 まず最初に、資料1-2で挙げている事例のところなんですけれども、まず、堺東駅南地区につきましては24階建てとなっております。千里丘駅西地区については、まだこれから建てる計画段階なんですけれども、計画では35階建て、それと香里園駅東地区については2棟ありまして、24階建てと37階建てとなっております。完売したのかどうかについては、堺東駅南地区、香里園駅東地区ともに完売されております。

それと、市内、市外からの転居率については、把握のほうはできておりません。

それと、超高層化して20年経過しての入居率なんですけれども、これについても把握のほうはできておりません。

それと、事業費の縮減等なんですけれども、具体的な検討はまだできていないんですけれども、今後、そういう事業費の縮減というところと、それと、保留床の確保以外の財源確保についても事業者と協議のほうをしていきたいと考えております。

○畑中委員 段階的な積立方式の件についてもお聞きしたいんですけども、これは時間がたてば、どんどん修繕積立金等が上がっていく。でも一方で、住んでいる方がリタイアしていけば、それは非常にだんだん高額になっていく、積立金については大きな負担になってくるということで、住み続ける側にとっても、この方式は、なかなか簡単にそうですかというような段階じゃないと思うんですけども、こういう段階的積立方式、茨木市内で、もし、

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

この築10年、5年とか、比較的最近にマンションを建てられた事例で、この方式が採用されている事例はどれくらいあるのか。全体の占める割合というのが分かれば、お聞かせいただきたいと思います。

それから、駅前のビルなんですけれども、今現在の修繕積立金は長期修繕計画に耐えられる積立金でこられたのか、それとも、これは参考までにお聞きするんですけれども、この駅ビルの積立てですね、これは将来の建替えも含めた、そういう資金計画の下につくられてきたのかということも、確認のためにお聞かせいただきたいと思います。

○砂金都市整備部副理事 積立方法についてなんですけれども、現時点では把握できておりませんが、今年度予定しておりますマンション管理適正化計画策定において、実施するアンケート調査によりまして、ある程度把握ができるんじゃないかというふうに考えております。

それと、ソシオの積立てのことにつきましては、把握のほうはできておりません。

○畑中委員 茨木市内でもたくさんの老朽化マンションがあつて、築50年、60年、もつとたっているようなマンションもあるかもしれませんが、そういうところは今後どうなってくるのかという課題もあつて、そういったところのマンションでも、長期修繕には耐えられるけれども、建替えまで考慮された積立て、こういうことはされていないと思うんです。どこもそういう問題ってあるんだと思うんですけれども、そういう中で、その人たちは自力でやっぱりやらないかんと、最後には。でも、この駅前のビル、駅前のマンション、JR西口なんかは、上がほとんど駅前マンションとかになっていますけれども、こういうところに対して、駅前再開発、やり替えるんだからという、この1点で公金を投入できる、建替えが容易になってくると。茨木市とも協働して、たくさんの協力を得てやっていけると。それだけの優遇が実態としてあるということなんですけれども、それは、やっぱり市民にとって大きな、全体的な、自分たちが住んでいるマンションと比べてなぜという、その理解というのは、どんなふうに茨木市は考えておられるのか、お聞かせいただきたいと思います。

○砂金都市整備部副理事 今回の整備は、市営駐車場とか道路、駅前広場とか公共的な施設、それと民間のビルを含めて一体的な整備をして、公共施設と民間施設を再配置をすることによりまして、基本計画の案にありますような整備コンセプトの実現を目指していくという考えであります。なので、単にマンションの優遇というような考え方で進めていこうというものではないというところです。

○畑中委員 それと併せて、やっぱりこれを建てたら50年、100年の建物になってくるわけです。駅前じゃなかったら50年、100年というのは、一応ある程度想定されますが、駅前のありようについて、今後どんどん変わっていくと思われるんです。人口も今後40年

