

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

開催日:令和 5年1月30日

会議名:令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和5年1月30日(月)市街地整備対策特別委員会を委員会室で開いた

1. 出席委員次のとおり

委員長 大村 卓 司

副委員長 安孫子 浩 子

委員 畑 中 剛

委員 岩 本 守

委員 下 野 巖

委員 坂 口 康 博

1. 欠席委員 な し

1. 委員外議員の出席者次のとおり

議員 山 下 慶 喜

1. 説明のため出席した者次のとおり

市長 福 岡 洋 一

副市長 河 井 豊

副市長 足 立 光 晴

都市整備部長 秋 元 隆 二

都市整備部次長兼都市政策課長 福 井 龍 也

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とおり

総務課長 大 橋 健 太

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. 協議事項次のとおり

(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

(3) 中心市街地活性化に関する取組について

(4) 中心市街地におけるメインストリート(中央通り、東西通り)の取組について

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

(午後1時00分 開会)

○大村委員長 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6人でありまして、会議は成立いたしております。

初めに、委員外議員の発言の取扱いについて、ご協議をお願いいたします。

山下議員から、本日の会議において、委員外議員として協議に参加し、発言がある場合は認められ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項の規定に基づき、これ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)

○大村委員長 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。

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、こんにちは。

本日は、ご多忙の中、大村委員長はじめ、委員の皆様には、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、日頃からの市政に対しますお力添えに対しまして、重ねて感謝を申し上げる次第でございます。

本市中心市街地につきましては、人が中心の歩いて楽しいまちを目指して、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。

本日は、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備ほか4件の案件につきまして、ご説明をさせていただきたく考えております。

どうぞよろしく願いいたします。

○大村委員長 休憩いたします。

(午後1時01分 休憩)

(午後1時01分 再開)

○大村委員長 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」、「JR茨木駅西口駅前周辺整備について」、「中心市街地活性化に関する取組について」、「中心市街地におけるメインストリート(中央通り、東西通り)の取組について」、以上4件について、説明を求めます。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

配布資料の説明

○吉備市街地新生課長 それでは、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備及びJR茨木駅西口駅前周辺整備、中心市街地活性化に関する取組について、ご説明いたしますので、よろしくお願いたします。

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をお開きください。

大項目の「1. これまでの取組」につきましては、1. 令和2年6月公表案に対する主な意見といたしまして、市民の皆様から超高層建築物に対しての疑念など、基本計画案の、特に超高層建築物を含む整備案に対しての疑問の声が寄せられました。

また、都市計画審議会では、都市機能と住機能のバランスに議論の余地があったのではないかと、局所的な人口集中がもたらす課題への議論が不十分といったご意見をいただき、基本計画案のブラッシュアップを求められました。

さらに、市街地整備対策特別委員会では、学集会での市民の声とタワーマンションが結びつかない、市費投入の意義が説明しづらく、公共性への納得感が低い、基本計画(案)の見直しなどの提案があり、計画案への共感、納得が得られませんでした。

そこで、市は、これまでの議論等を踏まえ、2の計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外することを令和4年5月に決定いたしました。

主な理由といたしましては、1点目として、基本計画案における新たな価値を踏まえて示された整備案について、公金投入の意義や市有財産の供出といった市の負担と見合っていないことが、2点目として、市有財産の活用において、施設建築物の大部分を住宅が占めることに対する駅前の土地利用の在り方について、幅広い共感を得るに至らなかったことが挙げられます。

市のスタンスといたしましては、2コア1パーク&モールの都市構造による人が中心の歩いて楽しいまちを目指し、従来の考え方にとらわれない、多くの方から共感と協力を得られるまちづくりに取り組むことを表明しながら、ソシオ権利者の方々には、これからも共に進んでいくことを改めて提案いたしました。

3の令和4年8月に実施いたしましたアンケート調査では、人が中心の歩いて楽しいまちを目指すことについて、約9割の方から、「大いに期待する」、「期待する」との回答をいただくとともに、阪急茨木市駅西口の再整備に特に期待することを確認し、市の目標に反映しております。

4の目標の再整理におきまして、市の目標を2コア1パーク&モールの都市構造による、人が中心の歩いて楽しいまちの起点、駅が基点となること、時代の変化に柔軟に対応できる商業機能と利便性を備えた、誰もが快適に過ごせる空間づくりの2点としております。

一方、ソシオ権利者の目標として、早期かつ確実な建て替え推進、市と協力してよりよい駅前とすること、経済性の向上の3点としており、市とソシオ権利者の共通目標と対応方針といたしましては、早期かつ確実な事業推進をするためには、市民からの共感を得られる絵

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

姿を描くことが一番の近道であること、また、後世によりよい駅前を承継するには、時代の変化に柔軟に対応できる権利体系と施設整備であること、また、費用負担のバランスでは、事業のスリム化と納得感ある相互負担による事業成立を目指すこと、以上3点を、市からソシオ権利者に提案いたしました。

次のページをお開きください。

大項目の「2. 今後の検討の方向性とモデルケース（たたき案）の検討」では、1. 今後の検討の方向性について、これまでの経過を踏まえた上で、事業を前へ進めるため、人が中心の歩いて楽しいまちを目指し、時代の変化に柔軟に対応できる駅前再整備にチャレンジすることを、市からソシオ権利者へ提案しております。

具体的な方向につきましては、1点目の住宅保留床、いわゆるタワーマンションに依存しない魅力ある都市空間の整備として、タワーマンションを含む計画で共感と協力を得るには、スピード感と確実性に欠けることや、区分所有の住宅をできるだけ少なくし、将来の更新性を踏まえたつくりすぎない持続可能な駅前とすること、また、人々の出会いや活動が生まれる「場」となる、これからの時代に合ったヒューマンスケールな駅前を目指すこととしております。

2点目の「市とソシオ権利者の負担を確認しながら事業成立を目指す」として、単独建て替えとの比較の上、お互いが納得して事業を進められるスキームを見出すことや、住宅保留床に依存しない経済条件においても事業者が参画できる仕組みを模索することなど、市といたしましては、この2点が市とソシオ権利者の共通目標を実現するための鍵になると考えております。

