

# 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

開催日:令和 3年6月23日

会議名:令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和 3 年 6 月 2 3 日 (水) 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

(午後 1 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。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

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。

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、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)

○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。

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」、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について、お手元の資料についてご説明してまいりますので、よろしくをお願いいたします。

まず、1ページ目の権利者属性についてですが、先日の特別委員会で権利者数134人とお答えしましたが、現在は133人となっております、この133人のうち87人が市内在住となります。また、平成29年の調査では、35人が自営されておられ、うち25人が市内在住、10人が他市在住となります。なお、権利者の約8割の方が、残留し権利変換を希望されておられました。

次に、駅前ビルの長期修繕計画についてですが、平成23年に長期修繕計画の見直しが行われ、この修繕計画に基づく修繕を実施していくための積立てが行われております。

次に、比較検討案の模型検討についてですが、前回の特別委員会資料の1-1記載の整備案A案からE案の比較検討につきましては、駅前広場や周辺道路の交通処理の改善、駅と周辺地域をつなぐ動線の確保のための道路、駅前広場の配置を検討しているもので、模型を使っているのは行っておりません。しかし、今後説明をしていく上で、アイレベルでの見え方などをイメージしていただけるよう、事業パートナーでパース図を作成しているところで

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

ございます。

次に、タワーマンションの購入者属性についてですが、事業が完了している 2 地区の入居率を確認いたしました。確認できませんでした。

事業パートナーの茨木市近隣他市の事例では、おおむね市内 6 割、市外 4 割程度と聞いております。

次に、2 ページをお開きください。

概算資金計画の確認についてですが、現在提出されている資金計画は概算事業費となりますが、市街地再開発事業に関する支出項目について、他地区の事例等に基づき算出されております。また、複数のコンサルタント業者にもお聞きし、一般的な算出方法で作成されていることを確認しております。

なお、事業費につきましては、都市計画決定後に詳細な調査設計を行い、精査されていくこととなります。

次に、各案の概算事業内訳及び市の負担額についてですが、各案の事業費内訳は下の表のとおりとなります。

南側タワー案の内訳としましては、調査設計計画費として約 2.5 億円、土地整備費として約 10.5 億円、そのうち建物の解体費が約 2.5 億円、権利補償に要する費用が約 8.0 億円、工事費といたしまして約 25.0 億円で、そのうち住宅棟は約 18.0 億円、その他事務費等として約 1.0 億円となり、合計約 39.0 億円となっております。

市の負担額といたしましては約 6.5 億円程度を上限設定としており、原則、住宅棟部分への補助金充当を考えていないため、いずれの案におきましても大きな差はなく、北側タワー案、板状案で約 6.6 億円、南北タワー案で約 6.7 億円となります。

なお、南北タワー案、板状案の保留床処分金による収入が北側タワー案、南側タワー案より劣るため、事業採算性が劣った案となっております。

次に、3 ページをお開きください。

A f t e r コロナを見据えた計画についてですが、現計画案では、ウォークアブルな空間の創出、人が憩える空間の確保、将来の広場とするための整備など、A f t e r コロナを見据えた空間を確保する計画としております。

また、施設構成については、ネット通販など電子商取引の加速化により、主流であった物販に代わって飲食や食物販への高まりや、リモートワークの定着化により職住近接の生活環境のニーズの高まりが予想されることから、多様化するライフスタイルへ適応する施設となるよう、今後、検討されることとなります。

次に、駅前公共性についてですが、現計画案は、快適な歩行者動線による回遊性の確保、都市計画道路、駅前広場の改良による安全性と利便性の向上など、一定の行政課題の解決が図られ、公共性を有する計画となっていること、また、災害時の鉄道利用者などの帰宅困難者に対する一時滞在施設として、空間の開放や物資の提供など、災害時の備えに対する公共貢献、敷地の一部を歩行者空間に提供するなど、公益性についても考えられた計画となって

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

おります。

また、エリアマネジメントにつきましては、新施設完成後の運用を見据え、ジャズクラシックフェスティバル等の社会実験を行いながら、課題の抽出や今後の運営の検討など、意欲的に活動されています。具体的には、今後の事業進捗に合わせ、検討が行われることになっております。

次に、4 ページ目以降は、参考として本件に係る基礎情報をまとめております。

4 ページをお開きください。

事業検討スキーム、役割分担についてですが、上段に都市計画決定までの事業検討スキーム・関係図を整理しております。ソシオ管理組合、ソシオ管理組合から委託を受けた再開発コーディネーターのユデーコンサルタンツ、また、ソシオ管理組合から選定されました事業パートナーである阪急阪神不動産と大林組の3者で平成27年5月に事業推進協定書が締結され、市街地再開発事業の実施に向け、本市と協議調整を重ねております。

下段には、関係者の主な役割とこれまでの取組を整理しております。本市の主な役割は、公共施設設計や関係機関協議などの事業推進支援と都市計画決定、事業パートナーの主な役割は、施設計画や商業計画など都市計画要望案の立案とソシオの活動に対する人的支援、ソシオ管理組合の主な役割は、関係権利者への連絡広報など合意形成に関すること、再開発コーディネーターの主な役割は、都市計画要望案への助言、事業採算性のチェックなど計画全般のコーディネートになります。

これまでの取組といたしましては、平成24年度にソシオ管理組合内にソシオ茨木明日を考える会が発足し、平成26年度には市街地再開発事業による建替えに向け、建替え推進委員会へと組織を変え、3月には事業パートナーが選定されました。それ以降、本市と再開発事業に向けた検討が本格化していき、令和2年度に基本計画(案)の公表、超高層建築物の計画について都市計画審議会への意見聴取に至ったという取組経過となります。その間、本市といたしましては、平成26年度から駅前広場と周辺道路の交通課題の整理と改善策の検討、平成29年度に再開発方針が大阪府で決定され、まちづくり学集会などの取組を行ってまいりました。

次に、5 ページをお開きください。

市街地再開発事業の種類と事業完了地区についてですが、上段の市街地再開発事業の種類といたしましては、権利変換方式による第一種事業と管理処分方式の第二種事業がございます。第一種事業の概要といたしましては、権利変換期日において、土地、建物の従前資産の価額に見合う再開発ビルの床に変換するとともに、土地の高度利用によって生み出された新たな床(保留床)を処分することで事業費を賄うものであります。原則、従前の権利者が権利変換を受けて事業後も残留されることを前提とした事業になります。

他方、第二種事業の概要といたしましては、一旦、施行地区内の建物、土地を施行者が買取または収用し、希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えるものであり、保留床処分等により事業費を賄う点は第一種事業と同様となります。こちらは金銭補償による

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

転出を前提とした事業となります。

また、第二種事業は、緊急性が高く、かつ大規模な地区における事業を早急に行うため、昭和 50 年に制度創設されたもので、まず、施行地区内の全ての権利を施行者が買収するという、強い強制力を持った事業となるため、施行者となり得るのが公共性の高いものに限定されていたり、適用できる地区につきましても、面積要件や緊急性に関する要件の上乗せがございます。なお、本地区では、再開発会社施行による第一種事業を予定しております。

次に、下段の施行者別の事業完了地区数についてですが、令和 2 年 3 月 31 日現在で、第一種事業については 927 地区、第二種事業については 30 地区となっており、右側の認可地区の施行者内訳の推移グラフを御覧いただきますと、ピンクの地方公共団体やブルーの都市再生機構が施行する事業が減少傾向にあり、黄色の組合や平成 14 年度に法改正で施行者として追加となったオレンジの再開発会社が施行する事業が増加傾向となっております。

最後に、6 ページをお開きください。

事業の流れと事業協力者の活用についてですが、まず、上段の事業の流れと資金計画といたしまして、第一種事業の場合、都市計画決定、事業計画決定、権利変換計画決定、建築工事着工、建築工事の完了という大きな流れとなります。

次に、資金計画につきましては、現在は都市計画決定前の段階にあり、必要な調査や設計を行っておらず、他地区事例等を参考にした概算資金計画の段階となります。資金計画は都市計画決定後、必要な調査や設計を行い、精度を高め、事業の収入や支出を確認しながら事業内容を確定し、事業計画が決定されることとなります。

次に、都市計画に定める内容といたしましては、事業の種類、名称、施行区域、公共施設の配置、建築物等の規模を定めることで事業のアウトフレームを決定し、事業計画では、実際に事業を行う地区、設計の概要、事業期間、資金計画を定め、事業の具体的な内容を決定することとなります。現在は事業パートナーという位置づけで阪急阪神不動産と大林組が検討に参画しておりますが、都市計画決定後、事業協力者となる民間企業を改めて公募、選定し、新たな事業推進体制で事業を行っていくこととなります。

なお、平成 29 年 11 月に権利者の有志により、再開発会社が既に設立されておりますが、都市再開発法の要件に適合しているかの確認が事業計画の審査と併せて行われ、要件を満たしていれば、事業計画の認可と同時に施行者としての再開発会社が認められることとなります。

次に、下段の事業協力者の活用についてですが、再開発事業の円滑な施行に当たっては、民間事業者のノウハウや資金調達能力の活用が不可欠であり、主な事業協力者の種類について、概要等を表に整理しております。

まず、特定業務代行者とは、再開発事業の工事、保留床の最終的な処分責任は必須業務となり、そのほかに調査計画推進業務、事務局、資金調達業務などの役割を果たす者です。工事と保留床処分の責任を負わない場合は、一般業務代行者と言われます。一般的に、都市計

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

画決定後に公募で選定され、制度活用のメリットといたしましては、円滑な事業運営と民間事業者の資金調達能力を活用することで、事業資金の借入金による負担を軽減することができます。

次に、特定事業参加者とは、施設建築物の床の一部を負担金により取得する者を言い、組合施行の場合は参加組合員という呼び方になります。事業計画の認可申請までに公募で選定され、制度活用のメリットといたしましては、保留床の処分先が早期に確保されることにより、事業リスクを低減することができること、また、権利変換により与えられることとなる保留床相当額の負担金の納付を求めることができるため、初動期資金の圧縮と工事設計の合理化を通じ、事業費の削減も図ることができます。

最後に、特定建築者とは、権利変換計画で定められた施設建築物の工事を自らの資金で行い、自ら取得する床の建物部分を原始取得し、用地費分を工事完成後に支払う役割を果たす者です。権利変換計画認可以降に公募で選定され、施行者は施設建築物を建築するために必要な建築費や、積算、発注、工事管理等のための人員等を調達する必要をなくすることができるメリットがございます。事業協力者については、今後、事業計画の立案過程の中で適切な事業協力者の選定が行われます。

