

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

開催日:令和 5年5月29日

会議名:令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和5年5月29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 青木 順子

副委員長 萩原 佳

委員 畑中 剛

委員 上田 光夫

委員 稲葉 通宣

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 山本 由子

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

都市整備部次長兼市街地新生課長 吉備 真人

市街地新生課参事 藤後 学

1. 出席事務局職員次のとおり

事務局長 野村 昭文

事務局次長兼議事課長 大橋 健太

総務課長 阿曾 幹子

議事係長 城口 大範

議事課主査 山口 恵理子

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

(午後1時00分 開会)

○青木委員長 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。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

山本議員から、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)

○青木委員長 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、ご多用の中、青木委員長をはじめ、委員の皆様におかれましては、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、日頃からの市政各般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。

さて、本市中心市街地におきましては、人が中心の歩いて楽しいまちを目指し、新施設おにクルを中心に、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。

本日は、阪急茨木市駅西口周辺整備の取組につきまして、これまでの進捗状況及び今後の取組について、ご説明をさせていただきたく考えております。

なお、本説明の中におきまして、市としてのモデル案、たたき案と、そして、またブラッシュアップ案というものが出てまいります。現在も、なお、権利者をはじめ、ソシオ茨木建替推進委員会の皆様と協議中でありまして、確定したものではないという点については、ご理解いただければというところでございます。

どうぞよろしく願いいたします。

○青木委員長 次に、傍聴の取扱いについて、お諮りいたします。

定数を超える傍聴希望者があった場合、会議の運営に支障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)

○青木委員長 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。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29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についてご説明してまいりますので、よろしくお願いいたします。

資料1の1ページをお開きください。

本市中心市街地では、2コア1パーク&モールの都市構造を生かしたまちづくりに取り組んでおり、右上の図面でご覧いただけますように、両コア間が徒歩圏内であること、その中心におにクル、元茨木川緑地といった滞在・活動ができる都市空間が配置される地理的条件を生かしながら、暮らしやまちの質を向上させ、住み続けたい、住んでみたいと思える居心地のいい空間を創出する施策を展開することで、まちを使い楽しむための仕掛けや場づくりに努めてまいりました。

本市といたしましては、これら中心市街地におけるまちづくりの方向性としまして、大小様々な場で思い思いの活動が、日常的に繰り返される活動が景色となる、人が中心の居心地のいいまちなかを目指しております。

次に、中心市街地のコアである阪急茨木市駅の西口駅前周辺再整備における、これまでの経過の大きな流れと現在位置について、ご説明いたします。

左から右への赤色の矢印に沿ってご覧いただきますと、まず、令和2年6月に阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画案を公表いたしました。公金投入の意義や市有財産の抛出といった市の負担とのバランスなどに対して、幅広い共感が得られなかったことから、令和4年5月に計画案の見直しと、西口駐車場の区域除外を決定いたしました。

市は見直しに当たり、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、ソシオ権利者の皆様には、これからも共に進んでいくことを、改めて提案させていただきました。

その後、令和4年8月に実施いたしました市民アンケートでは、人が中心の歩いて楽しいまちを目指すことに9割の方からご賛同を得るとともに、再整備を見直していく中で、商業機能の充実が期待されていることを把握いたしました。

これを受けまして、令和4年11月から12月にかけて検討の方向性を具体化するため、市はモデルケース(たたき案)の検討及びソシオの権利者の皆様との協議を進めつつ、令和5年3月には、モデルケースに対する事業性の確認をするため、事業者サウンディングを実施した結果、商業床を所有・運営する意欲のある事業者が複数存在する一方、商業機能の運営だけでは採算性の確保が難しいとの意見を受け、令和5年4月から5月にかけて、モデルケースのブラッシュアップを検討するとともに、権利者の皆様と調整を重ねており、今、ここが現在位置となっておるところでございます。

なお、権利者におかれましては、市がブラッシュアップ案を検討することとは別に、単独建て替え案の検討を進められており、令和5年6月に開催されるソシオ管理組合総会において、これまでの検討経過を踏まえつつ、今後の方向性を判断される予定と伺っております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

資料2ページをお開きください。

大項目の3. 今後の検討の方向性とモデルケースの検討につきましては、本年1月の市街地整備対策特別委員会にてご説明させていただいた資料と同じものを参考に添付させていただいております。

概要といたしましては、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、市からソシオ茨木建替え推進委員会へ、令和4年11月に提案しております。

具体的な方向性につきましては、より多くの皆様の共感と協力を得るため、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を目指しつつ、ソシオ権利者の皆様の共感と協力を得るため、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、市の提案の具体化と提案に実現性があるか検証することを目的に実施したものでございます。

今後の検討の方向性を踏まえた条件設定といたしましては、1. 既存の高さ制限43メートル以内の建物で、2. 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。3. 将来の更新に備え権利を単純化するため、基本は1者による住宅等の所有・運営を想定し、これら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、茨木ビル側は3階建ての商業施設を設定しております。

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80億円を見込んでおります。

また、事業成立への課題といたしまして、権利者の意向把握や、茨木ビル側の商業機能を所有・運営できる事業者の可能性を模索することなどが明らかとなりました。

大項目の4. モデルケースのブラッシュアップに向けてでは、ソシオ権利者の皆様からのご意見や事業者サウンディングの結果をまとめております。

令和4年12月開催のソシオ茨木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。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、「地震など有事を考えると、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きました。

また、令和5年1月には、ソシオ管理組合などから、市宛ての申入書が提出され、市のモデルケースでは、「茨木ビル側での生活再建や事業継続を前提としておらず、単なる『追い出し』としか理解できない。」また、「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賛同できない。」とのご意見をいただいた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(5月29日)

一方、事業者サウンディングでは、7社の事業者にご参加いただき、ご意見、ご提案をいただいております。

主なご意見等といたしまして、「商業床を所有して商業運営を希望する。」また、「住宅を伴うほうが店舗の固定客確保が見込まれ、テナントが出店しやすい。」「商業施設の運営だけで採算性の確保が困難であり、住宅は必須である。」などの回答を得ました。

資料3ページをお開きください。

大項目の5. 権利者意向と事業者サウンディングの結果を踏まえたブラッシュアップ案の検討に当たりましては、市としての責務は、将来の更新性と事業性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出することにあると再確認し、市民、権利者、事業者等から共感・協力を得るに当たってのポイントを、改めて次のようにまとめました。

まず、魅力ある都市空間として、駅前にふさわしいしつらえ、デザイン性やオープンスペース等、活動の場を創出すること。

なお、写真はウイズ原宿、宮下パーク、流山おおたかの森ショッピングセンターを参考に添付しております。

次に、商業機能の充実として、時代の変化に応じた更新が可能な施設づくり、エリアマネジメント、仕組みづくりが重要であること。

なお、写真はグランフロント大阪「賑わいの軸」、エビスタ西宮を参考に添付しております。

また、将来の更新性として、更新時の円滑な合意形成に配慮した権利形態。周辺とのバランスとして、ヒューマンスケールな施設規模。納得感のある公共負担として、再整備で得られる新たな価値と公共負担のバランスを取ること。最後に、権利者の理解として、少なくとも単独建て替え以上の事業性の確保が必要であると考えております。

次に、権利者意向と事業者サウンディングの結果を踏まえつつ、共感・協力を得るに当たってのポイントを満足し、実現可能と思われるブラッシュアップの考え方とイメージ案を、ソシオ茨木建替え推進委員会へ、4月11日に提示いたしました。

ブラッシュアップの方向性といたしましては、茨木ビル側での高度利用により、権利者の事業継続と生活再建及び事業経済性を確保する。住宅整備により、新規顧客の確保と商業床価格の低減が図られ、低層商業部分の充実と魅力を向上させる。住宅は賃貸住宅とし、1者が所有することで権利者数を少なくし、将来の更新性を向上させる。茨木ビル側で減少するオープンスペースは、永代ビル側で確保する一方、低利用となるため、市が取得することを検討するといった内容となっております。

なお、右側にイメージ図を記載しており、ブラッシュアップ案では、住宅及び商業等を事業者が一括で管理・運営していくことを想定しております。

資料4ページをお開きください。

大項目の6. ブラッシュアップの課題についてですが、ブラッシュアップの方向性における新たな課題といたしまして、①賃貸住宅を将来にわたって担保する手だてが必要。整備後

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

に賃貸住宅部分を分譲されると権利者が増大するおそれがあるということです。②権利床住宅と保留床賃貸住宅の混在による設備や共用部の分離によるコスト増。将来の更新や維持管理における事業者と区分所有者の合意形成などが考えられ、権利者の皆様からのご指摘をいただいたところでございます。

これらの課題の解決の対応策といたしまして、①賃貸住宅部分に市による売買予約を登記し、第三者への売却に対抗する。②といたしまして、賃貸住宅を増やし、事業者のスケールメリットを確保するなどの対策が考えられます。