次に、「2. 市におけるモデルケース（たたき案）の検討」につきましては、市の提案に実現性があるか確認することを目的に実施したもので、「1. 今後の検討の方向性を踏まえた条件設定」では、既存の高さ制限43メートル以内の建物、また、住宅保留床に頼らず、できる限り住宅は権利床のみとする。将来の更新に備え、権利を単純化し、基本は1者による商業棟の所有、運営を想定しており、この条件を施設イメージとして表現したものが、資料中段右側の図面となります。

永代ビル側は、生活再建、事業継続の受皿として13階建ての商業、住宅の複合施設、また、茨木ビル側は、3階建ての商業施設を設定いたしました。ここで特にご留意いただきたいのは、施設イメージは、市から提案の実現性を検証するために設定したモデルケースでありまして、今後、検討を進める中でブラッシュアップしていくものでありますことから、これらの条件設定や施設イメージは何ら決まったものではないことをご理解いただきますよう、お願いいたします。

資料、左側に戻っていただき、検討結果につきましては、住宅保留床に依存しない整備におきましても、一定の条件の下で事業成立の可能性があることが確認できました。なお、補助金につきましては、国土交通省の交付金要綱に基づき算出し、国費を含み約65億円から80億円を見込んだ場合となっております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

次に、事業成立への課題として、①権利者の意向、残留されるのか転出されるか、その割合等が施設建築物の成否に関わること、また、②東棟の商業機能を所有・運営できる事業者の可能性を模索する必要があること、③ソシオ権利者にとって単独建て替えよりもいい条件の確保が必須であること、④「将来の更新性」と「魅力ある都市空間」という新たな価値に対して市民の共感を得ること、以上、4つの課題が検討の結果、明らかとなっております。

それぞれの課題への対応といたしましては、①アンケート調査等による権利者全体の意向把握や、②東棟の商業機能を所有・運営できる事業者の可能性を模索すること、③ ①及び②を踏まえたモデルケースのブラッシュアップや、④として、有識者等の意見を伺った上で基本計画案を作成し、市民への周知・広報に努めることが必要であると認識しております。

大項目の3. ソシオ茨木建替え推進委員会での市の提案に対する主なご意見といたしましては、高層化に経済合理性もあり、この立地で高層化しないのは疑問である。茨木にこれまでにない高層ビルが建つことで魅力が集まる。また、単独建て替えとなった場合、府道を横断する渡り廊下がなくなると市や市民が困るのではないか。地震や有事を考えると、危機感を持って、期限を切って判断していく必要があるなどのご意見をいただいております。

また、本年1月23日付で、阪急茨木駅前ソシオ管理組合及び阪急茨木市駅西地区再開発株式会社、ソシオ茨木建替え推進委員会より、市宛てに申入書が提出されております。

申入書の概要といたしまして、市によるモデルケースでは、生活再建や事業継続に懸念があるとともに、この立地に見合った高度利用を図っていききたいとの観点から、示された施設イメージには賛同できないとのご意見、また、示された施設イメージでは、求める事業経済性が確保できるとは考えられないことから、早期に事業者サウンディングを実施し、事業経済性について具体的な協議を行いたいというご意見、さらに、ソシオとしての今後の活動として、これまでの経過及びソシオの意向、開発方針を広く周知し、市民全体の理解を求めていきたいというご意見をいただいております。

市といたしましては、いただいたご意見を踏まえつつ、魅力ある都市空間の整備を実現するため、方向性を共有できるよう、今後とも協議調整を図ってまいりたいと考えております。

大項目の「4. 今後の予定」ですが、モデルケースをブラッシュアップするための取組として、事業者サウンディングの実施、権利者全体の意向把握を行いながら、権利者による単独建て替えの検討を並行で実施した結果を踏まえ、ソシオ権利者の方々は令和5年6月に開催される管理組合総会において、単独建て替えとの比較により、方向性を判断される予定と伺っております。

次のページをお開きください。

上段及び中段の写真につきましては、類似規模の施設事例を掲載しております。

まず、上段左側のWITH HARA JUKU(ウィズ原宿)は商業と住宅の複合施設のイメージ、右側の流山おおたかの森 FLAPSは低層商業施設のイメージを、中段の渋谷区宮下公園はデッキや公開空地のイメージとして、魅力ある都市空間を創出するに当たって参考となる、規模の近い施設の事例をお示ししております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

また、下段の写真は、人々の出会いや活動が生まれる場の使い方のイメージを掲載しておりますが、既にソシオ茨木において、場の活用に向けた取組が行われており、再整備後も様々な活動が行われる素地ができているものと考えております。

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

続きまして、J R茨木駅西口駅前周辺整備について、直近の取組に焦点を絞り、ご説明させていただきます。

(略)

○大村委員長 以上で説明は終わりました。

本4件について、発言なさる方はございませんか。

質疑応答

○岩本委員 私のほうからは、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業について、幾つかお尋ねいたします。

お示しいただいた資料1に関連してお尋ねいたします。

「2. 市によるモデルケース(たたき案)の検討」について、3階建てと13階建ての建て替え案を示しておられますが、市として、阪急茨木市駅前の周辺整備事業をどのような方向で取り組んでいかれるのか、全く見えてきません。どのようなお考えでこのモデルケースをお示しされたのか、お聞かせください、お願いします。

○吉備市街地新生課長 これまでの経過や議論を踏まえまして、ソシオ権利者の皆様方と共通目標を実現するため、今後の検討の方向性としてご提案をさせていただいたところでございます。

モデルケースたたき案は、あくまでも事業の実現性を検証するためでございます。ソシオの権利者の皆様と共に、事業者サウンディング等、事業の確度を高めていく取組を実施してまいりたいと考えております。

○岩本委員 お示しいただいたモデルケースが、すんなり採用されるものとは考えられません。市としては、行政は関与せず、権利関係者のみの単独建て替えも選択肢に入れておられるのか、お聞かせください。お願いします。