以上で説明を終わらせていただきます。

### 質疑応答

○上田委員長 以上で説明は終わりました。

本件について、発言なさる方はございませんか。

○大野委員 回収されましたコンセプトブックの中身には触れませんが、そのコンセプトブックが2018年か2019年辺りに作成されたものだと思うのですが、それが、なぜつくられた当時には議員、委員には共有がなく、今回このタイミングの共有だったのか、1点確認させてください。

○岸田都市整備部長 委員おっしゃるように、今回のコンセプトブック、数年前に事業者のほうで作成されたものです。我々としても、そういうものは頂いておったんですけども、何も協議はしておらず、特に議員各位に見ていただく必要はないかなというところで認識しておったところでございます。

今回、改めてご提出させていただいた経緯につきましては、以前の特別委員会において、この駅前に必要な商業施設とか、そういった資生堂とか、子育て施設ということについてのご質問があったので、改めて参考として見ていただけたらなということでご提出させていただいたものです。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○大野委員 私も前回の委員会で、新しい駅前西口の広場の中で、市が床を持たない中で、どうやって子育て支援とか多世代交流といったものの事業が実現するのかとか、そんなのがなし得るのかというのを聞かせていただいたので、それも聞いていただいた配付だったかなと思うんですけども、これは、誰が言ったとか言っていないということではなく、担当部署におられる職員さんお一人お一人の認識が、コンセプトブックに対する認識とか、それぞれお持ちの見解が、こちらに伝えられる内容がばらばらだったと私は認識しています。ある方は、事業者が勝手につくられたっておっしゃるし、ある方は、市と協力して、すごくいい駅前にしようとして今までも頑張ってきましたし、これからも頑張っていくというようなことがあって、何でそんな同じ専門の担当部署の中でそんな相違が出るのかって、これは市にとっても、市の姿勢がふわふわしてる、ふらふらしてることの現れだと思いますので、ちょっともう 1 回、今回の配付とか回収とか一連全部つながってると思うんです。もう 1 回ちゃんと改めていただきたいと思うので、よろしくをお願いします。

部長、さっき事業者がつくられたっていうふうにおっしゃってたんですけども、勝手につくられたということではなく、今回の駅前の再々開発は、本当はソシオの建替えとか、事業者さん、地権者さんだけで新しい建替えっていうのは十分可能だったけども、市のいろんな老朽化とか渋滞のことで、新しい茨木のまちの顔をどうつくっていくかっていうタイミングがあったので協力していただいけませんかって、お願いをしてきた経過があると思うんです。これは、今回、何かタワーマンションのことばかり独り歩きしてますけども、そうではなく、事業者さんと地権者さんと市民の方と市が、まちづくりを一緒に再々開発やっていこうというときに、市の答弁、考え方がちぐはぐだと、事業者さん、地権者さん、市民の方からすると、市にはしご外されたって思われても仕方がないと思うんですけども、その辺りの認識、ご見解あれば、お聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 今回の再整備の検討なんですけども、民間さんの課題、それと市の課題、両方あって、そのそれぞれの課題をそれぞれが個別にやるという中で解決ができないだろうというところがありまして、官と民と連携をして、一緒にすることで全ての課題解決を図るところがスタートで検討を始められています。

昨年の 6 月から、そういう計画について、基本計画案ができ、市民の皆さんに説明することができる材料ができましたので、昨年からの市民の皆さんに、その計画の内容について意見を聞く取組を続けてきたというところです。

また、地元説明会であったり、都市計画審議会、議会の特別委員会もそうなんですけども、頂いている意見というものを踏まえて計画をどうしていくのかっていうところを今やっているところになっています。なので、一緒にやってきて、今、はしご外すということではなくって、今、一緒に考えてきてる計画について、いろんな意見を頂いている状況なので、その意見を踏まえてどうしていくのかを一緒に考えていくという考えです。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○井上副市長 コンセプトブックの取扱いについては、先ほどお話ありましたように、市としてどう取り扱うのかというところがまだ明確に決まってません。ですから、そういう中でいろんな思いを持たれているという方が出てきたんだというふうに思っております。今、砂金副理事のほうでお答えしましたように、そこら辺を今後どうしていくのか、まさに民間さんと一緒になって考えていっているところだと私、思っておりますので、それをきちっと取りまとめていくのが、この再開発について、どう扱うのかというところにつながると思っておりますので、今後とも、そこは民間事業者さんと一緒になって取り組んでいければというふうに考えております。

○大野委員 これ、もう6年目とか7年目とか、再々開発やっていきましようとなって、たってるわけですね。最悪、事業者さん、地権者さんで、もう渋滞解消とか、駅前のまちづくりはもういいわと、自分たちでソシオの建替えしますという可能性も拭えない状況があるんじゃないかと私、考えてまして、決してE案を何が何でも推進しろっていう立場ではありません。とにかく、今の茨木市政のスピード感のなさ、この50年間、駅前の顔が変わっていないっていう現状を1日も早く整えていく、よりよい形にしていただきたい、そのための決断力とか判断力とか、いろんなものが欠けてるんじゃないかという、そういう立ち位置で質問させていただいてるんですけども、その事業者の方が単独で建替えをもうしますわって言われてしまう可能性もゼロではないですよ。そうなった場合に、今のE案ですと、阪急本通商店街への動線とかにも配慮をしながらの南側なんですけども、そうではなく、北になったりとかする場合に、市が提案していただいております、まちづくりのコンセプトの実現にどういう影響があるのか、ないのか、もしそうなった場合、このコンセプトが市の持ち出しをしてやっていこうという想定があるのか。私自身は、市民会館に152億円投入していただいたり、ほかのインフラ整備の維持管理費にこれからお金が増大にかかる中で、市単独事業は難しいって考えてるんですけども、その辺り、お考えがあれば、お聞かせください。

○井上副市長 まず、民間事業者さんのほうで勝手にいろいろやってしまうんじゃないのかというお話ですけども、私、再開発事業って、やはり皆様方いろいろな関係者の合意形成をしっかりと取っていくというのが一番重要だと思っております、その過程の中で、いろんなその考え方が出てくるんだと思っております。

逆に勝手にやられてしまって、動線も含めてどうなるのかというお話ございましたが、いろいろ学識者にも今回、この過程の中でお話を聞かせていただいております。大きなコンセプトはしっかり生かしながら、建物の中を利用しながら動線を確保していくというやり方もあるのではないのかとか、いろんなお話ございますので、そこら辺も踏まえて、大きな公共としての関わりの部分については、しっかりとしたコンセプトを持ちながら進めていければというふうに思っております。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

あと、やはりこの事業、先ほども言いましたが、市がやりたいというだけではなくて、やはり、この地元の方々、それと一緒に何ができるのかというのを考えていくというのが大きな方向だと思っておりますので、今後とも、その姿勢は維持しながら取り組んでいければと思っております。その中で事業者さんがどう思われるのかって、それもいろいろ聞きながら対処していくことになるというふうに思っております。

○大野委員 また確認なんですけども、市民の方の中には、茨木市がタワーマンションを建てるなんてとんでもないとか、今のソシオの住民の方とか地権者の方が、その新しいタワーマンションに安価で入れたり、ただで入れたりっていうことがあるんじゃないとか、何でもそういうものに税金を使うんだって誤解をされてる方が、まだまだたくさんいらっしゃると思うんです。それは、市でなくて、しっかりと事業者さんですよっていう市の毅然とした発信がまだまだ足りないと考えています。

これは一例に挙げてタワーマンションって言ってますけども、どんな事業についても、どの部分についても、市の明確な姿勢、考え方の発信、共有っていうのは、もっともっと力を入れていただきたいと考えております。その辺りについてはいかがでしょうか。

○井上副市長 コンセプトブックの件もそうなんですけども、やはりしっかりした情報を、市民の皆様を含めてしっかりお伝えしていくということが、この再開等も含めての整備には非常に重要だと考えておりますので、それぞれの役割があると思っております。その役割も含めて認識していただけるように、それは、今後ともしっかり情報発信、情報共有を図っていきたいというふうに考えております。

○大野委員 では、市としては引き続き、地権者の皆様、事業者の皆様としっかりとコミュニケーションをとりながら、しっかりと駅前の再々開発を進めていくということでもいいんですよねというので、仮にもさっき申し上げましたような、事業者さんが単独で建替えていこうがないように、しっかりとウィンウィンの形をとれるように、市として最大限の努力をしていただけるっていいことではないでしょうか。

○井上副市長 最終的な事業手法であるとか、それは、どうなっていくのかというのは今後、まだ今、再開事業という形で上げさせていただいておりますけれども、関係者の合意形成を図る中で、どういう絵姿になるのかというのは、今後とも検討していきたいというふうに思っております。

ですから、そのときに事業者が責任を持ってやるべき部分、今回の場合ですと、かなりあると思っておりますので、そこはしっかり事業者のほうで発信していただくと。市として公共性に関わる部分については、市としてもきちっと、そこは事業者とも連携しながら情報発信をしていくと、そういう姿勢でやっていきたいというふうに思っております。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○大野委員 井上副市長から決意、意気込みみたいなのを聞かせていただいたんですけども、何とか本当に、言っていたとおりの形で、いい形で進めていただけるようお願いいたします。

コロナの窓口の予約にしても、今回の話にしても、市がどう考えてるのか、駅前の再々開発をどうしていきたいのかっていうの考え方、姿勢が見えにくいなっていう現状があると思いますので、しっかりと払拭すべく取り組んでいただけますように要望して、終わります。

○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 私からも何点か聞かせていただきたいと思います。

先ほど、最初に説明いただいた、この周辺整備の「駅前ビルの現状と検討過程について」で、権利者属性について、前回お尋ねしたのは私だったと思うんですけども、これで今、数字出していただいたんですが、権利者の方が133人ということで、約8割の方が残留したいというふうに希望されてるということだったんですけど、つまり133人の8割っていうと、大体100人ぐらいの方がそう思ってるのかなとは思いますが、これで市内の方っていうのは分かるのでしょうか。上の133人のうち7割の87人が市内在住ということだったんですけど、これ、残りの方っていうのはわかりますか。