しかし、この場合は、高さ43メートルを超える可能性が出てまいります。

再開発事業は、事業の中で完全に収支をバランスさせる必要があり、3者は基本的にトレードオフの関係であります。課題解決とブラッシュアップは物理的には可能であります、再開発事業の中で、3者が折り合うには、共感・協力を得るに当たってのポイントを満足できない部分が出てくる可能性がありますので、事業推進に課題が残ることから、共感・協力を得るに当たってのポイントを確実に実現するためには、従来の手法や考え方にとらわれないブラッシュアップが必要となります。

そこで、大項目の7.さらなるブラッシュアップ案として、マンション建替え円滑化法に基づく敷地売却制度を活用したブラッシュアップ案Bを、ソシオ茨木建替え推進委員会へ、5月16日に提示いたしました。

ブラッシュアップ案Bにおける考え方、特徴につきましては、公共補償基準に準じつつ、実勢を踏まえた価額で市が土地を買収する。商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出するため、施設整備が必要でありますことから、事業者にて定期借地する。建物を維持する期間が確定しているため、終わりのある計画的な維持管理ができるとともに、解体準備金の積立てにより、老朽化した建物を確実に解体することで駅前の更新性が担保される。商業の充実と従前権利者の生活再建のため、一定規模の住宅を整備する。権利者において売却決議5分の4が必要となる。高さは43メートルを基本としつつ、低層部の魅力づくりや事業性及び建物形状、デザインや圧迫感等も踏まえ、事業者公募等を経て、総合的に判断するとしております。

この案は、事業性も確保した上で、共感・協力を得るに当たってのポイントを早期かつ確実に実現できる案であり、市が土地を取得することで、事業経済性だけにとらわれず、より魅力ある都市空間の創出が可能であり、定期借地手法の活用により、将来の更新性を担保することで、未来の世代への責任を果たすものでございます。

資料5ページをお開きください。

大項目の8.今後の予定といたしまして、市は、より魅力ある都市空間と将来の更新性を得る確実性の高い選択肢としてブラッシュアップ案B(定期借地建物)を提案いたしました。令和5年6月に開催予定のソシオ管理組合総会において、今後の方向性が判断される予定と伺っております。

参考に比較表を記載しておりますが、左からブラッシュアップ案A(賃貸住宅)、ブラッ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

シュアアップ案B(定期借地建物)、単独建て替えとなっており、事業手法といたしましては、A案は第一種市街地再開発事業、B案はマンション敷地売却事業、単独建て替えはマンション建替事業となり、主体は、A案は権利者による再開発会社。B案は敷地売却までは権利者による売却組合、買受け後は、市及び事業者による買受人、単独建て替えは権利者による建替え組合となります。

魅力ある都市空間、商業機能の充実について、A案は施行主体が条件づけし、B案は買受人、市が条件づけすることになり、将来の更新性については、A案は今よりも権利者数が少なくなりますが、更新性には一定課題が残り、B案は定期借地により、将来の建て替えを担保することができます。権利者同意につきましては、A案は3分の2、B案は5分の4となり、単独建て替えはB案と同じ5分の4となります。平均権利変換率は、概略検討による想定ではありますが、A案は約4割、B案は約5から6割と見込んでおります。

なお、B案は権利変換ではありませんので、従前の床価格で取得できる床面積の割合を示しております。

また、定期借地建物となるため、土地代が含まれておりませんので、A案よりも大きな数字となっております。

市負担も同じく、想定額ではありますが、A案は約40から50億円、B案は55から70億円と見込んでおり、試算の内容といたしましては、買受け額約50から60億円と、解体費約20億円の合計から借地料の一括前払い額、約10から15億円を差し引いております。

必要となる主な手続等につきましては、A案は都市計画決定、事業認可、権利変換計画認可、B案は除却認定、買受計画認定となり、着工までに要する期間の最短の想定といたしまして、A案は約3年半、B案は約2年と見込んでおります。

市の関与、立ち位置といたしましては、A案は市が補助金を交付して事業を誘導することになります。B案は市が土地所有者、買受人として事業を主導することになり、単独建て替えの場合は、市は超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づき、適合状況について確認することになり、影響の度合いに違いはありますが、いずれの場合につきましても、市は関与してまいります。

なお、5月24日にソシオ茨木建替え推進委員会幹部の方からいただいた情報によりますと、6月の管理組合総会に先立って、6月1日と2日に区分所有者を対象としたソシオ茨木建替え事業計画の説明会を開催され、自主建て替え及び市の提案をご説明されると伺っております。

管理組合総会では、平成26年に再開発事業による建て替え推進決議を取られていることから、現在の検討の方向性と整合を図るため、マンション建替え等の円滑化に関する法律による自主建て替えの推進決議を審議する予定であり、附帯決議事項として、市提案の敷地売却事業に関して、適宜、市と情報共有しながら検討するとの内容を併せて、上程するお考えであるとお聞きいたしております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

市といたしましては、附帯決議事項で示されているとおり、引き続き、市の提案について、権利者の皆様と情報を共有しながら検討を進めてまいりたいと考えております。

最後になりますが、市といたしましては、今後とも、ソシオ権利者の皆様の判断に寄り添いながら、共感・協力を得るに当たってのポイントをできるだけ満足させ、魅力ある都市空間の確保に向け、協力して取り組んでいく所存でございます。

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。よろしくお願いいたします。

○青木委員長 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。

質疑応答

○稲葉委員 今回、初めてですね、この特別委員会に参加をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

これまでの議論を聞かせていただきまして、担当課の方はもちろんですが、権利者の皆様や関係される方々のご尽力、それと真摯なお取組に心から敬意を表したいというふうに思います。

それでは、早速、質問に移っていきたいんですが、まず、市の負担額について、お尋ねをしたいと思います。

事業手法の根拠につきまして、ブラッシュアップ案Aでは、都市再開発法に基づいていましたけれども、今回のB案におきましては、マンション建替え円滑化法というふうになっております。前回の議事録を読みますと、モデルケース案の国費を含む補助金65億から80億円は、調査設計計画費及び解体等に係る土地整備費他、補償費移設、建築物の建築工事費等の一部に対するものであるというふうな答弁がございました。

改めての確認なんですけれども、今回の市の負担額55億から70億円は、この事業のどの部分に充てられるお金になるのか、お示してください。

○吉備市街地新生課長 B案におけます市の負担額は、茨木ビル及び永代ビル取得費を約50から60億円、解体費約20億円、計約70から80億円と推定し、そこから70年間の定期借地期間に得られるであろう借地料の試算額10から15億円を控除した結果、合計額約55から70億円と見込んでおります。

○稲葉委員 続いてですね、A案では、国費の充当を想定されておられたと思うんですけれども、B案においては、国費の活用というものはあるのでしょうか。あるとすれば、どの部分への補助となる見込みなのか、分かる範囲で教えてください。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

○吉備市街地新生課長 優良建築物等整備事業に対する交付金制度を活用し、既存建物の除却等の土地整備費などに充当できる可能性があります。

○稲葉委員 続きまして、このB案ではですね、A案と違いまして、定期借地建物というふうなプランになっておるんですけども、これは定期借地は何年を想定しておられますでしょうか。

また、その定期借地にすることによる権利者の方々のメリット、これはどのようなものになりますでしょうか。

そして、それから、その想定年数が経過したらどうなるのかを、教えてください。

○吉備市街地新生課長 ブラッシュアップ案Bにおける定期借地期間でございます。

借地借家法において、一般定期借地権の存続期間は50年以上となっており、最近の事例では、70年としている物件も増加しておりますので、ここでは、一旦70年を想定させていただきます。

続きまして、定期借地を採用することにより、権利者の皆様が、従後建物の土地代が不要となるため、区分所有と比較して、より広い住宅床を取得することができるのが権利者に対するメリットでございます。

また、敷地が売却されると既存建物の維持管理や、除却義務は買受人である市となりますことから、それらの責任や義務がなくなることでございます。

次に、定期借地期間が終了いたしますと、定期借地権が消滅し、更地にして土地所有者である市に土地を返還する必要がございます。

市といたしましては、そのときの情勢やニーズを踏まえて、土地の利活用を図ることになると考えております。

○稲葉委員 権利者の方々にとっては、区分所有と比較して、より広い床面積ですね、取得できるという経済的なメリットがあるということと、既存建物の維持管理や除却義務から解放されるということだったと思います。

70年経過後に、更地にして返していただくということなんですが、その70年後のその建物を除却するための費用、これはどなたが捻出することになるのでしょうか。

○吉備市街地新生課長 定期借地期間中に建物の区分所有者が、解体準備金を積み立てて解体に備えることが一般的でございまして、解体準備金も管理費や修繕積立金と同様に、経済情勢等を踏まえ、必要な解体費用が積み立てられるよう、適宜見直しを図っていくことが必要であると言われております。