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

で4万人以上の市民が減っていく。高齢者の数も今は4人に1人ですけれども、40年後には、3人に1人が高齢者になっていく。そういう状況が大きく変わっていく中で、駅前に超高層マンションが480戸、それに相当する人口が入ってくるわけですが、入ってくる層がほぼ一緒の年齢層かもしれません。これまでの従来のマンションでいくと、やっぱり同じ世代の方々が入ってきて、同じように生活を営んでいって、最後には高齢率がすごく高まっていく、そういう例がたくさんありますけれども、そういう中で、駅前の整備のスピード、速度というか、必要性とか、そういう変化のありようと、マンションのありようと、やっぱりそぐわない。

商業のほうは、やっぱり商業店舗ということで、時代時代に合わせた、そういう新陳代謝というのが望まれるかもしれませんが、住居は50年、70年住んでいくというところで、質が違ふと思われるんですね。ですから、駅前に480戸のマンションをつくっていく。やっぱりまた数十年後に同じような矛盾や問題が吹き出して、またどうなるかという、将来にツケを残すような計画やと思うんです。

そういう中で、今回、資料を提出していただいたわけですが、その中で、3月議会でも超高層建築物以外の選択肢についても検討していくということですが、今回、私たちとしては非常に不十分な内容になっておいて残念なんですけれどもね。なぜ、この超高層建築物が必要なのかと。

特性上、事業費がかさむから保留床をたくさん売らねばならないと。リスクを考えると、超高層マンション、住居のマンションが売りやすいと。それだけだというふうに思っています。そのために駅前一等地の駐車場、駐輪場も売って、延べ床面積、稼がせてあげようと。全市民的にこうしたことが理解されるとは、とても思えないんです、貴重な市民の財産を譲ってしまうという点でも。

私たちからすれば、こういう旧来の定番的な古い駅前再開発手法、これはやっぱり脱却するというのを第一に置いて、改めて考え直していただきたい。先ほどほかの委員からもありましたけれども、住居棟のない商業棟のみの選択肢が全く不可能なのか、ぜひ改めて検討の範囲に入れてほしいというふうに申し上げます。

駅前ビルの建替えは、確かに主人公は地権者の方々なんですけれども、商業棟についても低層低容量の施設整備を基本とするべきです。これから数十年、駅前を利用することを考えた場合に、エリア西側の商店街地域のエリアをこれからどうしていくのか。阪急駅内のロザヴィアとの兼ね合いや共存共栄をどうしていくのか。今後、バスロータリーを東に置いたときに、どういうふうに人や駅の様子が変わっていくのか。今後の数十年の変化を考えた上で商業棟も、どの程度、どの規模、どういう在り方が必要なのか、しっかりと考え直して、できるだけ事業費を縮減する形でやっていただいて、結局、その中で住居棟の必要性も含めて、どれだけ抑えられるかということも、もうちょっと突き詰めて考えていただきたいと思うんです。そういう中で、阪急茨木市駅前をしっかりと見詰め直していくと。

その中で、これまで我が党の議員も申し上げておりましたように、広場を大いに活用して

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

いくと。

造って楽しい広場をしっかりとぜひ茨木市として取り組んで、チャレンジしてほしいと。単純に、この超高層マンションを建てて、保留床を売って、事業者の資金を稼いで、商業棟を抱える、この方式の、古い方法から脱却して、ぜひ阪急茨木市駅前を今後数十年のすばらしい駅前にするために、茨木市として、その手法から脱却して、チャレンジしてほしいというふうに阪急については申し上げます。

これは J R 西口も当然同じことです。同じ考えでぜひ進めていただきたい。

最後に 1 個だけお聞きしたいんですけど、 J R 駅前ですけれども、

(略)

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○桂議員 質問させていただく前に、今回、無党派の議員がこのように発言をする機会を与えていただいたことを諸委員の皆様には感謝を申し上げたいと思います。今回、ありがとうございました。

質問をさせていただきたいと思います。

まず、 J R のほう、吉備さんにお伺いをしたいんですけども、資料の中で、事前に通告もヒアリングも何もしていないんですけども、今、阪急のほうでもちょっと大きな、立ち止まって考えようという空気になっているのは、やはり周辺の方々への説明ですとか、巻き込みが弱かったんじゃないかなというふうに反省を私は持っているんですね。