○吉備市街地新生課長 市といたしましては、今後とも権利者の皆様方と共に協力しながら、魅力ある都市空間の整備ができるよう努めてまいりたいと考えております。

○岩本委員 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業について、私も昨年、代表質問でも触れさせていただきましたが、茨木市としてどのようなランドデザインを描くのか、茨木市の本

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

気度が問われる事業であると考えます。本事業において、市民の血税が投入される以上、当然、公共性という観点から、当該管理関係者並びに市民に対する合意形成をしっかりと取りながら、事業を進めていかれるよう意見を申し上げ、私の質疑を終わります。

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○畑中委員 そしたら、私も、まず1点目に、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業について、順次お尋ねいたします。

資料を拝見いたしますと、西口の駐輪場は検討区域から除外というのは、以前から知らされているんですけども、西口駐輪場の再整備はいつ頃を予定しているのか、また、現時点でのこの部分での駐輪予定規模はどのように検討しているのか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 東口の病院整備に伴う双葉町駐車場の閉鎖時期を考慮した上で、周辺駐車場及び駐輪場を改修しながら、適正な台数を確保していくよう検討を進めてまいりたいと考えております。

○畑中委員 では、次に、あくまでもたたき台ということでイメージ図も示されてるんですけども、新たな検討区域ということでは交通広場というものも含まれていますが、従前案でも交通対策の面で一定の案が示されてるんですけども、この新たな段階に入った状況で、駅前交通状況や結節点での機能強化面については、現時点でどのように考えているのか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 現時点におきましては、道路線形の大きな変更等は考えておりません。既存の駅前交通広場の改修や区画線の改良等により、交通状況の改善を実施してまいりたいと考えております。

○畑中委員 このたたき台、これからどんどん、事業者さんとの話合いの中で、一定変わってくると思うんですけども、この阪急茨木市駅の再整備の中で、広場の活用という話のキーワードとして出てきたんですけども、その辺のことについても、制約は出てくるかもしれませんが、その可能性についてもぜひ、追求してもらえるように意見いたしたいと思えます。

次に、「将来の更新に備え、権利関係を単純化し、基本は1者による商業棟の所有・運営を想定」ということですが、これについて、全国の他自治体事例が、あったらご紹介いただきたい。なかったら結構なんですけども、もしあれば、ご紹介いただきたいと思えます。

○吉備市街地新生課長 他市での事例といたしましては、金沢市の片町A地区におきまし

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

て、容積率を従前より低減させるとともに、保留床を第三者に売却せず、権利者の増し床とすることで権利者数を増大させることなく、商業床を共有にして一括管理している事例がございます。

○畑中委員 今、ご紹介いただきましたこういう例も、ぜひ次の機会がありましたら、資料として提供いただければなというふうに思います。

次に、事業成立の可能性について述べている資料の部分なんですけども、国費を含む65億から80億円の補助金を見込んだ場合というのを基本ベースとして想定されていますが、この補助金額というのは、どの部分に対するものなのか、改めてお聞かせください。施設再建設部分なのか、施設イメージが示されているんですけども、これをベースに考えた場合、どのような条件整備なり国費、補助金獲得を可能にするのか、現時点で分かる範囲でお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 調査設計計画費及び解体等に係る土地整備費、ほか補償費、施設建築物の建築工事費等の一部に対しての補助金を想定しており、都市再開発法による市街地再開発事業による国土交通省の社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、国費の活用が見込まれるところでございます。

○畑中委員 お聞きしたいのは、もうちょっとその国費が投入されるからには半額というか、その同額の市費も投入されるわけで、その中で市民が納得できる駅前の公共性の向上、その部分をどんなふうに考えて、このベースの案から、事業者さんからも意見が出るとは思いますけれども、市としても共同でやっていくわけですから、市としてもどんどんアイデアを出していくわけで、その辺でどのような公共性というかアイデアで、この国費、そして市費の投入を市民に理解を求めているこうと考えているのかということ、改めてお聞きしたいんですけど。

○吉備市街地新生課長 委員がおっしゃられるとおり、市民が納得する公共性に資する部分に補助金をというところで、今回、ご提案させていただいておりますのは、更新性の向上といった部分でございまして、具体的には、通路であったりとか広場、インフラ、防災施設等に対しての補助金を想定しているところでございます。

○畑中委員 次にお聞きしたいんですけども、今後の予定として、令和4年度ということは、令和4年度中に事業者サウンディングの実施ということですけども、具体的な時期っていうのは、もう行われたんでしょうか。これからでしょうか、時期をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 事業者サウンディングはまだ行っておらないところでございます

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

が、事業の確度を上げる取組として、ソシオ権利者の方々との調整の上、できるだけ早急に実施してまいりたいと考えております。

○畑中委員 次にお聞きしますが、今後の共同事業の推移の中で、新施設に何らかの公共施設を入れ込んでいくということも、現時点で視野に入っているのか、お聞かせください。

課題意識として持っておりますのは、新たな共同事業という中で進んでいって、結局、終わってみれば、市負担額が従前計画とあまり変わらない規模になる可能性もあると危惧いたしておりますけれども、この市負担額のスリム化というのも重要な課題だと感じるんですけども、その辺について、どのようにお考えでしょうか。

○吉備市街地新生課長 多数の権利者が存在いたします一般的な区分所有建物の場合につきましては、様々な課題があることから、市として、床を所有、運営を行う計画はございませんが、今後、事業者サウンディングの結果なども踏まえつつ、市が床を持つことのメリット、デメリットを考慮した上で、魅力的な都市空間の創出といった観点から検討してまいりたいと考えております。

また、市の負担につきましては、これまでの経過や議論も踏まえながら、納得感のある相互負担による事業成立を目指してまいりたいと考えております。

○畑中委員 次に、昨年12月の権利者への説明があったということなんですけれども、市側が提供した説明資料の内容のうち、本日の委員会資料では示されなかった項目について、どのようなものがあるのか、説明を求めたいと思います。

そして、この権利者説明には提示されて、今回の委員会には提示されなかった項目について、それが省略された理由等も併せてお聞かせいただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 説明資料でございます。