○稲葉委員 これまでの議論を拝見しますと、単独建て替えになるという可能性もあると

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

いうふうな認識をしているんですが、もし単独建て替えになった場合ですね、懸念されていることがあれば、お示しいただきたいと思います。

また、その対策については、どのように考えておられるかも、併せてお願いします。

○吉備市街地新生課長 単独建て替えを選択された場合における懸念事項につきましては、高さ43メートルを超える建築物が建築される場合、超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づき、公共公益性に関する広場機能の充実や、周辺への配慮、持続可能性等についての適合性を確認することとなりますが、現時点におきましては、具体的な計画が示されておられませんので不明でございます。

市といたしましては、単独建て替えであっても魅力ある都市空間が実現できるよう、協議・調整を図ってまいりたいと考えております。

○稲葉委員 そうですね。そうしましたら、最後ちょっとまた改めての確認なんですが、今後のスケジュール感について、教えてください。

○吉備市街地新生課長 今後とも、権利者幹部やソシオ茨木建替え推進委員会と適宜情報共有を図りながら、ブラッシュアップ案の検討を早急に進めてまいります。

また、議会や市民、関係者の皆様の共感・協力を得るために、情報の共有に努めてまいりたいと考えております。

○稲葉委員 これまでの御議論でも、建物の耐震性への心配などあったと思うんですが、これ、B案については、着工までに要する期間が、A案に比べて1年半ほど短縮されるということで、そういった災害に備えるという意味でも、メリットがある案なのかなというふうに思っております。

また、権利者の皆様方にとってもですね、事業性が確保されて、さらには、平均権利変換率の想定が従来の案に比較して大変大きくなるというところで、経済的な面から見ても、メリットは大きいのかなというふうに思っています。

それから、市が買受人になって事業を主導することで、権利者の皆様を含めて、周辺地域の方々や、ほかの市民の皆様にも、一定、安心感を持っていただけるんじゃないかなというふうに感じました。

また、公金を投じる場合には、そうした共感や納得感というものが重要だと思っております。

現時点ではどのような案が採用されるか分かりませんが、いずれの案にしましても、阪急茨木市駅前という、茨木市の玄関口の整備ということになりますから、権利者や市民の皆様、また関係される方々と引き続きご協議いただいて、共感を得られて、公共・公益性がしっかりと確保できるような形になるようご努力をいただきたいと思います。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

以上です。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○山本議員 今回は発言を許していただきまして、大変ありがとうございました。

私も初めての特別委員会なので、分からないことがいっぱいありますけれども、質問としては、先ほど稲葉委員のほうが質問した内容と、だいぶかぶるところがありますので、整理して質問したいと思います。2点です。

1つは、ブラッシュアップ案Bについての内容ですけれども、定期借地建物という、なかなかちょっと、今まであまり聞いたことないような名称なんですけれども、この手法については、説明に書いてあったように、その特徴であるとか、経済性とか、それから、そういう面での優位性ということについては、ここに書いてあるとおりやというふうに思います。

ただ、今、そのソシオに住んでらっしゃる住民といいますか、住んでらっしゃる方については、初めのほうで案については、追い出しとしか言えないという、理解できないという、そういう意見もあったということなんですけれども、今回のこの定期借地建物ってということについての理解ということとは、どういう形、どういうふうになってんのかなというふうに思っています。

それは、今から納得していただくということになると思うんですけれども、今、住んでる人に対して、特に、その、70年ですか、70年たったら、そこを替えなければいけないということについての説得というかね、その辺をどんなふう考えてるのかということをお示し願いたいと思います。

まず1点目は、以上です。

○吉備市街地新生課長 権利者の皆様への定借に関する理解をどう深めていくかというご質問かと思えます。

先ほどもご答弁させていただきましたとおり、定期借地することによる権利者の皆様へのメリットといたしましては、権利者の皆様に、取得する際の床面積が、大きくなることであるということがメリット、また、早期に着手することができるというメリットがございます。

一方、再開発事業と比べまして、通常の売買となりますので、再開発事業の税制特例を受けることができなくなることであったりとか、定期借地の存続期間が終了しますと、土地・建物の権利を喪失することなどがございます。

メリットも、デメリットもございますが、それを上回る早期着手であったりとかというメリットがあるというふうに我々としては考えておりますので、しっかりとご理解いただけるように、丁寧なご説明を、今後、進めていき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(5月29日)

○山本議員 ご答弁ありがとうございます。

今、住んでる人に対して、やっぱり丁寧な、納得をしていただいた上で、進めていってもらおうということについては、また、よろしくお願いをしたいと思います。

2点目なんですけども、これも稲葉委員とかぶるところがありますが、今後の流れについて、質問したいと思います。

先ほど説明があったように、6月の管理組合総会までに、2回説明会も持つということで、総会までに丁寧な話合いが持たれるというふうに理解をいたしました。

ただ、この内容については、かなり、そんな、そう簡単にすんなり決まる内容ではないんじゃないかというふうには思っていますけれども、今後ですね、最終的な決定というのは、どこが行うことになるのかということをお示し願いたいと思います。

○吉備市街地新生課長 最終的にですね、どの案を採択されるかというところにつきましては、権利者の皆様でご決定されるというところになるかと思います。

○山本議員 そこまで至るまでに、いろんなやりとりというのが出てくるとは思いますけれども、市の案を、こちらとしてはできるだけ推薦するような形で臨むということであると思いますが、先ほど申し上げたように、権利者の皆さんとの納得のいくような形で、ぜひ進めていただきたいというふうに思っています。

以上です。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○萩原委員 私のほうから大きく3点、質問させていただきます。

まず、1点目ですね、地権者の皆様に提示された今回のブラッシュアップ案Bに係るところでお聞きしたいなと思います。

ちょっと総論的になんですけれども、今回、ブラッシュアップ案Bを提案されておりますが、もともと令和4年11月にモデルケースたたき案、そして、今回、4月にブラッシュアップ案Aと、5月にブラッシュアップ案B、令和4年5月の計画見直し以降、3つの案、これを提案されておりますけれども、各案、モデルケース、ブラッシュアップ案A、ブラッシュアップ案Bと、それぞれ全然違う案になっていて、特に、ブラッシュアップ案AとB、これ提示期間の差が僅か1か月しかなく、また、不動産の取得の範囲っていうのも、かなり違う形になってはいますけれども、ある意味、地権者の方と案を提示して、それが拒否をされているような状況が続いているのかなと考えているんですけれども、そのような、何ていうんですかね、地権者と本当に折り合うための案になっているのか、このやり方、いろんな案を提示して、それを随時変えていくようなやり方ですね、市が今、資料にも書いてありますが、駅前整備の早期実現を目指す上で、逆に、阻害要因になってるんじゃないのかなと感

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

じてしまうところはあるんですけども、その点、どのように考えられているのか、まず、お聞かせください。

○福岡市長 市として様々なご提案をさせていただいておりますが、やはり様々な権利者の意向等もございますし、ステークホルダーの方々、事業者の方々もおられる中で、しっかりと理解を深めていただいて、議論を深めていくという中で、いろいろな案が出てきたというところがございます。

市がこれですよという確定した案を、最初からぶつけてしまうことこそ、権利者の意向に反するような手続ではないかなというふうに考えております。

今後とも、もしかするとブラッシュアップ案Cというものにとどり着くかもしれませんが、しっかりといろんな方と議論を深めながら、全員が納得できるような形で、周辺整備については、進めてまいりたいと考えております。

○萩原委員 市長、答弁ありがとうございます。

議論を深めるための方策として、こういうやり方をされていると、もちろんその議論を深めていくっていうのは、すごく大事なことだと思っております。市としてのポジション、どこに、今、立っているのかっていうところは、出す案がころころ変わっていくと、どこに、市の意図、考えがあるのか、見えづらくなってしまうのかなというのは、すごく懸念しております。

このやり方で進めてきているということで、議論を深めていくためにやっていくということは、市の考えは、理解というか、考えは承りましたという形にはなりますけれども、その点、了解いたしました。

次、具体的に、ちょっと各論的な話にはなるんですけども、主に、配られた資料1の5ページをベースに、いろいろお聞きしようかなと思っております。この中には、先ほどの稲葉委員、山本議員ともに重複するところがあるので、そこはちょっとできるだけ省いていこうと思います。

まずですね、ちょっと再度の説明になるんですけども、資料にも書いてありましたが、自主建替え案、これが権利者にとって、単独建て替え以上の事業性の確保、これがない限りは、ブラッシュアップ案Bというところは受入れられないと考えられておりますが、まず、このブラッシュアップ案Bが、単独建て替えと比べて、より優位ですよという点を、再度ご説明をお願いいたします。

○吉備市街地新生課長 現在のところ単独建て替え案の具体的な内容についてお示しはいただけていないところ、想定ではございますが、平均権利変換率が、5から6割ということで、非常に高く設定することができているということと、着工に要するまでの期間が2年ということで、ここが短くできるというあたりが、単独建て替えと比較的しての一番大きな