それで、この J R 西口駅前周辺のところでは、今回示されたまちづくりの方向でも、コト消費ですとか、人と人がつながるといようなことなんかも上げられているわけで、進め方の中で地権者の方だけではなく、周辺の様々な商業団体ですとか、自治会ですとか、また、駅前の姿が変わると、地域の青健協の方なんかも、必ずパトロールで汗をかいていただくことになるわけで、周辺の方々の巻き込み具合というのが現状どんなもので、今後どういうふうに進めていこうとされているのか、 J R のほうをお伺いをしたいと思います。

あわせて、阪急のほうも質問をしたいんですけども、私自身は、この阪急西口の整備というものについては、非常に必要な事項であり、交通環境等を考えた場合、早く交通環境を何とかしてほしいなというふうな思いであります。これは一市民であり、一議員である私の思いです。きっとソシオの地権者の方は、地権者の方として、自分たちのソシオビルを何とかしたいという思いをお持ちなのでしょう。さらに今回は、再開発事業、再々開発事業に取り組むということで、市民が自分たちが納めている税金の使い道として、どういうまちの未来を描いたらいいのか、どんなお金の使い方をしてほしいのかという、この 3 者の立場での物事の考え方が要るのかなというふうに思っています。

再開発事業の進め方の中では、これも各自治体によって地域特性というのが出てくると思うんですけども、今回の阪急西口、そして J R の進め方というのが茨木の進め方なんだ

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

ろうと思いつながりながら見ていますが、他市を見ていると、まず、再開発事業を、市としての目的をはっきり明確化した上で、どれぐらいのエリアの地権者の合意が得られそうで、どの範囲で再開発事業を進めるのかどうかということを議会にかけ、そこから事業パートナーを選び、絵として、みんなでつくり上げていくというような事業の進め方もあろうかと思うんですね。

しかし、本市はそういう進め方をしてきていない中で、改めて今の時点で確認をしたいのが、今回、資料 1-1 の「これまでの取り組み」ということで、一番最初に主な経過を書き添えてくださっているのですけれども、これも、今まで私たちは、この事業を公式にイエスかノーかで採決を採ったことというのは議会ではないわけですよ。その中で、市がどんな関わり方をそれぞれのタイミングでしてきて、茨木市として、どんな責任を果たさなければいけないのかというのを考える上で、どういう関わりをしてきたのか、どこまで関与してきたのかということをおとちょっと改めて今、問うておきたいと思います。

○吉備市街地新生課長 今後の事業の周知と意見の集約の進め方のご質問かと思ひます。

今までの取組につきましては、まちづくり協議会との意見交換を今までは続けてまいりましたけれども、今後につきましては、このビジョンの公表をきっかけにいたしまして、市民や学識経験者、まちづくり協議会などの多様な方々と議論を重ねて、その結果を周知して、ご意見を広く頂きながら進めてまいりたいと考えております。

○砂金都市整備部副理事 市のこれまでの関わりなんですけれども、この資料 1-1 の「主な経過」に載っているところでいいますと、平成 27 年 3 月に「事業パートナー選定」とあります。これについては、基本的には駅前ソシオ管理組合の臨時総会において事業パートナーが選定されて決まってきたもので、市としては、オブザーバーとしてこの場に参加していたというところで、主体はソシオの管理組合のほうで決められたものになります。

あと、市の関わりとしましては、例えば、大阪府のほうで都市再開発方針の都市計画決定がされているというところについては、大阪府との協議に臨むと。あと、まちづくり学集会についても、市として大きく関わっていった内容になります。

これ以外では、事業パートナーから出された計画案に対して、国とか大阪府とか警察とか、そういう関係するところに協議が必要になったときには、市がメインで協議をするといった取組に関わりとしてさせていただいておりました。

○岸田都市整備部長 少し補足させていただきますと、駅前ビルのほうでは、平成 20 年ぐらいから自分たちのこの建物をどうしようかという議論をされておられました。

以前は、建替え推進決議には至らなかったということをお聞いているのですけれども、その後、そうはいつても老朽化が始まって、耐震性ができてないというところで、ずっと勉強会をされていたというふうにお聞いていると、当初は、市は、先ほど言いましたようにアドバ