○砂金都市整備部副理事 133人のうち約8割の方の市内か市外かっていうところが、ちょっと申し訳ありませんが、把握はできていません。

○安孫子委員 市内にいらっしゃる方がそのまま住み続けたいから、ここに住居が必要だということであれば、割と納得しやすいかなと思って、今ちょっとお聞きしたんですが、またできたら調査していただいたらいいかなと思います。

今回の件に関しても、私もいろいろと考えたら考えるほど、どうあるべきかなっていうことを随分悩みました。というか、今も悩んでいます。先ほどのご説明の中にありましたけれども、昨年6月から市民の方に、市のこの案を説明したということだったんですが、だから、おおよそ、まちづくり学集会をされてて、こんなきれいな絵が出来上がったのは、それ以前から多分やっておられた分やと思うんですけど、この図を見ている限り、ここに、今、一番問題になっているタワーの図は出てこないの、結局、私たちが今後50年、60年先を見据えて、どんな駅前にしたいのかっていう、そういう絵って何やろうと思ったとき、結局、行き着く市民の皆さんの声を形にしたんはこれかなというふうに思うと、じゃあ、これをつくるためにどうするんやっていうのが計画なんじゃないのかなって改めて思ったんですけど、いろんなご意見が出てるっていうのは、そういう辺りの思いと出た案がずれてたって

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

うか、そこにきっちり落とし込めてないから、いろんな意見が今あるのかなっていうふうに、突き詰めて考えたらすごく思ったんです。

この配置計画案についてなんですけど、これも茨木市作成の基本計画案の考えに基づいて配置計画案をするということで、A案からE案までがあって、今のところE案が一番優れているだろうということではいたんですけど、そのE案のときに、この思っているのは、どういうふうに配慮されてたっていうか、こう、すごく見晴らしのいいウオーカブルシティだっている思いの絵があって、それがやっぱり市民の皆さん方の意見の最後に出てきたものっていうふうに示されているのであれば、それと、このE案を選ばれたときの、この何かつながりみたいなのをどのように考えられてるのかっていうのをちょっとお聞かせください。

○岸田都市整備部長 基本計画案のほうにもお示しさせていただいてるんですけども、フェーズ1から3ということで、大きく10年ごとに整備の指標を考えています。30年後の絵姿が、今、委員おっしゃったその絵姿なんですけども、いわゆる我々としては、最終的には東口に交通広場を持ってきて、西口は広々とした空間整備にしたいということで考えてます。最終的には、そういったオープンスペースの在り方を考えて、今回のE案にさせていただいたという経過があります。

通常ですと、いろんな再開発というところでも建築計画ありきで、残った足元のオープンスペースを考えていくことが多いんだろうかなというふうには認識しておりますけども、我々としては、それだけではなくって、将来を見据えたオープンスペースの在り方を考えた中での今の配置計画案としたという次第でございます。

○安孫子委員 将来は東口側に、30年後ぐらいに持っていったらいいなということなんですけど、そのときのその建物の配置、交通はそっちに行くのかもしれないですけども、建物の配置とか、そういう見晴らしのよさみたいなのは、その中には入ってたんですかね。

○岸田都市整備部長 将来的には広々としたオープンスペースということで、空間配置をさせていただいてるんで、それを考える上で今回の整備を考えたときに、商店街へとか、中央通りの2軸とか、開かれた空間ということを考えて上で整備案のほうを考えたというところでございます。

○安孫子委員 前回のときにも少し言わせてもらったと思うんですけど、今回の計画って、一定の西口のスペースの中だけでのあり様を今、考えておられて、5つ案が出てきたんですけど、本当にこう、広々した、最終的にここを目指すのであれば、ここだけじゃない、例えば東口の土地利用のことであるとか、あるいは、もっと違う場所も一緒に考えた上で計画をする、結局、広々した空間を目指すというのであれば、そのときのために、もうちょっと別

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

のところも一緒に視野に入れて考えるっていうことをされてきたのかっていうのは、お聞かせください。

○岸田都市整備部長 将来、東口と連携連鎖した整備を考えている中で、当然、東口の今現在の駅前広場だけでは、そういった交通機能を集約することは不可能だと考えております。

今後進めていくことになるんですけども、今の市営の駐車場の北側辺りまでの区域を入れたエリアの中で、そういった整備のほうも地権者の方と一緒に頑張って勉強会を進めていて、そういった東口との連携を図ってまいりたいというふうに考えております。

○井上副市長 基本計画自体、今回まとめさせていただいてるんですけども、基本計画をまとめたときの考え方というのは、基本的には、そもそも西口だけで考えてません。市内全体のまちづくりの在り方がどうなるのかと、そこに対しての総合計画であるとか、いろんな計画がまずどうなってるのかと。そこに大きく焦点を当てて、その次に中心市街地という考え方をしています。

その中心市街地は、阪急だけではなくて、J R、また、この中心部、2 コア 1 パーク & モールとか言われてますけれども、それをどう特色づけながらいいまちにしていくのかというのを次に見据えて、その次の段階として、今度は阪急の周辺をそこでどうするのかと。そのつながりというのは中央通りとの関係であるとか、東口の関係も入れた上で、どうあるべきなのかを踏まえて、最後に西口に焦点を絞ったという考えで、この基本計画をまとめてます。ですから、必ずしも西口だけで考えたのではなくて、市全域から、だんだんこの焦点を絞りながら、東口との関係も含めて整理させていただいたと。ただ、もうご承知のとおり、それを全体で整備するというのは時間がかかりますんで、その考え方については、段階的、なおかつ東口については先ほど言いましたように、交通広場を東に持っていくという考えもありますんで、連鎖的に考えていこうということで、その考え方もこの基本計画の中で盛り込まさせていただいたと。ですから、大きな意味合いは、そのときにこの西口をどんなものにするのかというのは、先ほど安孫子委員言われたように、まちづくり学集会のコンセプト、これを最大限、やはり生かしていく必要があるだろうということで、その考えを盛り込みながら、つくらせていただいています。

ただ、大きく今、議論になってるのは、その中にタワマンとか建物がいないじゃないかと。そこは本当に言われるとおりになんですけど、建物をまず考えるよりは、大きく、先ほど言ったようなまちの中の骨格、私、思ってるのは、骨格というのは道路であるとか公共施設であるとか、そういうところがどうなるのかをしっかりと押さえた上で、そこと、あとは土地利用の部分で建物も含めて考えていくっていう流れなのかなというふうに考えてます。一応、この基本計画というのは、そういう流れの中でまとめられているというものでございます。

○安孫子委員 全体から見据えて、ここに集約してきたっていう副市長のご説明は分かり

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

ます。ただ、私もこれをずっと考えてる中で、今、本当にタワーマンションのその45階、50階近いものがそこに建つということについて、幾つか考えていただきましたよね。南北で分けたらどうやとか、板状にしたらどうかとかいうような例も挙げてもらってますけども、例えば、それを東口側と両方に分けて考えるであるとか、さっきお聞きしたのは、1000人の方が残りたいとおっしゃってて、そのうち茨木市の方は何人いらっしゃるのかと思ったんですけど、そんなに高さがなくて、その方たちが新しい最初のところに入れるだけの高さがあるのであれば、その残り、どっかどうしてもって言うんだったら、東口側とかどこかを選定してもというパターンも、なきにしもあらずかなとか思ってみたり、もう素人ながら、その辺はいろいろと組合せとか、そういうのは私自身も考えて、いろいろ悩み続けているところでもあります。

また、そんなに高さが要らないのであれば、北側にそのまま、また建て替えるっていうパターンもあるんじゃないかなとか、もういろいろ考えると、いろんなパターンがある気がします、私自身は。ただ、それがその工事の進捗や計画の在り方や、あるいは資金繰りのことから考えると、こういうところが、例えば市として望んでる道路の部分で、こういうところがもうちょっと難しいとか、何かこういうところが駄目なんだということが、もう何パターンかというのの検討をする材料とかを挙げてもらったほうが、私はもう少し考えやすいかなというふうに今考えているところです。

できましたら、そういう辺りも、もう少し検討していただいた資料等を見せていただけたらありがたいなと思ってるとこなんですけれども、その辺り、ちょっと検討していただくというのはどうでしょうか。

○砂金都市整備部副理事 今の計画案も年数をかけて検討は重ねてきた案ではあるんですけども、やっぱり昨年からの市民の皆さんとかの意見を聞いていく中で、この計画案というところの、もう少しよく考えないといけないというところも多く見えてきたかなと思います。なので、今の計画案の改善するべきところと、あとは違う、区域を絞るですとか、何かいろいろな案というものの検討というものも必要かなというふうには思っています。

ただ、まだ具体的に着手はしていませんけども、特別委員会、今年度は今日で2回目なんですけども、そのご意見を踏まえて、今後どう進めていくかという、どういう検討をしていくのかというところを、よく考えていきたいなというふうに思っています。

○安孫子委員 50年、60年とたった後のことを考えてみると、今、市民会館建て替えますけど、私、市民会館ができたとき、こけら落としみたいな、中でNHKのど自慢があって、子どもで観覧した記憶があるんです。あのときは、こんなハイカラなというか、あんな階段、すごい上がって大ホールに行く造りってすごいなあって思っていました。

でも、やっぱり50年たって、本当にバリアフリーがない、今となっては、時代がたてば使いづらいものに変わっていくんだなというのを身をもって体験したほうからしますと、

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

本当にここに今、造るものに関しては、もう先々になったときに、どういうふうに見えるものなのか、そのときに諦めるのか、その辺りのこともちょっと考えてみると、あまり複雑でないもののほうがいいのかになっていうのは、だから本当に30年後みたいに、こういうふうに思っておられる、何かこう、いろいろなフレキシブルに使いやすいような駅広がいいのかなというの、今、私の感じているところです。

また、今おっしゃっていただいたように少し違うパターンも検討していただけたらとお願いしまして、終わらせていただきます。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○円藤委員 今、安孫子委員の質問にお答えいただいたように、まだこれから案が出ると、検討していくということですが、再確認で、まだ出てくるかもしれないということでしょうか。

そうすると、また時間も延長するということになりますが、その辺りだけ、もう一度、確認させてください。

○砂金都市整備部副理事 やはり今の計画案でいろいろなご意見があるので、このまま進めていくというのはなかなか難しいかと思っています。

違う案も一緒に検討をしていこうと思ってるんですけども、そこは、やっぱり必要な検討というのはしっかりやっていきながら、市民の皆さんにも説明していかないと、同じようなことになってしまうかなと思うので、そこは時間がかかってしまうかも分かりませんが、あまり長くかけ過ぎずに、また必要な検討はしっかりやっていくという考えで進めていかないといけないというふうに思っています。