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

メリットというふうに考えておるところでございます。

○萩原委員 優位が、変換率が上がるという点と、あと期間、これが短くできるというところかなと思っております。

ただですね、ちょっと予定よりも質問前後するんですけども、この平均権利変換率が、ブラッシュアップ案Aは約4割で、ブラッシュアップ案Bは約5割から6割という形で、今、言った変換率を上げることができるという話だったんですけど、こういったブラッシュアップ案Aに関しては、もともと権利者が所有権、これを持った上で、この権利を取得されると。ブラッシュアップ案Bに関しては、定期借地権に基づいて、この5割から6割という話になっていますけれども、所有権と定期借地権の場合、時価というか、その権利の価格っていうと、当然に、所有権のほうが大きい。定期借地権に関すると、70年、さっき答弁がありましたけど、70年後には更地にして出ていかなきゃいけないという形なので、当然に、市場価格っていうのは下がるので、5割から6割になるのって、ある意味、床面積が増えるのは時価が下がっていて、それに対して取得する売買価格、固定資産、取得する価格、固定資産というか、建物、マンションを買う金額っていうのが下がるので、広がるのって当たり前じゃないのかなって思うんですけど、これに関しては、どのように考えてますか。

○吉備市街地新生課長 萩原委員がおっしゃるとおり、区分所有の建物と比較しまして、定期借地の建物は、一般に約2割程度安価なものとなると聞いております。

その部分での変換率の上昇もございますが、A案の再開発事業の場合は、事業採算性をバランスさせなければならないといった部分がございますので、B案のほうが、従前資産の評価額が高く見込むことができるといった部分もメリットとして考えられております。

○萩原委員 すみません、今、ちょっと理解し切れてないところあるんですけど、従前価格が高く評価できるというのは、意味合い的には、このブラッシュアップ案AでもBでもいいんですけど、結局Aの場合は、建て替えを行った場合、幾らかかるか分からないから、それに対して、実際、この4割とかがキープできるかどうか分からないとか、そういう意味合いで言われているのか。金額を確定するっていうか、ちょっともう一回説明してもらっていいですか。すみません、理解ができてなくて。

○吉備市街地新生課長 建て替えをしたときに、その値段が変わるからというわけではなくて、従前資産の評価の時点で、ブラッシュアップ案Bにつきましては、そのものの現在価値を算定することができるわけなんですけれども、ブラッシュアップ案Aの再開発事業におきましては、その事業の中での事業採算性をバランスさせていく必要がありますので、中で一定、その従後の事業も影響を受けてしまうというところがございます。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

○萩原委員 今おっしゃってるのっていうのは、今ある価格っていうのが、より反映されると。ブラッシュアップ案Aに関しては、その後、ちょっとそれは違うという話だったと思うんですけど、事業をバランスさせる必要があるんで、その権利変換率っていうのはずれてくるという、価格が全体のバランスを取るために、ちょっと減ったり増えたりする。今売ると、例えば1,000万円になってるのが、1,000万円でもB案の場合評価できるけれども、1,000万円を前提に、売却でその後の区分所有の形を理解していくことができるけれども、ブラッシュアップ案Aはそうではない可能性がある、そんなイメージでいいですかね。すみません。ちょっとあまりここら辺、専門家でない点もありまして、分かっていないんですけど。分かりました。

そういう意味では、本当に、今、事業者、地権者の方々に納得してもらう必要があるという意味では、期間のメリット、あと、変換率。今の話だと、変換率がメリットになるのかなというのは、正直個人的には感じてしまうんですけども、当然、定期借地なので、後々売ってるマンションの価格も2割ぐらい下がるし、2割ぐらい広い土地買えますよねっていうような形なのかなという点で理解しました。

あと、定期借地の場合ですね、不動産購入する場合とかもよく言われますけど、イニシャル、最初にかかるお金じゃなくて、ライフサイクルコスト的な形で将来にわたって、どれぐらい維持管理がかかるのか。そして、終わった後、売却価格も含めてですね、この事例でも、定期借地料10から15億円見込まれていますけど、地権者の方にトータルでコスト見ても、そんなに損しないよということを納得していただく必要が、僕はあると思っていて、定期借地の場合、維持コストが割高になるとか。それと連動して、先ほど稲葉委員の質問でもおっしゃってましたけれども、解体に伴う費用っていうのは、これ事業者、今の地権者、定期借地してる方と市が負担するような形だったと思うんですけども、そういう解体積立金を立てないといけないとか、あと、その後の売却価格ですね、それが低いみたいなデメリットはあると思うんですけども、そこも含めて、やっぱり今の単独建て替えよりも、ブラッシュアップ案Bのほうが有利であるという説明をトータルコストで説明する必要があるんですけど、その必要性については、どのように考えておられるのかなと。

最初に、ご説明いただいたときに、今はあくまで想定ですよという話をされていたと思うんですけど、とはいえ、こんなに後でコストがかかると思わなかった的な声がないように、ちゃんと説明する必要あると思うんですけども、その点、お考えをお示してください。

○吉備市街地新生課長 今後、さらに精度を高めてまいりまして、トータルコスト的にもB案のほうがメリットがあるということを、きちんと説明できるようにしてまいりたいと考えております。

○萩原委員 ぜひですね、適宜説明をしていただいて、ご納得いただけるようにしていきたいなと思っております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

これに関して、次は、市負担額想定についてお聞きしたいと思います。

市の負担額っていうのは、ブラッシュアップ案Aが40から50億円で、ブラッシュアップ案Bで55から70億円という形ですね、買収する土地っていうのが、もともと永代ビルよりも、茨木ビルのほうが、だいぶ広い土地だと思うんですけど、価格差っていうのが、思ったよりないなというふうに感じてしまうんですけども、この負担額の想定としているものっていうのは、前提が違うのかなという気もするんです。あまり金額の差が、この差で金額の差が小さいというかどうかっていうのは別の話だと思うんですけど、思ったよりも少ないなと感じてしまうんで、そのロジックというか、想定、A案とB案で何が違うのかなっていうのを、お示しいただきたいと思います。

○吉備市街地新生課長 A案とB案の市の負担額の違い、スキームについてでございます。

A案における市の負担額は、国の交付金の対象となる調査設計計画費、既存の建物の解体などの土地整備費や補償費、新たに建築する建物の共同施設整備費の補助対象事業費を、約50億円と見込みまして、そのうち2分の1を市補助金負担額として、約25億円及び永代ビル取得費を約20億円と想定しまして、合計約40から50億円と幅を持たせて見込ませていただいております。

一方、B案におけます市負担額につきましては、茨木ビル及び永代ビルの取得費を約50から60億円。あと、解体費につきましては約20億円と、計約70から80億円と想定を、まずさせていただきますと、そこから70年間の想定定期借地料の試算額10から15億円を控除した結果、合計額が約55から70億円と見込ませていただいたものとなっております。

○萩原委員 今のご答弁のほうで、A案のほうに関しては、いわゆる駅前の整備費的なところも入っているという形かなと思ったんですけど、ブラッシュアップ案Bに関しては、そういうのは一切なく、土地の取得費、解体費、賃料から差引きますよというところで、このブラッシュアップ案Aとブラッシュアップ案Bが出来上がった後に、かかってくるコストの範囲というのは、市が阪急西口の整備にかかるコストっていうのを考えた場合って、かなりちょっと今、差があるんじゃないのかなと思ったんで、適用範囲の差なのかもしれないですけど、範囲の差があるんじゃないのかなと思うんです。その点はどうなのかなと考えておりますが、ちょっと見解をお示してください。

この案自体ですね、令和2年6月公表の阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業、これがなくなって、その代わりにできてきた案で、最初の案、同案っていう言い方がいいかもしれないけど、最初の案に関しては交通渋滞とか、課題がいろいろあって、公共性の問題、交通渋滞等々の対応もできていない。そういうところからかかってきたということもあって、廃案になったのかなと理解はしているんですけども、今回のブラッシュアップ案Bを採択していただいた場合ですね、最初の西口、廃案になったのが、トータルコスト、駅前の整備コ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

ストが65億円から、阪急西口の駐車場あるいは売却した代金を差引いた金額がかかる整備費用という話だったと思うんですけど、今回のブラッシュアップ案Bが採用された場合、同じ範囲の整備なり、交通渋滞対策で、あと、老朽化が進んでいる西口の駐車場、これを処分というか、対応した場合にかかってくるコストとか、トータルで西口全体にかかるコストを考えた場合って幾らぐらいになるのかなと。

ブラッシュアップ案Aとブラッシュアップ案Bで範囲が違う場合ですね、トータルでかかってくるコストの範囲っていうのも違ってくるように思ってしまうんですけど、まずは、そのトータルどれぐらいかかるのかなっていうところも、併せてお示しください。