想定される一定の条件を基に算出しました従前従後の床単価と平均権利変換率をお示しさせていただきました。

公開しなかった、お示ししなかった理由でございますが、現時点では未成熟な情報でありますので、提供を差し控えさせていただいたところでございます。

今後、事業者サウンディング等の結果、確度が上がった時点におきまして、情報提供はしてまいりたいと考えております。

○畑中委員 場合によってはね、そういうなかなかストレートには出せない情報もあるかと思っておりますけれども、ぜひとも早期のうちに、また委員会にも示していただきますように、よろしく願います。

次に、西口整備のこのリスタートで、東口整備への影響はどのように考えておられるのか。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

時期的に近接することによって、一層、一体的な計画立案が可能になるのかどうか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 交通の面におきましては、東口と西口の機能分担の整理なども検討しておりますところでございますが、中心市街地に流入する通過交通への対応策や駅周辺の混雑解消に向けた取組など、中心市街地における交通再編に向けた考え方の整理が必要であると認識しております。

○畑中委員 阪急については、これで終わります。
次に、JR西口駅前について、お聞かせください。
(略)

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○安孫子委員 じゃあ、私からも何点か、お伺いをいたします。

まず、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備についてなんですけれども、資料1の最初の右下のところに、「市とソシオ権利者の共通目標と対応方針」ということで3点ご説明があるんですけども、この3点の、まず「市民から共感を得られる絵姿」という、この共感というのは、どのように考えておられるのかということと、「時代の変化に柔軟に対応できる権利体系」というふうにあります。この権利体系というのは、具体的にどういうことを示されているのかということと、その「事業のスリム化と納得感のある相互負担による事業成立」というふうにあるんですけども、この事業のスリム化と納得感というのがどういうことなのかということも、ちょっと具体的にお聞かせください。

それと、現時点で、権利者の方との話合いの経過において、合意されてるっていうのがどのような点なのかっていうことも、改めてお願いいたします。

○吉備市街地新生課長 まず、1点目の市とソシオ権利者の皆様方の共通目標と対応方針のところを具体的にというところでございます。

1つ目の「市民から共感を得られる絵姿を描くことが一番の近道」につきましては、市としましては、公金を支出して都市計画事業として実施するに当たりましては、市民の理解が不可欠であると考えております。多くの方から共感が得られる駅前の絵姿を描くことが、再整備の推進に重要であるというところを考えておるところでございます。

2つ目の「時代の変化に柔軟に対応できる権利体系と施設整備」というところでございますが、従来の区分所有により、それぞれがそれぞれで管理運営するという施設では、全体でのマネジメントが難しく、更新にも合意形成が必要となってしまうので、陳腐化するというおそれがあると考えておまして、できる限り少数で所有や運営、共同所有により運営

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

を委託し、所有と運営を分けるといったようなところは考えておるところでございます。

3つ目の「事業のスリム化と納得感ある相互負担による事業成立」についてでございますが、ソシオの権利者の皆様の合意がなければ、事業の推進は困難であると。一方、市の負担とのバランスも重要な視点でございます。事業の成立には、それぞれが納得して進められる費用負担の中で、事業収支の均衡を図る必要があると考えております。また、検討に当たりましては、つくり過ぎないヒューマンスケールな駅前を目指すことで、全体事業費を抑えて、工期の短縮等による様々なリスク回避と効率化を図ることを意識したものでございます。

2点目の権利者との合意形成につきましては、市の考え方や方向性をソシオ権利者の皆様へご説明させていただきまして、先ほどもご説明いたしました。1月23日付で阪急茨木市駅前ソシオ管理組合ほか権利者組織の方々より、市宛てに申入書が提出され、市のモデルケース案では、権利者の事業継続や生活再建への疑念や事業性の確保の観点からも高度利用を求められており、示された施設イメージには賛同できないというご意見でございました。

市といたしましては、施設イメージはあくまでも事業の実現性を検証するためのものと考えておまして、事業者サウンディング等の事業確度を高める取組を権利者の皆様と共に実施し、ブラッシュアップすることで理解が得られるようになるよう、今後とも努めてまいりたいと考えております。

○安孫子委員 ご説明にあったように、やはり公金支出をしていく以上、やっぱり市民の皆様方の納得を得ることが、私はすごく大事なと思いますので、その姿勢というか、方針は頑張ってやっていっていただきたいなというふうに思います。

それで、まだ1月23日のその申入書があったというご説明が今あったんですけれども、その中で、先ほどの説明を聞いてましても、求める事業経済性というような言葉が何度か出てきたなというふうに思うんですけれども、事業経済性を求めるっていうことは、もうちょっと具体的に説明していただくと、どういうことを求めておられるのかというのを教えてください。

○吉備市街地新生課長 今、権利者の皆様が求めておられる事業経済性が、どのレベルまでのものかということにつきましては、まだ協議が進んでおりませんので、こちらのほうで存じ上げるところではございませんけれども、いわゆるこの事業をしていく上での経済的な収支バランスといった部分を求めていらっしゃるのかなというふうに考えております。

○安孫子委員 実際に、こうやって再々開発事業をやるとしたときの経済的負担という、そういうことだという理解でよろしいのでしょうか。

やはり、その部分で、市も協力して公金も投入するというところでやっていただかな

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

ければいけませんので、実際の権利者の方の思いと、やっぱり市民の皆さん方の思いと、そこをどうバランス取るかというのが、今までのいろんな経過の中では、そこがなかなかうまくいかなかった。

今、再スタートを切りましたので、ぜひ、その折り合い点を見つけていていただきたいなど、私もそこはすごく思っておりますので、今後、よろしくお願いいたします。

次に、JRの西口整備について、私からも伺いたいんですけども、
(略)

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○下野委員 私のほうも、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業について、お尋ねしたいと思います。

まず、本駅前の事業には、60から80億円の、約100億円近い税金が投入される事業となっておりますのでございます。

先ほどからも、税金の使い道などでしっかり議論してほしいというご意見も出ておりますが、やはり、私も公金が投入される以上、市民の方や都計審、また、議会の理解が必要になると考えておるわけでございます。