○井上副市長 必ずしもゼロベースから始めるというわけではなくて、今まで、これ、平成27年から本格的検討を始めてきて、いろいろなアイデアを検討してきてます。

ですから、そういう土台がありますので、基本的にいろいろな検討したものの中で、まだしっかり見せてない部分とかございますから、そういうところをしっかりと見ていただくようなやり方があるというふうに思ってます。

○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 先月、特別委員会が開催をされまして、まだ現段階では都市計画決定をする状況ではないということのを全委員が共有したのではないかと思います。

様々、厳しい意見も飛び交いましたし、もっともっと詳細な説明だとかが必要ではないかということで、質問した内容について、お答えを含めて、今日、説明がございました。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

その中で、私のほうからも前回、質問させていただいた、イメージがやはりこの平面の図面で湧きにくいということで、パースなどをつくっていただいたらどうかということをお願いしたところ、「作成を要請しており、作成中です」ということですので、じき、それが出てくるのではないかなと思います。

やはり動線だとか見え方っていうのはすごく大事ですので、今、新たな案も出てくるようなことをおっしゃいましたので、F、Gとか出てくるのかなあとは思っておりますが、その辺も含めて、実際にどのような動線なのか、どういう見え方なのか、全体像が分かるようなものになっていけばいいのかなと思いますので、これは要望させていただきます。

それから、この議論に対して、やはり阪急駅前の再々開発というのは、これまで、今、副市長がおっしゃいましたように、たくさんの議論がされてきて、その議論の蓄積があると。これがゼロになるわけではなくて、蓄積の上に今の議論に成り立ってるわけで、さらにそれを醸成したものにして、つくり上げていくという段階が必要なのかなということをおも感じているところです。

今、この説明いただいた4ページ目に、市の役割というのがあります。

市の役割として、事業推進支援、公共施設設計や補助金の交付、また都市計画決定などが市の役割として当初からありました。

平成24年には、アドバイザー的な関与ということでスタートをしておきまして、実際に動き出したのは平成25年の駅前ビルの建替えにおける要望書を市に提出された、この辺りから本格的に市も動き出したのではないかなと思います。

当初は、アドバイザー的な関与ということでしたが、今現在、市はこの事業者、この計画に対して、どういう役割を、今いろいろおっしゃいましたけれども、具体的にどういう役割を、また関わりを、どういうふうに変化していったのかということをお聞きください。

○砂金都市整備部副理事 当初の関わりの部分については、やはり市街地再開発事業という事業を、その要件に合致するためには、どういう条件が必要なのかという国との協議であったり、大阪府との協議、そういう関係機関との協議で事業成立のところをまず市として役割を担っています。

あと、この計画の中で、道路とか駅前広場を触るというところで、道路の課題とか、その課題解決するための改善策とか、あと、道路の詳細な設計をして警察との協議に臨んだりとか、そういう部分の関係機関との協議という役割を担ってまいりました。

あとは、まちづくり学集会のように地域の皆さんの声を聞くような、そういう場での関わりですとか、あと、昨年度からは都市計画案、都市計画手続に関して役割を担ってきたというところになっています。

○岸田都市整備部長 少しちょっと補足させていただきますと、このアドバイザー的な関

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

与をしているときには、このビルの建替えについては、あくまでビル側でやっていただくのが原則というふうに考えております。その中で、いろいろな事業手法を検討されている中で、アドバイザー的な関与をさせていただいていたというところでございます。

その後、このビルの建替えをする上において、市として、この駅前の再整備に関わるべきか関わるべきではないか、再整備が必要か必要でないかというところの議論をした上で、市としても再整備は必要であろうというところで、そういう判断をさせていただいたというところでございます。

その上で、ビルの敷地と一体となって再整備をしたほうが、よりよいまちづくりに向けてできるであろうというところで、現段階まで進めてきたというところでございます。

○青木委員 今、まさに岸田部長がおっしゃったことがそうなのかなと思いました。アドバイザー的な関わりで、当初は駅ビルの建替えということからスタートして、いかに市が関わるかということがすごく大きくて、そこからどんどんと変わっていったのではないかなという気がしております。

ただ、この阪急茨木市駅前というのは、もちろん地権者がいらっしゃいますが、市の財産でも市民のものであると私は思っております。

そうは言っても、地権者の方が多くおられて、権利義務というものが発生してくるかと思えます。そこに、大切なのは前回、坂口副委員長もおっしゃいましたけれども、公共性、公益性というものがすごく大事だと思っておりますが、ここについては、1つの回答として、今日頂いた資料の中にも一定、こういうものを入れていくよとか、歩行者空間には公益性について考えられますというようなことがあります。本当にそれだけなんでしょうか。もう少し詳しくお聞かせいただきたいと思えます。

○砂金都市整備部副理事 駅前の公共公益性の部分につきましては、3ページ目に書かせていただいているような公共性と公益性という考え方は示していただいています。

ただ、これプラス、やっぱりつくって終わりというものじゃなくて、この計画の中では屋内交流広場という、広場を公共貢献として設けていただく考えが示されていると。

それが、ただ、建物を造るだけではなくて、その建物をどういうふうに使って、どういうふうな周辺の地域への魅力づくりとか、にぎわいづくり、そういった活動につなげていくかというところの考えがこの計画案にはちょっと見えない部分があるのかなというところがあります。

なので、ハード面というものはあるんですけども、それプラスアルファのソフト面でのまちの価値とか魅力とか、そういうのがどうよくなっていくのかというところの考え方が少し薄いんじゃないかというところで、市民の皆さんからのご意見があるんじゃないかというところを思っています。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○青木委員 では、最後、もう 1 点です。

阪急茨木市駅東口にある駐輪場が今月いっぱい閉鎖をされるということなんですが、これはちょっとお答えは難しいんですかね。

今、6 か所、阪急茨木市駅周辺に駐輪場があるんですが、この 1 か所が閉鎖されるということなんですが、これは開発に対する影響、また、困としているものがあるのかどうか、もし影響がお分かりでしたら、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 東口の駐輪場が閉鎖というのが、民間がされている駐輪場がありまして、そこを閉鎖されるというお話は聞いています。

その駐輪場が廃止になるということと、東口で双葉町の駐車場のところが今後、病院誘致で閉鎖になるというものが計画としてあると。

その 2 か所がなくなって、あと、西口の市営駐車場もなくなるとすれば、その駐輪場の確保というものが将来的に、今すぐというお話ではないんですけども、西口の工事が始まる、事業が始まってくる頃には、かなり影響があると課題認識をしてるところです。

西口の市営駐車場がなくなるというところでどうするかというのは、西口だけでは周辺の民間の駐車場とか、その辺で振り分けすることによって何とか賄うことはできるというシミュレーションはしていたんですけども、東口の駐輪場の不足というものが加わってきますと、それはそれで大きな課題で、やりくりを考えてるんですけども、どこかのタイミングでオーバーするいうか、賄い切れないというところが出てきそうというところが課題として新たに生まれてきたというところになっています。

○上田委員長 休憩いたします。

(午後 2 時 0 0 分 休憩)

(午後 2 時 1 0 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。

○畑中委員 どういう順番で聞くか、ちょっと迷ったんですけど、まず最初に、資料の 2 ページ目、2 の市の負担額のところからちょっとお聞きしたいと思います。

基本の基準となる計画として、②の南側タワーというのがあって、それとの差で色分けもされておるんですけども、南側タワー調査設計計画費 2 5 億円、土地整備費 1 0 5 億円、工事費が 2 5 0 億円、その他事務費等が 1 0 億円で合計 3 9 0 億円、これのそれぞれについて、市の負担額がどうなってるのかということ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 市の負担額が今、想定で 6 5 億円となっているんですけども、そ

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

の各大項目における割合なんですけれども、あくまで想定ということで、決まったものではないんですけども、調査設計計画費のところでは約 10 億円、土地整備費として約 40 億円、工事費として約 15 億円、トータル 65 億円という想定を今、しております。

○畑中委員 続きましては、この南側タワーの内訳として、3 行目の中に「工事費（新たな建築物の工事費や駅前広場など公共施設整備費等）」と書かれておるんですけども、これが 250 億円、そしたら、駅前広場など公共施設整備費に当たる部分は、この 250 億円のうち幾らに当たるのか、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 工事費の中の公共施設の部分は約 10 億円になっております。

○畑中委員 としますと、工事費のうち 250 億円のうち、駅広なんかの 10 億円を除くと、新しい建築物の工事費がほぼ大半で 240 億円というふうに、今の答弁で理解したんですけども。

これ、市の負担が 65 億円ということで、記憶を引っ張り出すと、たしか国費の負担も 65 億円というふうに以前、出てたと思うんですけども、合計すれば 130 億円、国費、市費が入っていくと。

前回の委員会の資料 1-2 の「3. 空間計画の検討について」で、資金計画の収入と支出が書かれておまして、収入の部分で補助金と公共施設管理費負担というのがあって、それから保留床の処分金が、これが 3 つ大きな柱ということは、上の補助金と公共施設管理費負担金で合計 130 億円ということは、工事費、合計 390 億円のうち 130 億円抜いたら 260 億円ですか、これが保留床の処分金という計算になるかと思うんですけども、それで大まか間違っていないのかどうか、ちょっと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 委員のおっしゃるとおりで間違いございません。

○畑中委員 この全体の工事費 390 億円のうち、かなり国費、市費が入ってくるということなんですけれども、今、委員からの質問で、単独での建替えも可能だというお話も出てきて、大変興味を持たせてもらったんですけども、単独の建替えになった場合、こうした市費、国費についてはどうなるのか、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 単独建替えになる場合に、どんな建物を建てられるかによっても違いは出てくるかなと思っています。

例えば 43 メートルを超えなければ、民間の単独建替えというところで、市費というのは発生しないのかなと思いますけども、それが、例えば 43 メートルを超える場合には、市の持つ超高層建築物の立地に関する基本的な方針の中で、公共公益性という部分もあり

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

ます。

その辺を確保した計画としていただく中で、市として市民の皆さんに理解が得られるようなものという計画があるようでしたら、どういう形、補助の出し方というのは検討していかないといけない部分かと思えますけども、そういう可能性はなしでは、ないのかなというふうに考えてます。