○吉備市街地新生課長 先ほどのご質問の中で、A案及びB案に駅前広場の整備費が入っているかどうかというところにつきましては、この両案につきましては、駅前広場の整備費用は加味しておりません。

駅前広場の整備にかかる費用につきましては、まだ、これから検討してまいるところでございますので、正確な数字は申し上げれるところではございませんが、例えばですが、JR茨木駅の東口駅前の整備を参考にいたしますと、5億から15億ぐらいの金額になるのかなというふうに考えておるところでございます。

○秋元都市整備部長 従前の案といいますか、見直し案の65億円というところ。そのいろんなトータルコストというところですけども、駐輪場になるところのコストをどう反映するかというと、まだ計算できておりませんが、大きく違いますのは、B案は、やはり市が土地を取得できると、将来にわたり更新性を担保して、魅力ある都市空間を、順を追ってできるという形のやはり大きな、そこのところのコストに意義があると捉えておりますので、トータル計算できておりませんが、その価値はあると捉えております。

○萩原委員 整備費等々の説明もありがとうございます。

そうですね、今、部長がおっしゃった土地を取得して、いろいろ整備できるっていうのが意義があるということなんですけど、その意義は、おっしゃるとおりあるのかなとは思いますが、これって、同じような形で再開発もしくは再々開発されている、市が土地を買い取って、定期借地出している事業って、全国にどれぐらいあるんですかね。

○吉備市街地新生課長 全国にどれだけあるかというのは、ただいま手元には資料はございませんけれども、箕面市の、駅前の再整備事業で、定期借地制度を使われているケースがございます。

○萩原委員 事例は、まだ多分箕面市でやってるっていうことは、今やり始めて、その後、実際できたかどうかっていうのは、ちょっと事例は、まだ生まれてないような状況かなとい

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

う点は、理解しました。ありがとうございます。

これを何でトータルコストの話で、今してるのかっていうと、結局、前の廃案になったのもそうなんですけど、市と地権者の方が話し合いとか、こういう形で進めましょうと決まった後ですね、結局廃案という形になってしまいましたと。

この話、ブラッシュアップ案Bを進めていくに当たりですね、進めていって、地権者の方が、この形でいこうと思った後、実際議会で、議会とか、都市計画審議会等々で、また、いろいろ声が出るというような事態になると、今、考えられているこの期間を短くするっていうメリットであるとか、意図しているのが崩れてしまうんじゃないのかなと。ある意味、過去、直近でそういうことが起こってしまったからにはですね、より丁寧な説明、対応というのが必要かなと感じております。駅前での大きな整備の中の一つという言い方はよくないですけど、主要なピースでありますけれども、ほか対応する中で、絶対、幾らぐらいコストがかかるのか、トータルコストはどの程度出てくるのかということも込みで、ぜひ示していただければなという点で、まあ、まあが多くてすみません、地権者への提示は、これに関する質問を終わります。

あとすみません、2つ、次は手短かにしていこうと思います。

6月総会ですね、これを受けての対応で、先ほどご説明いただいた場合で附帯決議が行われるんじゃないかというような形だと思うんですけど、実際地権者の方々がいつ決められるかというのは、まだボールは向こうに、向こうというか、地権者の方々にあるという話だったと思うんですけども、タイムスケジュールというか、その答えを口を開けて待っているだけではないと思うんですけども、自主建て替え案のケースが1つの案で、附帯決議はあくまで附帯決議なので、サブの案としてブラッシュアップのBがあるのかなと思いますが、この2つの案で同時並行で進んでいく考え、検討していかないといけないと思うんですけど、そういう形で6月の定時総会以降のスケジュール感とか、対応、それはどのようにされる予定なのか、お示してください。

○吉備市街地新生課長 市といたしましては、6月の総会で予定されておられます単独建て替え案を基本に検討されつつ、市の案も提案されるということになっておりますので、引き続き市の提案について、権利者の皆様と情報共有しながら、スケジュールに留意しながら検討を進めてまいりたいと考えております。

○萩原委員 スケジュールに留意しながらということだと思います。ぜひできるだけ関与していただいて、あと今、この5ページに出ている着工までに要する期間の約2年間というのは、それは建て替え決議等々が決まった後の2年間だと思っております。それが延びれば延びるほど着工まで時間がかかるかなと思いますので、ぜひ、市が思うブラッシュアップ案Bですかね、B、ご納得いただけるように対応、説明、先ほどちょっと一瞬Cみたいな話もありましたけれども、対応していただけるようにしていただければなと思います。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

あと、最後、ちょっと結局、阪急の西口の駅前に関しては、この資料で出ているのは令和2年6月の西口の周辺整備計画、基本計画のところからですけれども、検討を始めたのは、多分地権者さんたちが建て替え決議をされてから、2014年とか、平成26年とかなので多分10年ぐらいかかっていると思います。このようにちょっと、最初の市長が説明していただいた件と重複するかもしれませんが、このように西口の開発がすごく時間がかかってしまっている要因、原因は何なのか。また、時間だけではなくて、ある意味コストという、トータルコストがよく分からないという話だったと思うんですけど、それもかさんできていますが、そこについての見解をお示しいただければと思います。これは課長にお願いするのもあれですし、あれなんですけど、市長か、副市長か、お願いしたいなと思います。

○足立副市長 先ほど市長のほうから答弁したことも重なりますが、委員ご指摘のとおり、令和2年の公表した案につきましても、それまで時間をかけて権利者の方々と議論しながら積み上げてきたものです。結果的に広く共感を得るといことが至らなかったという状況でございます。

この事業は地権者の方あつての再整備だと思っております。権利者の皆様の思いもその後伺いながら、市としてはこれ以上手戻りがなく進めていきたいといったことを第一義に考えながら、どういった案が権利者の方々にも受け入れられ、市民の皆さんにも受け入れられるのかを丁寧に議論を積み重ねながら、今に至った次第でございます。ご指摘のとおり、結果的に時間かかっているということについては市としても責任は感じているところ です。

これまでご理解、ご協力をいただいている権利者の皆様、あるいは駅前等の再整備に期待をいただいている市民の皆様のためにも、今後の推進に当たりましては、着実に、また、迅速に進めていきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

○萩原委員 我々、大阪維新の会の会派として、スピード感を持ってという話をメインに過去ずっとさせていただいていると思います。その考えっていうのは今も変わらないですし、スピード感を持つての対応、今おっしゃった形でぜひよろしく願いしたいと思っておりますし、地権者の方にも納得いただけるような形の提案、話合い、徹底していただけるように努力、されてるとは思うんですけど、より一層の努力をお願いして、私からの質問、ちょっと長くなってすみませんでした、終わりたいと思います。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○畑中委員 私から何点か質問させていただきます。1点目が事業者サウンディングの内容が記された資料1の2ページなんですけれども、その意見、提案の中から、住宅を伴うほうが店舗の固定客が見込まれるため出店しやすいという意見も出されてるようです。市

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

のたたき台からすると、この茨木ビルですか、この商業棟への住宅導入というのは大きな変更点です。たたき台では3階建ての商業ということだったんですけども、商業の何階が商業の部分なのか分かりませんが、その上に住宅棟を造るということでいうと、その住宅の規模というのは何戸かとかいうのは、ちょっと今の時点では分かりませんが、やはりそれほど大きなインパクトを持つものかどうか。この住宅部分の導入というのがもう非常に大きな部分が占めていて、なかなかそれが動かない限り、この計画が前に進まない。それほど大きなものなのか、市の見解をお聞かせいただきたいと思います。

それから、もう1つの意見として、商業施設の運営だけでの採算の確保は困難であり、住宅は必須ということも言われているんですけども、この採算という部分の詳しい意味合いについて、お聞かせいただきたいと思います。

採算というのは、先ほど来から議論が出ていますが、整備的な意味合いなのか、それとも、その建った後の運営コストとか、そういう部分も含めてのものなのか、それともそれらを一切含めた採算なのか、そういうことでいっていくと、どれだけ必要なかというのがよく分からない中で、住宅が必要だという中で、その住宅の規模がどんどん膨らんでいくんじゃないかということも懸念されるんですけども、そういうことからすると、この採算を確保するために、たたき台の条件設定①43メートル以内という、そもそもの茨木市の考えた条件設定がいつも簡単に崩されるので、覆されるんじゃないかというふうに思うんですけども、市の見解をお聞かせいただきたいと思います。

○吉備市街地新生課長 住宅が大きなインパクトを持つかというご質問でございます。

サウンディングにおける事業者の意図といたしましては、住宅が権利床に限られる場合には、商業部分は既存のマーケットで競争することになりますので、周辺商業と需要を競合することになりますが、新規に住宅が整備されることで新たなマーケットを生み出すため、商業テナントとしても新規参入しやすいと聞いております。商業機能の充実という視点から、一定規模の住宅機能の導入は有効で必要なものであると考えております。