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

イザー的な立場で関わっていたというところですか。建替えをしようというところで、彼らから出てきた案というのは、当然、現位置での建替え案だったんです。

ただ、市として現位置での建替えとか、単なる建替えになるんだったら、市としては関わる必要がないというところなんですけれども、先ほど議員のほうもおっしゃったように、やはり交通の課題ですとか、憩いやにぎわいの空間というところでどうなんだろうというところで、市としても、やはり民間と一体になって整備していく必要はあるだろうというところで議論をさせてきていただいて、今の現在の再配置の検討とかを一緒になって考えてきたというところでございます。

○桂議員 ちょっと時間がないので、財源についてももう伺わずに、ちょっとリクエストだけしときたいんですけれども、今、副理事と部長がお答えいただいたような、結果についても資料をもうちょっと整理しはったらどないですかという印象なんですかね。

やはり地権者の方たちがずっと進められてきたことを、市としてどんなふうに関わってきたのかということの整理がもうちょっとないと、今こうやって聞いたら、委員は分かるけれども、全ての議員であったり、市民であったりというのが、経過が分かるものが全然まだ示されていない状態だと思っています。

それと、財源に関しても、先ほど多くの委員がおっしゃいましたけれども、そもそも今の市が計画案として示している南側タワー案でも、せめて、大項目ぐらい、今までこの特別委員会や本会議のときにも除却費は幾らぐらいなんやとか、市の持ち出しはどれぐらいなんやとか、土地の換地は何ぼかかるねんということを岸田部長にお答えいただいたようにお金でもらうよというような話も、やり取りがずっとあった上で、さらに資料を整理して出してよと言って、何でこの資料しか出てこないのというのが、委員ではないオブザーバー参加の私が見せてもらったときの今回の特別委員会に臨まれる市の姿勢として、これで何を話し合えというのというふうに今思っています。

やはり、もう少し配置検討の下に概算事業費とか書いていただいていますけれども、せめて最低限、大項目ごとの内訳であったり、各パターンごとの試算の在り方、それも市としての持ち出しの部分、そして民間事業者の方の、守秘義務のこともあるかと思うんですけれども、大体こんなふうに考えてはりますということを、調整して出せるところまで出していきたいし、質問ではなく意見で言ってしまいますけれども、先ほど安孫子委員、青木委員も、この場で商いを続けたい方ってどれぐらいいらっしゃるんですかとか、茨木市に住んでいらっしゃる方はどのぐらいですかということも聞いていらっしゃるけれども、せめてこれぐらいの数字は、この特別委員会で聞かれたら答えられるぐらいのリサーチはしていただきたいなというふうに思っています。

時間がないのでよいですが、意見で言わせていただきたいんですけれども、これも畑中委員、安孫子委員、青木委員、大野委員もおっしゃいましたけれども、やっぱり A f t e r コロナを見据えたときに、この計画でいいんだろうかなというのは、ちょっと思っています。

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

さらに、東口の問題も順次、西口をやって東口というのも理屈としては分かるのですけれども、ただ、今回の市が示している計画案を考えたときに、駐輪場、駐車場の問題がかなり難しくなるだろうなというふうに思っていることと、病院が思いのほか、市のほうでも急ピッチで進めたいという状況になってきた中で、やはり東口のことと併せて検討するためには、どうすればいいのか、もしくは、東口とはどうしても一緒にはできないのかということも次には回答いただきたいですし、さらに言うと、傍聴の方もたくさんいらっしゃっていますが、本当に、この今の計画案でいいのか。ひょっとしたら、今、これだけ様々な意見が出ているときに、一種でやるか、二種でやるかという根源的なところまで取り返さなくちゃいけないかもしれないなというふうに、個人的には思っています。