○岸田都市整備部長 少し補足しますと、単独建替えとなった場合についての市と国の補助メニューというのはございます。

それについては、駅前ビルについては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律というのがありまして、区分所有者の5分の4の同意で容積率についても緩和特例が活用できるということになっております。

また、建替えについても、優良建築物等整備事業によって行えることとなって、この事業を活用できるということになった場合に、調査設計計画とか除却費の都市整備費、共同施設整備費に対しても国が3分の1、地方が3分の1の補助制度が活用できるという補助制度はございます。

ただ、現在、市ではこういった事例はございません。

○畑中委員 一定、単独になった場合でも国費や市費が出せるメニューがあるということで、概括的にお答えいただいたんで、実際に、この現在の130億円からどれだけの額になってしまうのかということ、なかなか今は即答してもらうのは難しいと。相当、額が減るのではないかと私は思ってるんですけどもね。

これについても、今後の市の提出資料の中で、ぜひそうした場合についても、こういうパターンで単独で建て替えると、こういう市費、国費が何%あって幾らになると。こういう資料もぜひ、出していただきたいというふうに思います。

茨木市として、阪急茨木市駅西口の状況を見た場合、永代ビル、茨木ビルですか、単独での建替えは現実的にできるというふうに考えておられますか。

○砂金都市整備部副理事 駅ビルの権利者とかその辺と、こういう単独建替えができるかどうかという協議をしたことがありませんので、民間の単独建替えができるかどうかというところもあるかと思えますので、市として、できるかどうかという判断は難しいかと思えます。

○畑中委員 その場合でしたらね、ぜひ、全国の事例を見てもらって、茨木市の今の阪急茨木市駅西口の老朽化した建物の駅前ビルの建替えについて、単独建替えした事例があるのか、どういう方式で建替えはったのか、旧の建物から新の建物に変わったとき、どういうふうな工夫をされて単独で建て替えられたのか。そういう事例についても、ぜひ今後、ご紹介

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

いただきたいんですけれども、ぜひ、お願いいたします。

続けて、コンセプトブックにもちょっと触れたいと思うんですけれども、この時期に、言うたら超高層建築物がどうか、いろいろな疑問が市民の方からも、私ら議員からも出てると。私ども共産党からも疑問を出しているという状況の中で、この時期に、このコンセプトブックを提出されたということなんですけれども、あくまでもコンセプトブックですので、それが即具体化されるというようなものではないかもしれませんが、そのコンセプトブックの時期が2018年と2019年作成ということなんですけれども、一方で、まちづくり学集会のことについて、改めて学集会が話し合われた時期、そして学集会が一定の結論を出して結果の文書を出された時期について、改めてお聞かせいただけたらと。

○岸田都市整備部長 まちづくり学集会の実施につきましては、平成30年度から令和2年度までに実施しておりまして、計10回実施しております。

令和2年6月25日に10回目を開催して、これまでの活動報告と将来像の共有を諮ったということでございます。

○畑中委員 すみません、西暦でお願いします。

○岸田都市整備部長 2018年度から2020年度までということでございます。

○畑中委員 時期が重なってますね、2018年度。

市民の方を集めて、どんなまちづくりがいいのかと、どんなまちづくりをしていけば、すばらしいまちづくりができるのかという、このまちづくり学集会を市民の方も集めてたくさん意見を頂いて、それが2018年から始められたと。

一方で、そのコンセプトブックについては、もう2018年に、こういうまちづくりが考えられますよというふうに事業者さんが作成されたと。

このコンセプトブックと学集会、内容が合致してますか。その学集会があったにもかかわらず、このコンセプトブックを議員に理解を深めてもらおうという目的で出される、何を考えて出されたのか、ほんまに疑問に思うわけです。

あまりにも資料提供というにしては、言葉は悪いですけども、考え方が浅過ぎる。学集会の積み重ねてやっどこさ成果も2020年に出てるのに、2018年、2019年に書かれて、並行で進められて、多分、関連してないですよ。その資料を出してしまうと。そこ、どう考えておられるのか、ちょっとお聞かせいただきたい。

○岸田都市整備部長 まず、まちづくり学集会の目的というところですけども、この目的については、茨木市駅周辺の特徴や課題について共通認識を持つということ、それと、駅周辺の将来像を共有することで今後のまちづくりへの展開について、皆さんと共有を図って開

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

催したというところでございます。

このコンセプトブックにつきましては、あくまで事業者のほうで商業施設の内容であったり、そういったことについてを網羅したものであって、決してリンクもしてないですし、共有、連携を図るものでもないというふうには考えております。

○畑中委員 やっぱり、今これ、市の地権者の方々と市と協働して西口の駅前について協働して頑張っていこうと。商業棟の在り方についても、市民との関わりも工夫してやっていきますとかいう話があって、商業棟また住居棟、それぞれやっぱり建てられる建物について、駅前に大変影響を与えると、動線も確保していくんやというふうに考えて言うておられるのに、リンクしてないというのは矛盾してませんか。

○岸田都市整備部長 まちづくり学集会につきましては、先ほども言いましたように駅前の在り方ということについて、空間であったり、そういったことについて議論をさせていただいたと。憩い、にぎわいとか、そういった観点から議論を深めていったというところでございます。

まちづくり学集会では、いろんな意見頂きましたけれども、住宅棟とか商業棟の内容について議論をしていたものではございません。

○畑中委員 出し方は、やっぱり今、この時期にですね、今申し上げましたとおり、茨木市が今まで大切に積み重ねられてきたいうて言うてはる学集会を無視するような、これを議員に示して理解を深めてもらおうと。その考え方が全く理解できないというふうに申し上げたいというふうに思います。

次に移ります。

資料の最初の1ですね、権利者属性について、ちょっとほかの委員からも質問があったんですけども、権利者133人で、内訳はどうなるかということ網羅的にどうか、お聞きしたいと思います。

133人のうち、商業が何件で住居が何件なのか、自営が35人で、市内在住25人、他市在住10人ということなんですけれども、その他、市内在住87人のうちの自営自宅、その他賃貸、床を貸してる人、市外在住のほうでは、自営や自分でやっておられる、または他人に貸しておられると、その内訳について、ちょっと改めて数字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 まず、権利者133人のうち商業をされてる方は113件で、住居としては20件でございます。

それと、自営が市内25件、市外10件の35件なんですけれども、この方以外では、自宅として居住されている方が13人おられます。その他、床を貸しておられる方が78人おら

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

れて、未確認の方が 7 人おられます。

○畑中委員 そういう状況の中ですね、現在の商業施設の状況についてもお聞かせいただきたいと思います。自営が 35 人ということで、賃貸のほうは分かっている範囲で何件になって、別に賃貸、自営、区別する必要ないですけども、業務形態というか業態ですか、物販とか飲食とか、そういう内容について、それぞれどういう割合になっているのか、お聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 商業施設の業務形態なんですけども、先ほどのお答えで自営が 35 件と賃貸 78 件で合計 113 件となります。

業態の内訳なんですけども、自営と賃貸で合わせてお答えさせていただきますと、物販で行きますと約 1,000 平米になり、飲食が約 900 平米、医療が 700 平米、不動産関係が 500 平米となっています。

あと、その他業務サービスとしまして、事務所ですとか塾などの教育関連ですとか、あと、ゲームセンターとかパチンコ店とか含まれるんですけども、そういったところが約 8,800 平米という状況になっております。

○畑中委員 そういうふうに営業を営まれる、一部は住宅として活用されているという中で、権利者属性の中で、権利者の約 8 割が残留し、権利変換を希望されておられましたと、平成 29 年当時の調査でということなんですけれども、これの内訳、商業の方が 133 人中何件おられて、住居の方が何件おられるのかということをお聞かせいただきたいです。

○砂金都市整備部副理事 平成 29 年当時の調査なんですけども、権利者に検討状況を理解してもらうことを主目的に行われたということのようです。参考に、権利変換の意向を確認されておられまして、商業系と住居系の件数の把握はできていないと聞いております。

これらの状況なんですけども、今後、事業計画の検討時など、必要に応じて施行者において行われることとなります。権利変換計画を作成する際には、それぞれの権利者が判断されることになるというところになっています。

○畑中委員 現在分からないということで、ぜひ市として把握に努めていただいて、把握できた段階で、ぜひこの委員会にも資料提供いただきますよう、よろしくお願いいたします。

次に、現時点で計画上の減歩率がどういう状況になっているのかも聞かせたいと思います。

これ、一括での減歩率なのか、それとも商業系、住居系で分かれてるのかも含めて、減歩率がどうなるのかという、概算でも結構ですので、分かったら教えてください。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○砂金都市整備部副理事 計画上の減歩率についてなんですけども、これにつきましても今後、各個人の従前資産の状況と従後の新施設の権利変換意向に応じまして、権利変換されることとなるため、現時点では決まったものがないということで、お示しすることはできないというふうにお聞きしています。

○井上副市長 今回、再開発事業ですので、区画整理ですと減歩率という考え方をするんですが、再開発の場合は基本、権利を評価して等価交換という形になります。

○畑中委員 要するにそういう話ですわ。等価交換する場合にどのようなことになるのか、新しい床の面積が等価交換した場合にどのように変換されるのか、そこが分かったら、次、委員会でまた資料提供をよろしくお願ひしたいと思います。

続きまして、現駅前ビルの状況について、お聞かせいただきたいと思います。

現駅前ビルの住居専有部分の面積、共用部分の面積、商業専有部分の面積、商業共用部分の面積、それぞれどういう状況になっているのか、お聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 現在把握できております情報でお答えさせていただきます。

茨木ビルと永代ビルを分けることはできませんでしたので、含めての数字とさせていただきます。全体の延べ床面積は約2万1,900平米、商業と住居の全体の共用面積は約7,600平米になっております。

住居専有面積は約3,400平米となっております、商業の専有面積は約1万900平米となっております。

なお、住居及び商業のそれぞれの共用面積の把握はできておりません。

○畑中委員 今、現有の建物についてお聞きしたんですけども、今、工事費が250億円というふうに出されておって、一応その建物、新しい建物整備するのに250億円という数字が積算されてるわけです。一応250億円という数字が出るからには、それなりの積算根拠があって250億円というふうには出されてると思うんですけども、その250億円のベースとなっている新しい建物、公共部分が10億円だから新しい建物は240億円ですか、当初、冒頭で質問したように、これについてのその同様の面積、どうなってるのか、商業部分はどのような面積になるのか、住宅部分はどのような面積になるのか、専有面積ほか面積について、お聞かせいただきたいと。