続きまして、採算につきましては、事業者サウンディングにおきまして想定の部分が多く、参加事業者が具体的に試算しているわけではございません。しかし、当該地区における市場性に見合った賃料を想定して、利回りから床価格を考慮した場合における採算と、大規模商業施設ほどのスケールメリットが確保できない当該地区におきまして、オープンスペースの確保や、エリアマネジメント活動などの施設運営においても様々なことが求められる中での採算、つまりトータルの採算であると認識しております。

なお、採算の確保につきましては、様々な要因により変動がありますので、現時点で具体的な必要戸数というのは申し上げることはできないと考えております。

あとモデルケース、たたき台における条件設定①の高さ43メートルにつきましては、早期かつ確実な事業推進に当たって、一旦条件設定をさせていただいたものでございます。

今後、将来の更新性や低層への魅力づくり、事業性や建築物の形状なども含めて総合的に

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

判断していく必要があると考えております。

○畑中委員 また、たたき台の条件設定②の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、からも大きなこれ方針転換かなと思われませんが、市の見解をお聞かせください。

当初のたたき台、条件設定及びその図面が出てきましたけれども、茨木市がこれをどの覚悟でそのたたき台を出されたのか、もうほんまに机上の空論で全然意味のない、意味のないというのはいけませんけども、全然もう変わり得る案として出されたのか、ある程度市の実現したい骨格があって、その信念の上でたたき台を出されたのか、そこが大いに疑問に思うわけです。このように、条件設定の①でも②でも、当然協力を得られなあかんし、主体は副市長がおっしゃったように権利者の方々なんで、市の案を最初から全て押しつけるわけにいかないのは分かるんですけども、茨木市としてもやっぱり望ましい阪急茨木市駅の駅前像と、今後B案が通れば70年という先の、今後70年を駅前として使うというためのものですから、茨木市としても、しっかりその辺を考えた上で権利者や事業者の方々と話し合っていたらいいと思うんですけども、このたたき台をどの程度茨木市として重視されてつくられたのかという、改めてそのたたき台をつくった段階での茨木市の決意といいますか、心の持ちようといいますか、そういうことを改めてお聞かせいただきたいと思います。

たたき台からA案、またそれも意見を聞いてB案、その後も事業者のサウンディングとかいろいろ様々な直接関係する方々の意見を聞いてB案ということも進んでいるんですけども、当然その中には、やっぱりそれぞれが協力するためにそれぞれが譲って我慢してやらなければ、事業案というのは成立していかないと思うんですけども、やっぱり市としても確固たる見地からソシオ関係者、事業者の言い分をよくよく吟味して、言葉悪いですけども、ずるずると安易に譲歩するのではなくて、当初のたたき台の考え方が雲散霧消することのないよう、しっかり臨むべきだというふうに考えるんですけども、市の見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 モデルケース、いわゆるたたき案の条件設定②からの大きな方向転換ではないかというご質問につきましては、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という条件設定の目的といたしまして、将来の更新性を考えてのことでございます。区分所有の権利者数を増やさないようにという意図でございまして、B案におきましては定期借地という手法を取ることにより、将来の更新性を確保するという目的は達成されているものと認識しております。

次に、どのぐらいの覚悟を持って、このモデルケース案の設定を貫き通すのかというご質問でございまして。

①の目的といたしましては、高さ43メートルを超えることで、方針に基づく意見聴取が必要となりまして、手続に時間がかかることや、共感と協力が得られない可能性から、早期かつ確実な事業進捗を目的に設定させていただいたものでございます。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

②は、先ほど申し上げましたとおり、将来の更新性を考慮して、権利者数を増やさないようという目的でございますが、記載の条件設定はあくまでも目的ではなくて手段であることから、単純な高さや戸数だけにとらわれず、目的をしっかりと認識し、達成できるよう、総合的に判断してまいりたいと考えております。

次に、当初のたたき台の考え方が雲散霧消することのないようというご質問でございますが、共感、協力を得るに当たってのポイントにつきましては、市としても譲れない部分であると認識しております。市としての責務を果たせるよう、目的や方向性はぶれることなく、今後とも取り組んでまいりたいと考えております。

○畑中委員 次に、資料1のページ4及び5なんですけれども、ブラッシュアップ案Bについて、改めてお聞かせいただきたいと思っております。

定期借地の期間はちょっともう答弁あったのではしよりますけれども、5の市の負担額、たたき台の想定では国費含め80億円、半額として市単独負担額は最大40億円というふうに理解しているんですけれども、B案では現段階で市負担額は最大70億円と。でも、今の議論の過程ではそれぞれいろんな附随する永代ビル側の市の建物もあるでしょうし、交通の広場のやり替えもあるでしょうし、いろいろ除外されて、本当にこの部分の市の負担額が最大70億円ということなんですけれども、トータルコストがどんどん膨れ上がっていかないのかということについて大いに懸念を持っております。単純に言いますと、ここに出てる買受け額、解体額、借地料とこれについても今の現在の想定が、出される想定額で出しているんだと思うんですけれども、これもこの先どういうふうに関動か分からないですし、そういうことゆえ、市民会館の跡地事業にしても当初153億円と言っていたのが、最終的には200億円近くまでいったという直近の例もありますし、阪急茨木市駅前の周辺整備についても、その懸念は大いにあるわけです。その中で、財政規律という面でどのように考えておられるのか。この後JR茨木駅の再々整備も予定されていますし、そういう中で、それも含めて見解をお聞かせいただきたいと思っております。

○秋元都市整備部長 市負担の財政規律ということなんですけれども、いろんな価格上昇要因というものは、やはり注視していくということを今、現状そういう形でしか言えませんが、今回の想定額にも一定の幅を持たせている中にも、その要素を含んでいるとされておりますが、十分今後も注視すべきと捉えております。

大きな事業に係る一時の負担ということに関しましては、国費ももちろん導入することも踏まえますし、この事業に基金というものを今38億円という形でためております。もちろんJRもありますので全部使うわけにはいきませんが、一定の額を充当しまして、それでもやっぱり一時にかかるお金につきましては起債が活用できるか、それか、もしそれが無理、またそれが充てられない部分につきましても、この長期割賦ですね、立替的なものとして分割で払って、財政の負担平準化ということも捉えながら進めて、財政規律を果たして

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

いきたいと思っております。

○畑中委員 財源確保について今、少しお答えいただいたんですけども、その財源確保、もう大枠の財政規模というのはもう多寡が決まってるわけですから、それだけの財源を確保しようと思ったらどうしたってどちらかにしわ寄せがいくという中で、会派としての財政の改革の取組の提案について、この場では長くなりますので言いませんけれども、ご理解いただいていると思しますので、そういうことと言えば膨れ上がらないということについては安易に、安易にといたら怒られるかもしれませんが、本気でしっかり取り組んでいただいて、その面も大きな視点として入れ込んでいただいて、今後の計画を進めて、どのような形であれ進めていただきたいと思います。

それから、いずれの案にしても、今ちょっとさっき話が出ましたけど、駅前の広場機能、例えばこれまで市民と100人何とかというのがありますよね、そういうので話し合っ、その広場機能の拡充でどうしていくのかとか、今これは駅前ビルの建て替えをどうするかということで焦点が限られているんですけども、そういった面、また、交通問題についても、もともとの廃案となった原案についても、一定こういう交通課題があるのでこのように取り組みたいというような説明もありましたけれども、そういうことも含めて、改めてここだけに限らない、新たな事業者の方やソシオ関係者の方々の話合いもともかく、そういうことも含めて、早くそうした像を示していただきたいというふうに思います。

それで、先ほど萩原委員からもありましたけど、市民への理解を得るというのもありましたけれども、例えばその関係者の方々と仮にB案、C案もあるかもしれませんが、C案があると。固まった時点で、もうそこから市民に理解を得ますといったかって、もう計画が固まっています、これ以上変わりません、というような話では市民の理解というのが、また同じ轍を踏むんじゃないかというふうに考えるんです。そういうことを言えば、事業者やソシオ関係者の方々と話し合っっていくのももちろんですけども、市民の理解を得て、市民の意見も広く求めるということ言えば、時期を見てしっかり早めに、早めにそういうやり方もやっていかなければならないというふうに考えるんですけども、その点について、もし今、見解を持っておられたら、お聞かせいただきたいと思えます。

○吉備市街地新生課長 駅前の広場機能の可能性及び活用、交通課題の解消に向けた改良の視点ということでございます。

駅前を人が中心の歩いて楽しいまちの起点とすべく、駅前の広場機能を活用した余裕のある歩行者空間や様々な活動ができるオープンスペース、緑のある景観など、魅力ある都市空間の創出に努めるとともに、交通課題解消に向けた公共交通機能の維持、円滑化、歩行者空間の充実、交通渋滞の解決などが図られるように、中心市街地における通過交通の抑制や、駅前交通広場及びその周辺の改良、駅東西での交通機能の再配置など総合的に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(5月29日)