2年半前でしたか、示されたタワーマンションを含む整備案につきましては、市民や都計審また議会の理解が得ることができなかって、中止というんですか、そのときには成立はしなかったように思っております。

このような結果を受けまして、今は、今後の方向性を提案されたわけでございます。市のほうからタワーマンションに依存しない、魅力ある都市空間の整備、また権利者の負担を確認しながら、事業成立を目指すという2点を示されておるわけでございます。

市の今後の方向性を示した提案は、市民や都計審や議会での議論を踏まえたものであると私は思っております。評価するものと表明をさせていただきます。

市から提案された案に対しまして、建替え推進委員会では、高層化に経済合理性もあり、この立地で高層化しないのは疑問やと、茨木にこれまでにない高層ビルが建つことで魅力が集まるとの意見が出たようです。

これは、今日の資料を見てもみますと、建替え推進委員会、権利者の17名出席となっておりますが、この皆さんは、やっぱり今までの経過というんですか、これを受け止めておられない、理解をされてないように私は思うんですが、この高層化の意見に対しまして、市はどのような見解をお持ちなのか、まず、お尋ねしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 これまでの経過と議論から、駅前という公共性の高い土地におきまして、権利の細分化を引き起こし、将来の更新性に課題を残すおそれのある区分所有の住宅を大量に供給すると、いわゆるタワーマンションにつきましては、市が公金を投入して都市計画事業として実施するものとして共感が得られなかったものと認識しております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

現在の駅前が整備されました1970年以降、技術の進化や時代の変化が目まぐるしく起きており、50年、100年先の将来を見据えたときには、将来の更新性に配慮したヒューマンスケールな施設整備が有効であると考えております。

市といたしましては、超高層建築物を否定するものではございませんが、超高層建築物だから魅力が高まるというのではなく、オープンスペースの使い方やしつらえの工夫などにより、魅力ある都市空間の整備が可能と考えております。

一方、事業性の観点から、当地区における容積率を有効に活用したいというソシオ権利者の皆様のご意見も理解できるものであり、低層になることで事業性が不利になる部分につきましては、公金の投入等、一定、補完するという事等も考えられると考えております。

○下野委員 その点、よろしくお願ひしたいと思います。

先ほども言いましたけど、100億円近い公金を投入する駅前再開発になることが思われるわけですが、100名を超える地権者の皆さんの意向も把握する必要があると思うんですけども、この点についての見解をお尋ねしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 ご指摘いただいておりますとおり、この整備はソシオ権利者の皆さんとの共同事業であり、ソシオ権利者との方向性の共有及び合意形成が事業の推進に不可欠でございます。

また、ソシオ権利者の財産に大きく関わるものであると認識しております。

市の提案における施設イメージとして、低層の商業棟は、1者ないし少数による所有・運営、または共同所有により運営を委託し、所有と運営を分けるといったことを想定しておりますが、この場合に、ソシオ権利者の整備後の所有や権利意向が計画に大きく影響してくることとなりますので、想定する経済条件もお示しした上で、ソシオ権利者の皆様のご意向を把握していく必要があると考えております。

○下野委員 そういうことにも注意して、地権者の皆さんの心にもなって頑張りたいと思います。

先ほども言いましたように、公金を投入する駅前再開発になる場合がございますし、公金が投入される以上、一人ひとりの地権者の意向はもとより、ふだん駅前を利用している28万茨木市民の思いも受け止める必要があると思います。

さらには今後、都計審や議会の議論も乗り越える必要が当然かかってきます。市の提示したモデルケースは、時代の変化に柔軟に対応できる駅前再整備にチャレンジするものとして、私は大いに評価するものでありますが、このモデルケースをベースに、28万茨木市民の思いを受け止めながら、交渉に当たっていただくよう、要望いたします。

また、何かご提案頂けるようであれば、お願ひをいたします。

以上で質問を終わります。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

○吉備市街地新生課長 市といたしまして、公金を投入し、都市計画事業として実施するに当たりましては、権利者の皆様のご意向のみならず、市民の皆様の理解が不可欠でございまして、多くの方から共感を得られる駅前の絵姿を描くとともに、検討過程を周知し、ご意見を頂く機会を設けることが重要であると考えております。

また、都市計画審議会や、議会におけるこれまでの議論を踏まえた、魅力ある都市空間の整備を実現するため、今後とも、検討の方向性をソシオ権利者の皆様と共有できるよう、協議調整を図ってまいりたいと考えております。

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○坂口委員 重複する箇所もあるかも分かりませんが、確認の意味で、何点か、お尋ねをさせていただきたいと思います。

まず、初めに、アンケートについてなんですけれども、2コア1パーク&モールということで、このアンケートと言いますか、2コア1パーク&モールという意味が、非常に市民の皆様方にも理解しづらいのではないかというふうに、以前にも委員会でもお話をさせていただいたかと思っておりますけれども、アンケートで、広報いばらきにおいて詳細を載せませんということであったんですけれども、広報いばらきの中身も、非常に私が期待していたよりはスペースが少なく、分かりにくいなあということは私自身が変わらない印象だったんですけれども、ここで結果も見させていただきましたけれども、以前にも学集会で様々なご意見を市民の皆様方からも頂いておりました。その結果も以前の資料でも見させていただきましたけれども、2コア1パークという形では、学集会のときには、そういう概念がまだございませんでしたけれども、その当時の学集会の市民の声と、今回、阪急西口の再整備に特に期待することを教えてくださいということで項目が出されておりますけれども、その学集会と今回とを比較して、特に異なる点、また、新たにご要望されている点等、どのように分析されているのか、教えていただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 今回のアンケートと学集会におけるご意見の差の部分につきましては、我々といたしましては、大きな開きはなかったのかと。方向性については同じくしているものと考えております。

○坂口委員 大きな開きはなかったということでございます。

私が特に気になりましたのは、「流行りのお店が入る商業施設」ということで、非常にこの57.3%ということで、多くの市民の皆様方がこういう施設を望んでおられるということは、前回の学集会のときでも出されていた声ではなかったかというふうに思っておりますけれども、この流行りのお店が入る商業施設については、行政として、この市民の声をどう読み