質問の主眼としては、現駅ビルの既存の面積との比較という形で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 委員のお聞きになられてる数字なんですけども、こちらにつきましても、都市計画決定後に詳細な設計において計画されていくことになります。そのため、

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

現時点では商業と住宅の分けというところの数字は正確なものがございませんので、お示しすることはできないというふうに聞いてます。

○畑中委員 これから詳細設計詰めていくんですから、正確な数字はそうなんでしょうけど、別に今その、万円単位とか千円単位までの細かい数字を求めてるわけではなくて、250億円という工事費に見合う建物を積算しようと思ったら、一定その商業部分が何平米で、平米単価どれぐらいという感じで出されてると思うんですよ。それをぜひ事業者にも聞いていただいてですね、市として、また次の委員会で資料提供いただきますよう、どうかよろしく。

何でか言いますとね、質問してるのは、将来の新しい建物がどういう規模の建物になるのか、地図でべたっとしてる平面面積、2次元の面積は出てますけどもね、今の商業施設が何ぼでしたかな、1万900平米、これが新しい商業施設の建替え、駅前ビルの建替えっていうことで、自分たちの商業施設を新しい建物に建て替えるというのが基本的な計画やと思うんですけども、それがどのぐらいの規模に膨らんでいくのか、それをどれだけ膨らんでいく上で、保留床どれだけ処分せなあかんから、タワーマンションの建物の高さにつながっていくのか、タワーマンションを建てるために市の市営駐車場なんかを譲渡という形で提供して、床面積稼がせてあげるのかとか、非常にリンクしてるというか関連することだと思いますんでね、そこについても、やっぱり改めて市として、駅前広場のこことここを占めるんですよじゃなくて、商業施設がどれだけの規模のものになるのか、結局そのためにどれだけの費用が必要になるのか、そういうことについても、ぜひ資料提供いただきたいというふうに思います。

タワーマンションの是非が、超高層建築物の是非がね、出されてる部分がありますんで、ぜひこれもきちっとした説明を、その1桁台の何平米までは要らないので、大体ざくっと大まかに、こういう規模の平米になるんですとかいうふうにお答えいただきたいというふうに思います。今はそういうのがないということですので、また次に、よろしくお願いします。

保留床を売って、それを390億円の事業費に充てていくということなんですけれども、それについても、タワーマンション建てて、住居も売っていくということなんですけれども、商業ベースのほうについても保留床をつくって販売して資金を確保していくということも含まれてるのか、その商業系については、今までの答弁ではちょっと難しいかもしれませんが、一応聞きますけれども、商業系では保留床、どれだけの面積を大まかとして考えておられるのか、そこもお聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 数字については先ほどの答弁と同じで、お示しすることはできないんですけども、商業保留床はあります。権利変換希望者の増床によって取得を想定されております。

内訳なんですけれども、今後、事業計画が検討される中で詳細なものは決まっていくことに

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

なるんですけども、現時点では、大部分が住宅保留床になると思われま

○畑中委員 これについてもぜひ調査していただいて、今後の委員会で資料提供いただきますよう、よろしくお願いします。

それから、ちょっと冒頭の質問に戻るんですけども、市の負担額ですね、この関係で、土地整備費についてお聞きするんですけども、既存の建物の解体が約 25 億円、権利補償に要する費用が約 80 億円、合計 105 億円というのが土地整備費として上げられているんですけども、この 80 億円の権利補償という言葉なんですけども、この 4 文字だけで、なかなか理解も難しいですので、内訳について、どのようになっているのかということ、その意味、内容も含めて、それから額も含めて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 土地整備費の補償の約 80 億円の内訳なんですけども、まず、用地補償費として約 22 億円、それと建物補償費で約 13 億円、それと通損補償費で約 45 億円が見込まれております。ただ、決まったものではなく、今後の補償調査によりまして変更になる可能性がある数字というふうになっています。

内容なんですけども、まず、用地補償費と建物補償費っていうものは、従前権利者の所有する土地と建物の残存価値に対する補償というふうになっています。

それと、通損補償なんですけども、再開発事業に限らず公共事業等の実施において、施行者による土地建物などの取得または使用に伴うそれらの明渡しに伴い、土地等の明渡し等が必要になった際に、権利者が通常受ける損失に対して行える補償ということになっています。

それと、一時的に休業する場合は、そのための収益減に対する営業補償であったり、工事期間中の一時的な居住、営業を行うための土地建物を借りるための仮住居とか仮店舗補償、移転先の選定とか、そういったものの費用がそれに含まれるというふうになっています。

○畑中委員 この用地補償費と建物補償費というのは、主な対象者というのは、どのような対象者がこういう補償を受けられるのか、お聞かせいただきたいのと、通損補償費約 45 億円、この約 45 億円なんですけれども、一方で、市の負担額が土地整備費のうち、補償に 35 億円ということなんですけれども、この 35 億円というのは、この 80 億円のうち、聞きました用地と建物と通損補償ということなんですけど、この 35 億円、市の負担額は主にどの部分に充てられることになるのか、分かればお聞かせください。

○砂金都市整備部副理事 その 80 億円の補償に対して市の負担額が 35 億円と答弁させていただいたんですけども、その内訳については、ちょっとそこまでの分けはしておりません。

それとあと、どういった方が対象かっていうところなんですけども、あくまでこの駅ビル

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

の権利者 133 人がこの対象というふうになっております。

○畑中委員 ちょっとお聞きしたかったことはこれで終わるんですけども、これまでほかの委員からの答弁にもありましたけれども、今後の何十年、もしかしたら 100 年先まで見据えた上での駅前での在り方を決めていく、今、大切な時期です。議論はしっかりですね、慎重に、市民的にも内部でも関係者の間でもしっかり深めていただいて、拙速な進行にならないよう、ぜひしっかり見定めた上で、計画を定めていただきたい。様々な皆さんの意見、あると思いますけれども、そうした意見についても、ぜひ重く考えていただいてですね、共産党の考え方については前回の委員会で概括的に述べさせていただきましたけれども、そういうことも含めて、ぜひ拙速に陥らないよう、改めて申し上げまして、私の質疑を終わります。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○桂議員 各委員から様々な視点からの質問がありました。

私も今、畑中委員が聞かれたり安孫子委員が質問された権利者 133 人の内訳が、前回リクエストをして、今回の資料に頂いているわけですけども、もうちょっと時間かかってもいいので、今、畑中委員に答弁をされたことのね、きちんとした表を出してほしいなと思います。

お金のことに関しても、今回は 2 ページ目のほうにざっくり出していただけてますけれども、前回このお金の絡みのことも、委員から質問していて、まさに言葉で答弁してもらえようような情報を持ってらっしゃるんだったら、今日なぜペーパーでちゃんと出してくれないのっていうのが、皆さんとのやり取りを聞いていて感じた感想です。

今の現在計画案でのお金の話と、そして茨木ビル、永代ビルの権利者の方の話、これも、井上副市長はじめ、職員の皆様も重々ご承知のことだと思いますけれども、この今の権利者の方、さらには、そこに賃貸で入ってらっしゃる方等々を含めて、そこでなりわい、暮らしをされてる方の属性分類って、本当、ABC があって AA があって AB があってみたいなの、かなり複雑な関係性、対象者の分類っていうのができると思うんですけど、そこも権利者の方、その住居部分の戸数、商業も今、畑中委員は床の面積で聞かれましたけれども、テナントとして何件あって、住居分何世帯あってというようなことも表にして、それベースで議論をさせていただきたかったなというふうに、ちょっと思っています。そこは今回も資料を出していただけてますけれども、もう少し出せるものは一旦出してくださいと要望したいと思います。

今回も特別委員会、このように、また続けざまに開いていただけていて、それほど委員のほうも、そしてきっと委員がこれだけ言葉を尽くすということは、それだけ市民の皆様からも、早く進めろという意見、進めるのに税金の視点から物を言ってくださる市民の方、

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

また超高層という部分について様々な意見をお持ちの市民の皆様ってということで、市民の中でも一定の合意や理解が得られておらず、さらに言うと、私たち議員も、その市民の皆様に説明ができる素材すらない、材料すらないというのがちょっと現状なんです。

あと加えて、前回も少し述べましたけれども、あまりにも、あまりにもいうのかな、例えば、前回の資料の部分で、JRさんなんかは進め方のときに、協議会、建替えの推進の決議を取る前から学集會をされてることがきちんと明記をされていたり、協議会をつくる前から市も絡んだ学集會をされていたけれども、この阪急の進め方、今日資料をもらいましたけれども、ここの一番最初の平成24年から始まりのところで、スタート時点から、やっぱりちょっと気持ち悪いスタートを始めてしまったことが、今ここに至ってるんだなというふうに、すみません、感想で恐縮ですけれども、思っています。

ちょっと改めて伺いたいんですけども、例えば、ソシオ茨木明日を考える会発足のときですとか、また、その前に株式会社をソシオの皆様でつくられたときなんかは、市もきちんとコミットメントはしていたのかどうか、関わりのあるところで確認をさせてください。

○岸田都市整備部長 まず、ソシオ茨木明日を考える会発足時には、市はあくまでアドバイザー的な立場で関与していたというところがございます。その後、平成25年に建替えに関する要望書が出てきたというのを受けて、市としてこの駅前広場をどう整備するのか、しないのか、関わっていくのか、関わっていないのかということを経験した上で、関わっていくべきであろうというところで、それ以後は、一緒になって協議のほうを進めてきたというところがございます。

○桂議員 その関わりは理解をしました。

きっとその時点から、現地建替え案であるとか独自で建て替えられたケース等々は、先ほど井上副市長のほうで様々な検討を経てきていますっていうふうにおっしゃってくださいましたけれども、そこをどんな検討があって、どのパターンだったらどうなんだと、ほかの委員もおっしゃいましたけれども、そこも資料としてやっぱり欲しいのですね。

もう1つ明確にしておきたいのが、これも種々質問があったところなんですけれども、事業者さんの目的と市の目的というのは明らかに違いますよね。茨木市が今回つくってくださっている阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)においても、茨木市が求めている道路渋滞解消的なところも、今回、この計画案の案が取れたとき、計画となった場合、今こういう問題があって、この計画をつくった場合にどうなるんですよ、台数が変わりますよ、事故が減りますよ、ここの交差点に信号が付きますよというようなことが、やっぱり計画案を読み直しても、全く見えないのですね。市の当初の目的である道路交通整備のところでも、ずとんと落ちないところがあります。