それと、市民へのご理解につきましては、今後とも時宜を逃がさず、検討の途中であっても情報を共有していきまして、共感、協力を得ていただけるように努めてまいりたいと考えております。

○畑中委員 今回のB案とかは、A案も、そのあれはありましたが、B案では単純に補助金という形で応援していくんじゃなくて、茨木市が一定の財政出動して、駅前の一等地の土地を取得するという新たな側面も元の廃案から、原案から比べたら要素がもう出てきましたので、そういうことも含めて、市民の皆さんにしっかり意見を求めて、市民の皆さんの理解を得られる計画にもなるよう、努めていただきますよう意見いたしまして、質問を終わります。

○青木委員長 休憩いたします。
(午後2時25分 休憩)
(午後2時34分 再開)

○青木委員長 再開いたします。
他に発言なさる方はございませんか。

○上田委員 それでは、私のほうから質問いたします。各論の質問が一定程度出ておりますし、今回、本件につきましては、個別の利害を持った当事者が非常に交渉、協議をしているという状況ですので、私のほうからは部分的な、部分間の質問ではなくて、全体的な発想を心がけて、全体感を持って質問をしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それではまず、大きな視点で質問する第1問目、駅前の再々開発に市が関わる最大の目標は何か、改めてご説明ください。

○吉備市街地新生課長 多くの市民が利用されます公共性の高い駅前におきまして、人が中心の歩いて楽しいまちの起点となるよう、また、2コア1パーク&モールの都市構造による面への波及によって中心市街地全体の活性化を図ることが市の目標であると考えております。

○上田委員 駅前の公共性と2コア1パークという目指すべき都市構造があるということで、市が関与するということをございました。つまり地方公共団体の茨木市が関わる以上、少子高齢化や人口減少の社会環境の変化を想定して、中長期的かつ茨木市全体を運営する視点に立って駅前を考える立場だなというふうに確認をさせていただきました。

ご答弁いただきましたように、今後も現在生活する28万人の茨木市民全体の幸せと、本

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

市に生まれてくる未来を担う子どもたちへの責任を忘れることなく交渉いただきたく思います。

それでは、次、続けて、そもそも市が地権者と協力的に取り組む理由は何なのか、改めてお答えください。

○吉備市街地新生課長 多くの市民が利用される駅前であるとともに、そこには民間の私権が存在いたします。市としての目標を達成するには権利者の皆様の協力が不可欠であると考えております。

○上田委員 駅前に存在する民間の私権、私の権利を持った権利者との協力を得て市の目標を達成していきたいというスタンスなんだということを理解いたしました。ここが1つのポイントだと思います。

実は私も500世帯を超える分譲マンション住まいです。現在築45年なので、今後、建て替え問題が議論されることになっております。でも、駅前ではありませんので、つまり公金を投入するほどの公共性はないので、あくまで単独建て替えの議論が管理組合でなされていくでしょう。

茨木にある大規模マンションのほとんどは、区分所有者の理解を得ながら建て替え協議が進められるというふうに想定しております。本件駅前の分譲マンションは、市内にあるそれらのマンションと違い、相対的に高い公共性があるということを認識しております。だから、市が主体的に地権者と協議するものと受け止めた次第であります。

それでは、また改めて原点に帰って、再開発と違って今回再々開発なんですけど、再々開発が難しいと言われてるのはなぜか、ご説明ください。

○吉備市街地新生課長 まず、事業性の視点から申し上げますと、一般的な1度目の再開発の場合、未利用地の土地が多く、高度化により多くの保留床を生み出して事業費を捻出することが可能です。また、公共性の視点からは、行政側としても駅前広場や道路といった公共施設の不足などへの政策課題を抱えていることが多く、行政が関与する意義が大きいと考えております。

一方で、再々開発の場合は、既に一定の高度利用により余剰容積が少なく、保留床を生み出す余地が少ないこと、また、解体費用も多額になりますこと、多くの権利者が存在し、合意形成のハードルも高くなります。

また、行政側といたしましても、一定の公共施設整備が進んでいることなどから、再々開発によって得られる価値や機能向上の効果が分かりづらいことなどが挙げられると考えております。

○上田委員 ご答弁の中から時代変遷を踏まえた再開発の価値についてちょっと考えてみ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

たいんですけども、ご答弁いただきましたように、一般的に1回目の再開発というのは、駅前建物が密集しているとか、多数の未利用土地があるとか、行政の施設もまだ十分に行き渡ってないので都市機能の向上のために、そこに行政施設を誘致するとか、そういうことが合理的に想定される環境にあり、いわゆる高度経済成長期の多くの人たちが、そのような取組が合理的に想定できる社会環境であるんだなというふうに思いました。

一方、2回目の再開発、全国でも行われているんですけど、いわゆる2000年代以降ですけど、日本自体が低成長時代になり、多数の権利者の合意や、多額の解体費がかかることとか、新施設、公共施設がそこへ出るという積極的な合理的理由というのがなかなか見いだせないなど、公共が本来積極的に関わって再開発をするには十分な説明が必要になる環境に現在はなっていると、こういう社会環境から、今回の阪急茨木市駅西口駅前の再々開発が令和2年ですね、先ほど来から答弁がある6月のタワーマンション案が、その後の都計審で様々な課題、学識経験者からも含めて様々な課題が示され、以降の市議会、その後の特別委員会の議論を踏まえ、令和4年5月にそのタワーマンション案を見直したというふうな経過があるのかなと受け止めておるところですけども、では、この今年の令和4年5月に計画案を見直したことで、西口駐車場の区域除外を決定してからほぼ1年が経過しておりますが、この間の交渉を振り返って、課としてどのような見解を持たれているか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 権利者の権利やご意向を尊重しつつ、再開発事業の中で市民の皆様から共感と協力を得るための絵姿を描いていくことは非常に難しいものであったと認識しております。

○上田委員 権利者の意向、尊重、市民からの共感、それぞれの立場を持った人たちの交渉は非常に難しかったというようなご答弁だったかと思います。

そもそも論として、再々開発が難しいという話で理解しておるんですが、それぞれの立場を超える議論へ進むための提案に、これまでご苦労されてきたことを改めて理解することができました。そんな中で検討提案されてきた案が、今回の資料に示されているA案、B案だったかと理解しております。

そこで、その案について検討する際に、市民の理解の肝となる公共性について、順次、お聞かせいただきたいと思っております。

私は議会で議論を進める一員として、再々開発の公共性について注視をしてきました。今回のB案提案までの検討過程の中で、公共性の実現についてはどのような議論の変遷があったのか、改めて説明ください。

○吉備市街地新生課長 令和4年5月に計画案の見直しと西口駐車場の区域除外を決定し、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

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

レンジという方向性に向けて取り組んでまいりました。

その中で、事業の推進には、権利者を含めた多くの方からの共感と協力を得ることが不可欠であり、共感、協力を得るに当たってのポイントとして6つのポイント、魅力ある都市空間の確保、商業機能の充実、将来の更新性、周囲とのバランス、納得感のある公共負担、権利者の理解を挙げさせていただきました。

また、市民アンケートや事業者サウンディングの結果及び権利者のご意向、これまでの議会や、市街地整備対策特別委員会でのご議論を踏まえまして、市としまして、将来の更新性と事業の実現性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出することが責務であり、公共性の実現に通じるものとの考えの下、B案の検討につながったものでございます。

○上田委員 答弁の中で6つのポイント、1. 魅力ある都市空間の確保、2. 商業施設機能の充実、3. 将来の更新性、4. 周囲とのバランス、5. 納得感のある公共負担、6. 権利者の理解、を示しながら交渉を進め、B案の検討につながったとのことでした。

都市計画審議会や市議会、事業者サウンディングや市民アンケートを踏まえるなど、多面的な意向調査がなされる中で、多くの方からの共感、つまり分かりやすく言うと、より公共性が高いことを実現する要素として6つのポイントを示されたことを確認することができました。

その流れで、次に、多面的な多くの関係者、多面的な意向調査を踏まえて提案されたB案においても、同様の多額の公金の投入が想定されております。今後、このB案について、最終的に管理組合総会で方向性が決定されることになると思います。その際、市の提案が、約130人おられると言われている全ての権利者へ十分に周知された上でご判断いただけるという環境が望ましいというふうに考えるものでありますが、その見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 今回のB案の提案につきましては、共感と協力を得るに当たってのポイントを早期かつ確実に実現でき、権利者の皆様にとっても単独建て替えと比較して、一定メリットのある案として認識しております。

検討の精度が上がった段階で、権利者全体に説明する機会も設けていただけるというふうにお伺いしておりますので、今後とも権利者、幹部の方々や建て替え推進委員会の方と、適宜、情報共有を図りながら進めてまいりたいと考えております。