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

切っていくのかということが、私は大事だというふうに思うんですけども、その点について、一時的な情報としては、商業施設が少ないんやなあということが分かりますけども、行政は、どのようにこの課題に挑んでいくのかという点について、お聞かせいただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 ご指摘いただいておりますように、一過性のにぎわいに終わらせないために、将来の更新性を考えた構造や権利体系にすることで、時代の変化に柔軟に対応できる施設とすることが、にぎわいの持続につながっていくものと考えております。

○坂口委員 行政としてどういうふうに関わっていくかということ、やっぱり深掘りしていく必要が私はあると思うんです。

商業施設が必要である、民間の業者の大きなお力を借りなければならないわけですが、行政として、どのようにそこに関わっていくのかということについては、やはり、もっと検討していく必要があるんじゃないかと思います。

駅前のにぎわいを創出していく、そういう役割を行政は担っているんじゃないかというふうに思います。商業施設を張りつければ、にぎわいができるのかということではなくて、駅前の再整備について、行政がどのようににぎわいをつくっていくかによって、商業施設も後づけで商業施設が入ってくるんじゃないかというふうに私は考えているんですけども、その点、いかがでしょうか。

○吉備市街地新生課長 行政としての取組といたしましては、駅前としての利便性や快適な空間づくり、駅前だけでなく、周辺と連携したエリアマネジメント活動などの取組が必要であるというふうに考えておりますので、市としても、そういった取組に対して、支援であったりとか誘導してまいりたいというふうに考えております。

○坂口委員 それでは、次に行かせていただきますけれども、次の資料1、次のページですけれども、「市によるモデルケース（たたき案）の検討」という形で、今回、私たちにも、この検討案が初めて示されたわけでございます。

今の質問とも関連するんですけども、もう一度戻っていただきまして、市街地整備対策特別委員会のまとめのところですけども、その中で、「市費投入の意義が説明しづらく、公共性への納得感が低い」ということで、この特別委員会も様々な議論をしながら結論に至ったというふうに私は認識をしております。

そうしたプロセスを経て、今回、このたたき案が出てきたんじゃないかというふうに思いますけれども、この中で、我々の特別委員会の声を反映した公共性という部分の納得感が低いということに対して、公共性の納得感を得られる取組としては、どのような検討をされて、今回のこのたたき案に反映されているのかをお示しいただけますでしょうか。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

○吉備市街地新生課長 これまでの経過におきまして、市有財産の供出や市の費用負担と、市として得られるもののバランスといったところが議論されてきたものと認識しておるところでございます。

今回の提案につきましては、公共性、更新性を考慮いたしまして、時代の変化に柔軟に対応できるような施設にすることで、魅力ある都市空間が将来にわたって確保できることが、駅利用者や市民にとって最大の価値になるというふうに考えております。

○坂口委員 ご答弁いただきましたけれども、まだまだ私は、この点については協議を重ねていかないと、やはり先ほどからの質問がありますけれども、65億から80億円、国費を見込んだ場合と示されておりますけれども、第一義的には、ここに住んでおられる方の耐震性であるとか、そういうご要望を受けております。そういう声に対して、どういうふうに市として対応していくのか、そしてまた、この駅を使っておられる皆様方に、税を投入して、どのような駅前の再整備を行っていくのかという観点、そして、直接的にこの駅を使わないけれども、税金を納めていただいている皆様方に、どのように納得をしていただくことができる整備案なのかという、その3点を私は明確に示していくことが、一番最初に申し上げました公共性の納得感を上げることではないかというふうに思いますけれども、その点について、まだまだ私は弱いのではないかと、1年間検討していただいたんですけれども、その部分がまだ反映がされていないのではないかとというふうに思いますけれども、その点について、どのように感じておられますか。お考えがあれば、お示しいただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 まず、1点目の、そこで生活をされていらっしゃる、権利を持っていらっしゃる権利者の皆様方への対応といたしましては、まずは、先ほどもご説明ございました耐震性の不足といった部分で、緊急性を伴っておるという部分で、早く確実に前へ進めていくということと、やはり権利を伴うところがございますので、費用負担であったりとか、権利変換といった事業性の部分につきましても、十分協議を進めていく必要があるというふうに認識しております。

また、駅を利用する方、また、しない方の両方の視点から、公共性を踏まえた市費の投入の必要性というところにつきましては、華やかで大規模な施設整備とは違いまして、一見して分かりにくい部分ではございますけれども、後の世代によりよい駅を継承するという思いの下、権利者の皆様をはじめ、市民の多くの方から共感を得られるような駅前にしてまいりたいというふうに考えておるところでございます。

○坂口委員 検討を重ねていただきたいと、このことだけを要望しておきたいと思っております。

今回、この資料の中で、ちょっと順番が逆になってしまったんですけれども、「ヒューマンスケールな駅前にする」という概念が今回初めて出てきたのではないかとというふうに思

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

うんですけれども、ヒューマンスケールな駅前について、もう少しご説明いただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 今後、さらなる技術の進歩であったりとか、時代の変化があるだろう50年、100年先の将来を見据えまして、将来の更新性に配慮して権利を今以上にできるだけ細分化させることなく、人々が安心して快適に感じられる適切な規模の施設、魅力ある都市空間の整備を目指すものでございます。

○秋元都市整備部長 坂口委員のほうから、まだまだ議論が足りないんじゃないかと。公金を投入する意義というか、公共性の納得感ということですけども、確かに、駅前をよい駅前にするという形の納得感というのは大事なんですけども、それを考えますに、茨木市がどういうまちづくりをするかと、2コア1パークを生かしてというような話と同じかなと思ひまして、茨木市は今、いろいろ魅力ある都市空間という形は、いろんなところに人々が集って、豊かに感じられる、そういう場所をつくりたいと。そこここにと、みちクルの取組、道路も今後、そんな空間になったらいいんじゃないかと、公園もなったらいいんじゃないかと。