これを問うたときに説明をいただける資料というのをもっと整理をしてほしい。さらに加えて言うと、一種か二種かという事業も含めてなんですけれども、公園というような意見も出ています。この先のことを考えるに当たっては、公園であったり、私は超高層であっても、板状であっても、低層であっても、市としての所有区分というのは持つべきではないと思っています。それは箱の中の床を持つべきではないと思っているからです。しかし、例えばそこが防災公園として、もしくはパチンコ屋さんと続きの商業棟の一角に、保育所として、もしくは多世代交流施設として、フリーのホワイトキューブのような場所、空間に対しては、持っても後々潰すときに、市として責任を持ってできるんじゃないかというふうに思っています。様々なアイデアが、きっと様々なところからも出てくると思うんですけれども、そこに至るまでの説明ですら、今回の特別委員会ではちょっと不十分だなというふうに思っていますので、適合しているかどうかを話をして、説得していただきたいのならば、もう少し資料も出していただきたいですし、ほかの案が駄目だということが分かる資料、財政側面もできるだけ早く出していただけることを要望だけしておきたいと思います、今言っても出てこないと思いますので。

その一種、二種を含めて、公園ですとか、あと、ひょっとしたら大学誘致なんていうこともあり得るかもしれませんし、A f t e r コロナの時代でどういうことをするのかということも、もう少し資料を、次回の特別委員会になるのか、どのタイミングになるか分かりませんが、今から要望しておきたいと思います。

それと、もう1点、都市計画審議会にも入れさせていただいていて、今日も都計審でこんな意見が出ましたということは書いていただいているのですけれども、そこも無理やりつくり出された、公共のために高さを認めるのはすごく嫌だなというふうに思っていて、前回、そのことはお話をさせていただきました。前回の特別委員会的时候にも岸田部長の答弁の中で、青木委員への答弁なんですけれども、超高層マンションの住民の方と隣接している自治会等とつながりというところで、マンションは将来的にエリアマネジメント部会なんかも設けて、周辺の方々と、いろんなイベントとか、そういった取組を行っていききたいと岸田部長が答えていらっしゃるんですね。

でも、例えば私が住んでいる茨木小学校区では、田中町にJR系の大きな300世帯弱の

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

マンションができていますけれども、そこは完全に自治会も切り離れた個別自治会になってしまって、地域との縁というのが、ぱたっと切れてしまっている状況にあるんです。だとしたら、岸田部長の答弁のエリマネや単独自治会をされた場合、小学校区との連携は切れて、あそこは1つの、もう小学校区とみなしてくれぐらいの別格エリア、茨木市内の中の政令指定都市みたいなことになっちゃうよねというふうに思っているのです。この超高層で示されている公共性というのが、誰のための公共で、今、納税をしている人たちの公共とどう結びつくのかというところに、これもまた都計審の案件になるかと思うんですけれども、特別委員会でも時間があつたときには聞きたいと思っていますので、またお答えいただけるようお願いをしたいと思います。

○上田委員長 休憩いたします。

(午前 11 時 56 分 休憩)

(午前 11 時 56 分 再開)

○上田委員長 再開いたします。

他に発言なさる方はございませんか。

○坂口委員 時間がありませんけれども、何点か確認というか、感想も含めて聞かせていただきたいというふうに思います。

この阪急の西口につきましては、私もかねて茨木市の玄関口である茨木市の駅前をどうしていくのかということを経済でも質疑させていただきました。JRも含めてですけれども、老朽化しているということで、それは茨木市に住んでおられる方、多くの皆さんの共通した課題ではないかというふうに私は感じて、そのときに質問させていただいて、一刻も早く阪急茨木市駅の玄関口にふさわしい駅前の再整備に取り組むべきであるということを経済もさせていただき、要望もさせていただきました。

そこでいろんな案が出てきましたけれども、今、議論になっています南側の駐車場にタワーマンションという案が出てきたかなというふうに、そういう印象なんですけれどもね。

南側に高層マンションという案が出てくる過程において、議論になっていたのは、阪急茨木市駅の駅前の公共性、再々整備であるということを経済でも説明を受けていましたので、いかに公共性の高いもの、そうした整備をしていくことが必要かということを経済でもずっと言われてまして、そこに時間がかかっているというふうに私は説明を受けていたんですけれども、結局、案が出てきて、E案が出てまいりましたけれども、E案が出てきた中で、本当に公共性についての、やっぱり私自身ですけれども、公共性についての納得性が低いのではないかと。だから、ソシオビル、茨木ビルの建替えを進めるということが前提で、そのために立ち退きをしてもらうための場所づくりをしたと。そして、そのために駅前の再々整備をするために、国の補助金を取るための公共性を後から考えていかなければならない、後追いで公共