というのが一件あって、そういうことも、もし交通量調査ですとか、市としては、この計画を進めていくに当たって、こんなふうに、広場のことは分かるんですけれども、交通量が

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

どう変わる、また、信号、交差点等々がこうこう変わるというようなことがありましたら、また今の時点で分かれば、ご答弁いただきたいですし、今の時点では、まだ設計できてないけど、こんなふうにしたいという思いがございましたら、お聞かせいただけますでしょうか。

○岸田都市整備部長 交通量の関係ですけれども、車線も含めて今の道路幅員を広げた形態で交通量、渋滞も含めてどうなるかっていうのは、以前にシミュレーションをやっておりますので、また改めてお示ししたいというふうに考えております。

○桂議員 じゃあ、そのシミュレーションについても、ぜひまた特別委員会のほうに提供いただければと思います。

それと、あとこれもちょっとリクエストを出しておきたいんですけど、公共施設の道路の用地部分、また床部分がこの計画によって、どれぐらい増減をするのか、駐車場がなくなるので床としては減ることが確実なんですけれども、底地、土地としても、もし今、分かっていたら、教えてください。

○岸田都市整備部長 現在、市営駐車場の敷地面積としては2, 270平米、民間の敷地施設としては5, 350平米となっております。

あくまで今の計画での面積ですけれども、整備後の民間の敷地面積は約7, 700平米ということになっております。駅前広場については約4, 000平米ということになっております。

○桂議員 今、いわゆる土地ベースでしゃべっていただいたとは思いますが、これもちょっと今、口頭だけなので、また資料というのかな、ちゃんとみんなが説明ができるところまで落とし込めるような資料をお願いしたいと思います。

あと、先ほどの委員の皆様との質疑のやり取り等の確認なんですけど、例えば、独自建替えの可能性についてであるとか、井上副市長にも少し答弁で触れていただいたかと思うんですけど、再開発事業という手法ではなく、暮らしにぎわい再生事業であったり、優良建築物等整備事業であったり、ほかの手法のものは、また後日、改めて資料として、パターンと市の持ち出しについては頂けるということでもいいんですよ。

○砂金都市整備部副理事 委員の言われているその補助制度なんかについても、調査研究して、また、ほかの求められている資料と合わせて、どういう手法でどういうことができるのかというところを整理して、お渡しできるように準備していきたいと思っております。

○桂議員 やはり今、立ち止まって考えたときに、先ほども一番スタートの入り口から少し気持ち悪さが残るんですよということを申し上げましたが、再開発事業、今、全国でも

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

様々な地域で行われていたり、再々開発事業もかなりのケースが増えてきていると思っています。

今のトレンドとして、例えば、1つご紹介したいのが福岡県の田川市というところの駅前再整備事業なんですけど、これも駅前をどう考えるかというところが、茨木市でもまちづくり学集会を確かにしていただきました。また、女性の学集会ということもされたというふうには、資料を見て分かるんですけども、例えば、田川市でやっていらっしゃるときに、まちづくり駅前コンセプトというところに小学生、中学生などの参画や、また地域の関連する自治会さんの参画、そこに有識者、コーディネーター入っていただいて、もちろんそこには権利者の方も入っていらっしゃる、権利者だけではなく、たな子さんで入っていらっしゃる方や、例えば今、永代ビルで言うと商店会の代表の方たちも入ってきてくださっていたり、幅広い合意の取り方、理解の進め方ということをされているのですけれども、確かに茨木市もやってきたけれども足りなかったんだろうなというのが、今感じているところなんです。

今、田川市の例を言いましたが、川崎市の駅前整備においても、そのように地域の自治会ですとか、小学生、中学生にまで影響するものだからということで、入ってやってもらっていますが、この進め方については、何か今の時点での反省点や、これから市としてもこれを進めていかれるに当たって、改めてやらなければいけないことというのをどのように認識をされていらっしゃるでしょうか。

○井上副市長 やり方については各委員さんご承知のとおり、まちづくり学集会で、その中には商店街の方、あと地権者の方、あと、一部とは言われてますけれども市民の方に入っていて、議論を重ねてきて、その議論の取りまとめを学識経験者である久先生に行ってもらったと。

その中身自体は、私が基本計画策定のときにも話しましたが、久先生のその進行の仕方についても、西口のあるその部分だけで考えるのではなくて、まちとのつながりであるとか、全体を含めて考えられてきた議論の上で、私はまとめられたと思ってます。ですから、議論のやり方自体は、決して私は間違っていないというふうに思ってます。ただ、それを事業計画に落とし込める段階で、本当に全体として議論が尽くされたのかっていうところに対して、皆様のほうでいろいろご意見があるんだろうというふうに思っております。

ただ、そうはいつでも、それをもう一度同じような仕組みでやるのかどうかっていうところについては、ちょっとそこは、単純にやりますという話には、私はならないと思ってます。まずは、まちづくり学集会で、先ほど言いましたけれども、そこで考えてきた方向を元に一応考えていって、今、桂議員言われたとおり、足りないところがあれば、それをきちっとやっていくという進め方になると思うんですが、私は、その進め方は、基本的には基本計画を今、それも含めてまとめてます。今まさにやってるのは、基本計画の案として取りまとめて、いろんなご意見を聞きながら案を取る作業をしているんだというふうに思ってます。まさに11月の都市計画審議会でも澤木会長のほうから言われましたけれども、あくまでも案

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

を取る過程の中で、いろんな意見を聞いていく必要があるだろうというふうにお話しされていますので、まさにその作業をきちっとやることで、いろんな意見を取り入れながら、もう本当にまさに都決に持っていくための前提となる基本計画だから、そこをしっかりと詰めて言われたのが、まさに都計審の話ですので、そこをしっかりとやるのが市としての対応だというふうに思っております。

○桂議員 副市長、分かりやすいご答弁ありがとうございました。

だとしたら、建物、高さについてを先に都計審にかけるというその手法が、混乱を起こすだけなんじゃないのかなという気がしているのですね。言いつ放しでももちろんいいんですけども、前から言っていますが、やはりこの必要性の、再開発という事業を使うのかどうか、そこにはもちろん市の目的、さらに民間さんの目的がそれぞれどうなんだということが、今それぞれの委員が言った基礎情報があり、ここを再開発事業という非常に公金を大きく投じることでジョイントしてやるかどうかを決める際には、全てデータとしても必要なものですね。だから、半年後に本当だったら出してもらおうような事柄が、高さのことで課題が紛糾して、この議論もちょっと前倒しをして必要な議論をやってるんだというには私は思っています。

今後の進め方のところでも、高さを、本来の予定だったら、7月にまた都計審を開いて意見聴取をされると思うんですけど、そのことでイエスカノーかだけを言えるような話なのかなと思っていて、ちょっとこの進め方についても、どうすると、この問題を幅広い市民の人にも理解を頂き、また事業者の方にも、ちょっと修正すべきところは修正をしていただいたり、新たな情報を持ってらっしゃるものをきちんと提供していただいたり、そこを整理する時間が要るんじゃないかなというふうに、個人的に思っています。ここはもう見解は結構です、言いつ放しにしておきます。

質問をあと1つ聞きたいのが、前回の資料のJR部分のところでは、コロナ対応のことも、国土交通省の「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」、これをPDFかな、ホームページから抜き出して書いてくださっていて、今回の阪急に関しても、コロナに対してはこうしますということが、何ページかに出してくださっているのですけれども、これもこのコロナに関しては、先ほどちょっと名前を出した川崎市の例などは、この国土交通省の昨年の通知があつてから、もう一度計画を見直して、空間の取り方を変えていきたいと思いますというように時間をかけて、2か月ほど進行を遅らせて、ホームページなんかにも紹介してらっしゃる例があるんですね。

今日のこの資料、頂いた3ページの「アフターコロナを見据えた計画」というのも、これは市が独自で書いていらっしゃるのか、どこからか引用してきたのか分からないんですけど、もうちょっとこんな簡単な答えではなく、私が前日もA f t e r コロナを出したときに伺いたかったのが、例えば、国が出しているA f t e r コロナの中には、自転車利用のことも、これからポイントを置いていかなくちゃいけないということと、さらには減築や床面

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

積の減少についても考えるべきではないかというようなことも、この国交省の中にはあったかと思うんですね。こういうことは、そもそも、このコロナに対しても考えられたのか、教えてください。

○井上副市長 全体の部分、答弁は結構という話だったんですが、何で高さが入ってきたのかということは、もともと茨木市は、やはり高い建物について、私、物すごい認識が高かったんだと思ってます。ですからそういう中で、超高層建築物に関する基本的な方針というのをまとめられて、高い建物が出てくるときにはどういう手続で進めるべきなのかというのを、しっかりまとめられたからこそ、都計審の中で、それで意見を聞くことになっていたと。ですから、今回その手続過程として、そこを出させていただいたということです。

でなければ、通常は高さとか容積を都市計画の中で決めていくんですけども、容積は基本的には今回変わってません。前回、600%にしたじゃないかっていうところがあると思うんですけど、高いものは、やはり基本的な方針できちっと見るという姿勢があったからこそ、今回出てきたという部分だと思ってます。

あと、コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性って、まさにこれだと思うんですが、最終版はまだまとまってないんですが、国交省で有識者のほうから、今後のまちづくりとしてどうあるべきかというのをヒアリングしてまとめられたものだと思ってます。議員おっしゃられるように、いろんなコロナに対しての対応案、入ってます。ただ、今回それと、私たちがつくってきた基本計画がどうマッチしてるのか、それともコロナに対応できてないのかというのを見たときに、今回の基本計画の方向性というのは、ウォークアブルなまちをつくると、そのための広場を将来つくるといことと、町なかへの動線を、なるべく空間としてきちっと用意しようというのが、大きなこの計画の、もう本当にこれ、主軸になってますので、その考え方というのは、まさに今、本省で言われているコロナに対してウォークアブル空間が役立つんだと。