もちろん駅前は、そういう場の起点となり得るべきと捉えておりますので、そういうところの価値を、やっぱり、しっかり多くの市民の方に分かっていただくという取組は、今後も続けていくと。その中で、駅前再整備も、今、こうしました市の提案という形で導いておりますので、それを基にブラッシュアップに努めていきたいと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○坂口委員 あと1点だけ、すみません、このモデルケースの中で、今後の検討の方向性を踏まえた条件設定の中で、かなり踏み込んだ内容がここで示されているわけですけども、3番目の「1者による商業棟の所有・運営を想定」というふうに示されておりますけれども、この1者によるということについての理由と言いますか、根拠について、お示しいただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 あくまでも、これはモデルケースということで、これに確定したわけではございませんけれども、我々が考えております基本的には1者による商業の所有・運営ということを想定いたしておりますのは、これからの時代、どんどんその更新であったりとか、時代が変わっていくといった部分に、中に入っている商業の更新性を確保していかないと、陳腐化していくというおそれがありますので、その部分を踏まえまして、1者による所有・運営というふうに提案をさせていただいたところでございます。

○坂口委員 分かりました。

今後の予定のところですけども、3のところは、ソシオ茨木建替え推進委員会(12/

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

20)ということ、令和4年だと思いますけれども、主な意見がまとめてございます。

また、今後の予定として、先ほどお話がありましたように、令和4年度でモデルケースをブラッシュアップしていくための取組が行われていく。そして、6月には、ソシオ権利者の皆様方が総会において、単独建て替えとの比較により、方向性について判断する予定という、そういう流れになってございますので、そこはしっかりと理解を、お互いの理解、情報を共有しながら前に進めていただきたいというふうに期待をしたいと思います。

少し、まだまだ議論をしていく余地があるのかなというふうには思いますけれども、よろしくお願ひしたいと思います。

それと、最後になりますけれども、今、部長のほうからも少しお話がありましたけれども、この最後のメインストリートについての考え方なんですけれども、

(略)

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○山下議員 阪急の西口の関係なんですけれども、時間的経過ということで、一応、確認でお聞きをしたいわけなんですけれども、今回、管理組合のほうから要望書みたいなものが出されてまいりましたけれども、これは、管理組合としては、市のこのモデル案、これを十二分に見てからの、これを知ってからの要望ということで、そういうふうに理解していいのかどうかというのが1つですね。

それから、最終的に管理組合のほうは、6月の総会で単独建て替えとの比較により、方向性について判断する予定と、こういうふうに書かれてあるわけなんですけれども、もし、この管理組合総会で、市のモデル案を拒否して、単独建て替えと、こういった方向性が出てくる可能性もあるかというふうに思うんですけれども、そういった場合に、市はどのようなふうを考えていくのかということをお聞きをしたいというふうに思います。

○吉備市街地新生課長 今回、権利者の皆様から出されました申入書につきましては、市の考えをご説明させていただいた後、出されたものでございます。

ただ、我々の説明がちょっと至らなかったところもあるのかとは思いますが、全てが我々の思い、伝わっているかどうかということにつきましては、今後とも、引き続いて協議と言いますか、説明をさせていただきたいという考えでございます。

それと、市は単独建て替えでもいいというふうに考えているのかということにつきましては、市といたしましては、今後とも権利者の皆様と協力して、魅力ある都市空間を整備できるように努めていきたいというふうに考えております。

ただ、市として強制的に止めるということとはできないというふうに考えております。

○山下議員 そしたら、市としては単独建て替えを止めると言いますか、そのことはできな

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

いと。できるだけ一緒にやっていきたいけれども、権利者、現在の権利を持っている皆さん方が、単独建てで替えで行くんだということになったら、それは黙認と言いますか、それは仕方がないと、最終的にそういう判断をされているということでもいいんでしょうか。

○吉備市街地新生課長 単独建て替えを権利者の皆様をご判断されましたら、市としまして強制的に止めることはできませんが、単独建て替えでありましても、魅力ある都市空間の整備が実現できるように、協議調整を今後とも図っていききたいというふうに考えております。

○山下議員 私は、市としては、きちんとこのモデル案で説明をされたというふうに思うんですよね。

市がきちんとした、こういったモデル案を示した、その根拠も分かってもらうということで、努力をされてきたんだというふうに思うんですけれども、今回、申入書と言いますか、それを見ましたら、なかなか市のモデル案に対して好意的な表現というのは見つからないままに、自分たちとしては、やっぱりタワマンも含めて経済性みたいなところを優先していききたいというような意向がちょっと感じられるものですから、ちょっときつい言い方もしれませんけれども、単独建て替えということも完全に否定はできないなということで、お聞きをしたところです。

できましたら、権利者のほうと市のほうとがお互いに意見を交換しながら、先ほどもずっと税金を投入するんだから、市民が納得できるものにしてほしいと、そういったことを考えながら推進してほしいというふうには思います。

それで、もう1つは、モデル案についてですけれども、またよく分からないんですが、現在は茨木ビルも6階の建物、永代ビルも同じぐらいの建物かなというふうに思うんですけれども、このモデル案が、茨木ビルは店舗3階のみで住宅は一切なしと、永代ビルのほうは43メートルですか、この高さの中で住居部分も含めての計画と言いますか、モデル案が示されているわけですが、これはなぜこうなったのか。

例えば、逆に茨木ビルのほうが住宅部分が入ると、永代ビルのほうは、それは入らないということも、考え方としてはないことはないと思うんですけれども、現在、先ほど言ったような、双方のビルの性格をこういうふうに位置づけた理由というのは、一体何なのかということをお聞きをしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 モデルケースたたき案につきましては、あくまでも事業の実現性を検証するためのものでありまして、高さや階数なども確定したものではありません。

市といたしましては、これまでの経過、議論を踏まえまして、区分所有の住宅については、将来の更新性等に課題を残す可能性があるというところから、駅前という公共性の高い立地におきましては、区分所有の住宅をできるだけ少なくして、将来の更新性を踏まえた、つ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