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

性を考え出していったというプランが、私はこのE案の中に出てきているのではないかと
いうふうに私は思うんですね。

だから、地元の住民の方も、直接お話をしたわけではありませんけれども、先に高層マン
ションの計画があって、あとは全部付随的に、後追いで計画があるので、市のほうが幾ら説
明をしたところで、高層マンションを建てるための理由づけにしかないのではないかと
いうふうに思っておられるのではないかと私は感じています。

今回、3月議会で、この西口整備の推進ということで予算がついております。駅前周辺の
活性化を図り、魅力あるまちづくりを実現するため、基本計画策定に向け、課題の整理等が
行われるという内容で予算が計上されております。

今日のこの特別委員会につきましても、都計審を受けての回答、また、今後についてとい
う、そういう意味合いで、この特別委員会が行われているというふうに思うんですけれど、
今回出てきた内容ですけれども、資料1-2を見させていただきました。ここに②の「施設
建築敷地内の施設配置検討」ということで、それぞれ読ませていただきましたけれども、こ
の特別委員会といいますか、整備の推進において、時間がまだそれほどたってませんけれ
ども、何をどういう形で検討されて、今回の特別委員会に、我々に、この資料を提案をして
いただいているのかという狙いが、目的が、私はこの資料だけでは本当は見えない、本当は情
けないというふうに私は感じたんですけれども、その辺の経過と、今回の特別委員会に、私
たちに望むこと、それについて、まず確認をさせていただきたいというふうに思います。

○砂金都市整備部副理事 今回の目的なんですけれども、11月の都市計画審議会でいろ
いろご意見を頂いて、まず、市の考え方、この計画自体の市の考え方を特別委員会でご説明
させていただいて、今の阪急西口の再整備の計画全般について、いろいろご意見を頂いて、
今後の検討の材料にするというんですか、そういったことがあって、まずご意見を頂きたい
という思いで資料をつくらせていただいております。

ただ、委員おっしゃるみたいに、ちょっと趣旨が少しずれてたというふうにおっしゃられ
るところは反省しないといけないかなというふうに思っています。

○坂口委員 それぞれの先ほどの検討の資料1-2、それぞれ詳細を見させていただきました。
○、△、×がついてますけれども、それぞれについて、また意見交換したいんですけ
れども、今日、もう時間ありませんので申し上げますけれども、特に、ここの商業であ
るとか、公共貢献・防災性というのは、「市民開放スペースの充実等（交流の場災害時の対
応）」ということで、これだけでくくって○、△、×、これで公共の立場にある我々にどの
ような判断をしてくださいというふうに、議論してくださいというふうにおっしゃって
いるのか。本当に私は、ここの部分は、もっと厚く我々にも示していただく必要があるん
ではないかというふうに思いました。

特に今回、駐車場、駐輪場についても今後の課題であるというふうにかかれてますけれ

令和 3 年市街地整備対策特別委員会(5月 20 日)

ども、東口の双葉町の駐車場、駐輪場も病院誘致によってなくなってしまうわけですが、本当に 65 億円をかけて、茨木市民の人たちが税金を使って納得していただくような公共の導入をここにしないと、何や駐車場、なくなったやんかと、駐輪場ないやんかと、どこに 65 億円をかける価値があるんやというふうに多くの市民が思われるのではないかと、このように思いますので、公共性について、もう一度しっかりと議論を我々にさせるための資料も提案していただきたいということだけ要望しておきたいと思います。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○上田委員長 以上で、「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について」及び「JR 茨木駅西口駅前周辺整備について」の協議を終わります。

以上をもって、本日の特別委員会を散会いたします。

(午後 0 時 04 分 散会)