あと、コンパクトネットワークというお話が今後の国土の形成軸として、これもコロナと遜色ないんだっていう取りまとめ方をしてるんですが、まさに、そのときに駅前というのが1つの核になり得るとい話の中で、それは合ってるんじゃないのかと。ただ、足りない部分は、おっしゃられるように、ちょっと建物部分で、じゃあコロナ対策とかをどうしていくのかというような、私、足りないと言われればそうですとしか言いようがないんですが、ただ、その部分については、今の都決の段階で、じゃあ建物を確実に決めるのかというところは、これ、もう都市計画上の観点から言うと、都決を打ってから事業計画を決めて方向性は出すんですが、どういう施設を入れてどう配置するのかって、まさに権利変換とも関わってくるんで、その段階で詰められていくというものになってます。ですから、なかなかそこについて、こんなもの入れますよっていうところまで出せないというところが、今回の整理になっているかなというふうに思ってます。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

○桂議員 理解をします。理解をするからこそ、高さのことを込めていただいた都計審で意見を求めるというところとのギャップなんですよね。高さを認めるけれども、実際に、例えば、公共性を認めたとします。公共性に合致してるという意見が出た場合、結局、超高層があるんだよってという前提で、どういう絵になるかも分からない、ましてや、市のほうのご説明であったら、事業パートナーすら変わる可能性を持っている中で、何で高さの踏み絵を先に踏ますのという気持ちでいます、正直な気持ちとしてはね、議員の。

なので、これだけ議論が、高さの話なのか、それとも再開発事業という事業手法の問題なのか、ちょっとごっちゃになっちゃってると思うのですよね。まさに、これこそ、この特別委員会のこういう場でだけではなく、委員の皆さんとも理解を深めたりしていけたらいいなというふうに今、思っています。そのための材料を、やっぱり今日以上のものをもう少し出していただいて、議論をさせていただけたらなというふうに思っています。

それと、減築、床減少の話も、これもコロナに合わせて私、申し上げたんですけども、できれば、事業者さんのほうでは、私もきちんと事業者さんの方から聞いたことはなく、うわさレベルなんですけども、耐震構造が危ないから、また空調関係、また水回りなんかも古くなっているからってというようなこと等も聞いてるんですけども、それも耐震構造が一体どうなっているのかということや、その耐震にしても、今、商業があって、上に住居部分がかかっている構造かなと思っていますが、上の部分を減築したときには一体どうなるんだろうとか、その辺の様々なパターンを事業者さんが過去にされたのかどうかも含めて、ちょっと興味を持っているところで、そういうことも事業者さんがどういう検討を進めてこられなかったのかっていうのも、今後、ジョイントして再開発事業として進めていくのであれば、議会のほうにもご説明をきちんといただきたいなというふうに思っています。その辺り、整理していただければでしょうか。

○岸田都市整備部長 議員の皆様、市民の皆様から様々な意見を頂いてるんですけども、恐らく皆さん疑問に思っておられるのが、ビルの建替えの費用の捻出とタワーマンションを造るための市の負担しか、今、見えてないのかなという気はしています。

ただ、先ほど冒頭言いましたように、まず、地権者さんの側でいろんな検討をされた上で、まず市として、ここの駅前をどう整備していくのか、整備の必要性があるのかないのか。あるとすれば、どういったまちづくりに向けて整備をしていくべきなのかどうかというのを考えたというところでございます。

そのまちづくりの方向性については、あくまでビルについては単独で建替えをするのは原則だと思っておりますけれども、できればいいんですけども、ビルの敷地を活用しないのできるのであれば、それでやればいいのかは考えておりますけれども、できないという検討を重ねてきたところでございます。

できないということであれば、一体すべき、一体化することによってメリットがあるというところに基づいて、再開発事業というところで現在、再開発会社による事業手法とい

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

うものを取り入れてるところですけども、ほかにも、例えば市施行の第2種再開発事業というのものもあるかなと思いますんで、今まで検討してきたことを、先ほどの交通の面も含めてなかなかお示しいうか、ご理解までいただけてないかなというところで、そういった検討過程についても丁寧にさせていただきたいなというふうに思っております。

○上田委員長 休憩いたします。  
(午後3時13分 休憩)  
(午後3時14分 再開)

○上田委員長 再開いたします。

○桂議員 今、岸田部長おっしゃってくださったように、今日も資料はつくっていただいているんですけども、1種だったら2種だったらということ、また最初のスタート時点での議論の経過、そして詳細な今の地権者の方たち、権利者、また商店会さん、たな子の皆さん、さらには賃貸で住居にいらっしゃる方、この辺りの数字も含めて、ちょっとお手数をおかけいたしますけれども、確認をしてお知らせをいただけたらというに思います。

今日は以上で終わります。

○井上副市長 資料の提出については、市がつくっているものはいいんですが、やはり事業者さんがつくられているものが今回かなりの部分になってると思っております。今日の議論、一応しっかり伝えさせていただいて、どういうものを出せるのかは、ちょっと事業者さんとも相談させていただきたいというふうに思っております。

○上田委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○坂口委員 ちょっと時間も押してますので、最後になるかどうか分かりませんが、前回の特別委員会の折には、私のほうからは、茨木市の人たちに納得していただけるような駅前公共性についてということで見解をお聞きしたいということで、今回資料のほうを駅前公共性ということで、付けていただきました。読ませていただきましたけども、従来の答弁、そのまま写していただいているなというふうに思いました。

今日はさらにいろいろ聞きたかったんですけども、今日は井上副市長のほうから、かなり踏み込んだビジョンといいますか、イメージを私は示していただいたかなというふうに、それは感じてるんですけども、まず私は、確認ですけどもお聞きしたかったのは、今までの経過について、今日も新しくその時期について示されておりますけれども、平成24年からのアドバイザー的な関与ということで示されてきておまして、平成26年に駅前広場周辺道路の交通課題の整理と改善策の検討ということで、ここで書かれておりますけれども、こ

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

の駅前広場周辺道路の交通課題の、課題については従来からあった課題を認識して、先ほど岸田部長の答弁からも、この駅前の再々整備に関して市が関与できるのは、この部分で関与できるという検討をして参画していこうというふうにスタートしたということは、そこはもう一度確認させていただきたいんですけども、そのほかにも何か参画すべき理由がこの時点で見出されていたのかについて、ちょっと確認をさせてください。

○岸田都市整備部長 この平成 26 年度の検討というところについては、まずは今の駅前広場と周辺道路の課題の整理を行った上で、じゃあ、この課題を整理するためには、区域も含めてどうすればいいかというところの検討をしてきたところでございます。この中には、当然、今の既存の駅前広場だけでできるのか、それとも市営駐車場を入れてやらないとできないのか、駅ビルを入れたときにはどうなるのかというふうな検討をさせていただいたというところでございます。

○坂口委員 その当時の、平成 26 年度の検討をするに於いての視点というふうに言っていたかと思うんですけども、この後ですね、平成 26 年、少し遡っていくと、市民会館を東口に造るか造らへんかっていう議論もあった時期ではなかったかなと、ちょっと、確かではありませんけれども。その市民会館も現在、この中央公園の南側に建設しよう。そこに新しい複合施設として公共施設も入れていこうという検討が進んで、完成に向けております。

また、阪急の東口のほうには、総合病院を誘致しようという計画も、この後に出てきた計画でございます。かなりこの平成 26 年以降ですね、まちづくりといいますか、茨木の環境も変わってきてるように思いました。

その中で、井上副市長が副市長としてこちらへ来ていただいて、先ほどの新しい視点を示していただきましたけれども、総合的なまちづくり、2 コア 1 パーク & モール、ウオーカブルシティ、そのような様々な、トータル的に茨木市のまちづくりを見ていこうという、そういうビジョンを盛り込んでいこうという、そうした視点が盛り込まれてきているのかなというふうに私は感じてるんですけども、その中で、ここで先ほども少し触れられましたけれども、まちづくり学集会が行われて、その中で様々な意見が出ておりました。私も見せていただきました。そのご意見、ご要望がどのような形で、この今回の整備に反映されていくのかということも疑問に思ってたんですけども、この点についても、市のほうでもう一度皆さんのご意見、ご要望、そうしたものが必要なのかどうかということが検証されるっていうか、様々なご意見がもう一度検討される、検証されるという理解でいいのかどうかということ、ちょっと確認させてください。

○井上副市長 まちづくり学集会自体を検証というよりは、私が先ほど申し上げたのは、まちづくり学集会の様子も含めて、今、基本計画案をつくっていると。その基本計画案を、基

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

本計画として成案としていく流れの中で、いろんなご意見を聞きながら取りまとめていきたいという、そういう進め方をしたいと思っております。

○坂口委員 ちょっと私の聞き方がまずかったんかも分かりませんが、要は私は公益、公共性というものがいかに行政のほうで、そうした役割を果たしていけるのかという、今後ですね、今までのこの平成 24 年から見たときにね、やはり行政の果たすべき役割というものが少し消極的ではなかったのか、この道路整備についての提案は乗っていきましようっていうことやけれども、大きくまちづくり、どのような駅前再々整備にしていこうかという、そうした積極的な行政の関わり方が少し弱いのではないかというふうに私は感じましたので、今も少し確認をさせていただいたところなんですけれども、しっかりとそうした公共の在り方、公益性の在り方についても検討がこれから加えられていくということでもよろしいでしょうか。

○井上副市長 今後とも公共性等に関しては、しっかり議論を深めていく必要があると思っております。ただ、坂口委員おっしゃられるように、この平成 26 年からいろいろ検討されてるんですが、ここでの検討というのは、やはりその骨格としての道路であるとか広場、特に道路交通の関係の検討を主に進めてきたと。ですから、委員おっしゃられるように、まちづくりの視点というところが、ちょっと足りなかったんだと私も思っています。

ですから、その部分を補うということで、まちづくり学集会を入れて、今回、基本計画案にしたという流れでございます。

ただ、まだそれでも公共性というところについて、いろいろあるじゃないかというご意見、たくさん聞いておりますので、そこは、先ほどの繰り返しになりますが、案を取る作業を進める中で、今後とも検討は深めていく考えでおります。

○坂口委員 公益、公共性についての視点と、私は超高層ビルについての視点っていう考え方を、2つは、私自身は分けて考えていきたいなっていうふうに考えてます。今日は公共性についてのみ質問させていただきましたので、また、超高層ビルにつきましては、さっき桂議員からも都計審での位置づけといいますか、都計審の在り方についての質問、意見もありましたので、今後、またその点についても、この特別委員会で質問する機会が得られればというふうに思いますので、今日は以上で終わらせていただきます。

ありがとうございました。

○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」の協議を終わります。

## 令和 3 年市街地整備対策特別委員会(6月 23 日)

以上をもって、本日の特別委員会を散会いたします。

(午後 3 時 2 4 分 散会)