くり過ぎない、持続可能な駅前とすることを市としては目指しているというところがございます。

○山下議員 キーポイントと言いますか、その言葉として、将来の更新性ということが、市の資料の中にも伺われるわけですが、問題は、将来の更新性という、これを担保すると言いますか、そういった市の考え方、これは管理組合側のほうについては十分伝わっているのかということと、そして、そういった同じような価値観という形で、そういった価値観を持っているのか、そこら辺のところはどうなんでしょうか。

○吉備市街地新生課長 将来の更新性についての権利者の皆様の見解と言いますか、納得感、ご同意というところにつきましては、まだまだご納得いただけていないところが多いのかなというふうに考えておるところでございます。

○山下議員 将来の更新性ということについては、幾ら説明をしても、相手方が納得しないということは、十二分に考えられるのかなというふうに、一般的に、私は思います。

市のほうは一定の考え方で説明をするんでしょうけれども、相手がそれを、そうですねという形で納得するまでには、時間的な経過も必要ですし、あるいはもともと考え方の相違というものは、拭い去られないと、考え方の違いが残ったままということも考えられるというふうに私は思っているんですけども、そういったことで、モデル案について、茨木ビルのほうは商業スペースのみということでもありますけれども、これは、協議の中でお互いが折り合って、やっぱり、茨木ビルのほうについても、住居部分が必要だと、それはもう役所としては仕方がないなというような場面も今後、出てくるということもあり得るわけですね。その辺の確認だけお願いします。

○吉備市街地新生課長 ご説明が繰り返しになってしまうところではございますが、モデルケースはあくまでも事業の実現性を検証するためのものでもございますので、建物の構成であったりとか、高さ、規模でありましたり、その辺につきましては、今後、どんどん変化がある可能性はあるというふうに考えております。

○山下議員 分かりました。

そしたら、次に、地上の、上のほうについては、こういった形で出てくるわけですが、現在も地下があるわけですが、この地下についての検討というのは、なされているんでしょうか。

○吉備市街地新生課長 地下部分につきましては、現在まだ未定でございまして、事業者サウンディング等の結果も踏まえて検討してまいりたいと考えております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

○山下議員 若干ダブるようなことになるかもしれませんが、将来の更新性ということをお聞きをいたしました。

もう1つは、権利関係の単純化、先ほども委員のほうからありましたけれども、基本は1者による商業棟の所有・運営ということ想定して進めていきたいということでもありますけれども、これについては、現在の、それぞれ権利者について、同じような考え方に立っているのかどうかということですね。

それから、もう1つは、確かにごちゃごちゃしているよりはすっきりしたほうが良いと、関係者も少ないほうが良いというふうには思うんですね。しかし、事業を進捗する上で、行政と1者だけということになってくると、いわゆる事業の推進の公平性と言いますか、公開をされて、いろんな人がいろんな意見を言うということで、その事業の評価と言いますか、そんなことも出てくるのではないかなと、市民が全く知らない、そういった中で、1者と行政だけでさっと物事が進んでいくという点については、若干、私は問題があるかなというふうに思うんですけれども、そこら辺のところの考え方はいかがなんでしょうか。

○吉備市街地新生課長 権利関係の単純化につきまして、権利者の同意というところでございます。これまでの申入書等も拝見いたしますと、まだまだ説明が足りてないかと考えているところでございます。

あと、1者になりましたところの公共性を踏まえた公平性というところにつきましては、まだ、今、検討が入り口のところでございますので、これからの検討になるとは思いますが、その点については、留意をしていく必要があるというふうには認識しております。

○山下議員 それぞれの事業について、権利を持っている方、そういった方が存在するわけですが、あくまでも事業推進に当たっては、やっぱり公開性ということと、できるだけ、そういった事業でいいのかどうかということで、市民参加の担保と言いますか、保証と言いますか、そういった点についても、ぜひ配慮を頂きたいなというふうに思うんですけれども、何でもそうですけれども、市民の知らないところで物事が進められるということはあってはならないというふうに思いますので、その点、お聞きをしたいというのが1つ。

それから、将来の更新ということで、当然そういったことがあるわけですね。未来永劫ということはありませんけれども、今回、西口のほうの整備計画、こういった形で推進するわけですが、これ、整備が終わって、その後、またいろんな事情があって、あるいは経年劣化とか、いろんなことがあって、あるいは時代の変遷と言いますか、そういったことがあって、やがて見直しをせんとあかんというのはあるかと思うんですけれども、現時点で、これ、整備が終わって、次、同じような形で再整備をするということをお考えた場合に、大体、整備が終わってから何年ぐらい後にそういうふうになる、そんな事態が出てくる、そこら辺の見通しはどうなんでしょうか。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(1月30日)

○吉備市街地新生課長 検討における市民参加の配慮についてでございますが、公金を投入していくというところで、やはり市民からの共感、もちろん議会でのご議論もいただきながら進めていかないと、前には計画は進まないものと考えておりますので、十分配慮してまいりたいと考えております。

また、次の更新がいつ頃というお話でございますが、具体的に何年というところはございませんけれども、特に商業棟につきましては、時代の変化に柔軟に対応して、テナントの更新や建物の建て替えがしやすい環境をつくってまいりたいというふうに考えております。

○山下議員 いずれにしても、事業については民主的に進められる、それから市民の前に事業内容を明らかにして、その当否ですね、様々なご意見を聞きながら進めていくということについては、今後とも留意いただきたいというふうに思います。

一旦事業が終わって、次の事業まで何年かかるかというのは、それはもう今の段階で言えませんよということかと思えますけれども、それにしても、やはり今回の整備計画で、そんなにしょっちゅう、いろいろいらわなくてもいいんだというぐらいのものについては、ちゃんとやっていただきたいということだけ申し上げたいと思います。

以上です。

○大村委員長 他に発言なさる方はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○大村委員長 以上で、「阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について」、「JR茨木駅西口駅前周辺整備について」、「中心市街地活性化に関する取組について」及び「中心市街地におけるメインストリート（中央通り、東西通り）の取組について」の協議を終わります。

休憩いたします。

(午後2時51分 休憩)

(午後2時52分 再開)

○大村委員長 再開いたします。

以上をもって、本日の特別委員会を散会いたします。

(午後2時52分 散会)