○上田委員 一定のご答弁をいただきました。

市の見解としては、B案については共感と協力を得るに当たって6つのポイントを早期かつ確実に実現でき、権利者にとっても単独建て替えと比較して一定のメリットがあると認識、B案については一定のメリットがあると認識されていると、これまでの質疑でもあったとおりです。令和4年5月の計画案が見直されてから1年間、ご苦労されながら、権利者

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

にとっても一定のメリットがある案を提案しようとする事で交渉されてきたことにつきまして、この委員会に所属する委員の1人として評価をさせていただきます。

その上で、約130人の権利者全員にも十分に分かりやすく説明する機会が重要だと考えておるんですけども、答弁では検討の精度が上がった段階で権利者全員に説明する機会を設けていただいている、ということでお伺いしているということです。ぜひとも市からの提案を直接、説明される機会が実現することを希望するものであります。

そして、さらにこのB案について、今後、交渉が進められるに当たって確認したいことがございます。

B案についても、先ほど来、申し上げていますように公金投入が多額でございます。全ての権利者への説明、議会への説明はもとより、駅前を利用する市民もこういうことをしっかりと期待をしてもらおうという意味で、これからの茨木の未来を決めるということを我々が必要という意味で、期待をしてもらおうという意味で、より民主的な手続を考慮しながら進めていく必要があると考えるものであります。このようなプロセスを経て、初めて多くの共感を得られるものが生まれてくるんだろうというふうに考えているものですが、この点につきまして見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 今後、駅前周辺整備における基本計画案を修正する場合には、基本計画協議会を開催いたしまして、公募市民や有識者等からご意見を頂戴するとともに、事業者を選定する際には広く公募するなど、これからの手続につきましても留意してまいりたいと考えております。

○上田委員 民主的手続についても留意してまいりたいということでありました。

本当に時間は確にかかっていると思うんですけど、利害を持った人たち、そして公金が入るという意味での公共性、非常に難しいテーマがございますが、粘り強くかつ未来を見据えて議論を進めたいなというふうに感じました。

続いて、B案についてですが、今回提案いただいている案は、先ほど萩原委員からも質問もあったんですが、箕面市を参考にしたということでした。その箕面市の取組についての概要を改めてここで聞かせください。

○吉備市街地新生課長 箕面駅前に立地する昭和54年竣工のみのおサンプラザ1号館の建て替えが同様の方式で行われようとしております。

みのおサンプラザ1号館につきましては、箕面市を含む区分所有者が41名で、耐震性不足の課題を抱える建物に店舗や公共施設、住宅が入居する複合ビルで、令和5年1月31日に区分所有者臨時集会において敷地売却決議が可決され、建て替えが決定されました。

箕面市は同館の敷地を取得するとともに、同敷地は新規建物の区分所有者に定期借地契約により貸し付けし、新築建物竣工時から70年経過後、更地で市へ返還されます。新規建

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

物は11階建ての建物で、1階から3階は施設フロア、4階から11階はマンションになる予定とお伺いしております。

箕面市は新規建物の1階から3階までのフロアを可能な限り取得し、集客力の高い交流施設や物販、飲食などの地域活性化施設の一体的な設置・運用により、にぎわい創出を目指すと言われていらっしゃいます。

○上田委員 一定ご答弁いただきました。

昭和54年竣工のみのおサンプラザ1号館の建て替えが同様の方法とのことでした。隣接自治体ですし、前例があるということが分かりましたし、B案は十分成立し得る案の1つだなというふうに受け止めた次第です。

最後に要望でございます。

単なる私有地のマンションの建て替えではなく、駅前再々開発の難しさを目の当たりにしております。そこで議論される論点は、公共性、事業性、更新性、安全性などたくさんございます。そして、単なる公共事業でもなく、また単なるマンション建て替えでもない、私権と公権が重なる場所での事業の推進に向けて、当事者が知恵を絞りながら答えを見出すべく努力されております。

私は、この駅前再々開発の議論が、今後50年の茨木の形を決める行為だと認識しております。50年後には、茨木市人口が2割以上減少すると想定されています。また、50年後には必ず建て替えの時期が来ます。そのときの権利者の調整が、よりスムーズに進むことも想定しながら、未来を生きる茨木市民にバトンタッチしたいと私は考えております。

茨木市は次の50年で終わるものではありません。さらに次の次の世代のことも考えて、今後の交渉が前へ進むことを期待して質問を終えます。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○坂口委員 ただいま上田委員のほうから、大局に立った質問、そしてまた、まとめをいただきました。

また、今までの時系列の流れについても一定、我々も整理ができたのではないかというふうに思いますけれども、改めまして私もこの経過について、もう少しお聞かせをいただきたいと思っておりますけれども、我々の、この課題につきましては、官、民、そして議会という、その難しさというものを感じながら、先ほどの都市計画審議会からずっと議論を重ねてきたわけでありまして、今回のこの特別委員会につきましても、今回ブラッシュアップ案A、Bが示されたわけなんですけれども、今までの議論を伺っておりますと、ブラッシュアップ案Bの議論が中心になってきているなという印象を受けるんですけれども、我々、今回の特別委員会の前に、私は初めてブラッシュアップ案Aも見せていただきました。Bも同時に見せていただきましたけれども、この特別委員会、議会としては、初めて今回ブラッシュ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

アップ案Aが示されたわけなんですけれども、ブラッシュアップ案Aが、既にこの案は課題が多くて、こういう解決策があるということまで示されておりますけれども、このブラッシュアップ案Aについては、我々としては、この特別委員会には報告という形で受け止めさせていただいたらよろしいでしょうか。特別委員会は議決はありませんけれども、B案についてもそうなんですけれども、A案についての位置づけなんですけれども、A案はこういう提案をしましたけれども、もう既にB案のみが生きているというような解釈でよろしいのでしょうか。

○吉備市街地新生課長 これまで様々な検討を重ねてまいりました結果、モデルケース案をベースに再開発事業のスキームの中で、このA案につきましては、最良の案として提案させていただいたものでございまして、検討の経過としてご説明する必要があったと我々は認識しております。

○坂口委員 ちょっともう少し聞かせてもらいますけれども、それでは、このブラッシュアップ案Aについては、さらにこのブラッシュアップ案Aがブラッシュアップされる可能性はあるというふうに考えてよろしいでしょうか。

○吉備市街地新生課長 現時点におきましては、B案が最良の案というふうに考えておりますので、B案をさらにブラッシュアップしてまいりたいと考えております。

○坂口委員 議会、特別委員会では昨年の11月に事業者、権利者の皆様方にプランをお示しをされて、今年の1月の特別委員会で、委員会のほうにはその案が示されたわけでございます。

その案について、事業者、権利者の皆さん方が議論を重ねているということで、今回はその案を受けて6月の権利者の皆様方の総会で諮られると、総会で権利者の皆様方に諮られるということでお聞きをしていたんですけれども、今回はもうB案が附帯決議として出されるというような形になってます。この間、1月からA案が示されたのは4月12日ですかね、4月に示された。この間に議会には何ら報告もなかったわけなんですけれども、その経過というのを示すタイミングというのはなかったんでしょうか、その間に。

○吉備市街地新生課長 途中経過としてA案のご説明ができなかったことにつきましては、この場をお借りいたしましてお詫び申し上げます。

○坂口委員 私は、申し上げたいのは、権利者の皆さん方にこのA案が示されたのが4月で、6月に総会があると。総会に間に合う形で権利者の皆さん方は単独建て替えのほうを議論されていったという経過があると思うんですね。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

その中で、茨木市としては、プランAを4月に出してきて、そして、プランAについては課題があるので、さらにプランBについて5月に出してきている、5月14日ですかね、出してきている。それを権利者の皆様方に提案をしている。それを受けて権利者の皆さん方は6月の初めに、事前に説明を受けるというような流れをご説明されたかと思うんですけども、あまりにもその期間はタイトで、権利者の皆さん方にとっては、判断材料といいますか、判断をする期間として非常に短いのではないかというふうに感じるんですけど、その点についていかがでしょうか。

○吉備市街地新生課長 確かにご判断いただくには時間が少ないといったところかと思いますが、6月の総会に向けて、それに間に合うように、我々といたしましても様々な案の検討をこれまで重ねてまいりました。

その中で今回、B案という形でのご提案をさせていただきましたが、6月に管理組合総会でご決議されるご予定とお聞かせいただいておりますのは、まず、再開発事業の建て替え決議を以前にとられておられるといった部分を今回見直し、今後の方向性としてマンション建て替え円滑化法に基づく自主建替え決議というところをご議論されます。

また、市の敷地売却事業につきましても、市と情報を共有しながら検討するという附帯決議を上程されるご予定というふうにお伺いしておりますので、これから市のB案につきましても、さらにブラッシュアップを進めて、精度を、確度を上げていきながら権利者の皆様にご説明させていただける機会を早く作っていきたいというふうに考えております。

○坂口委員 分かりました。

この議論をする中において最大のやっぱりテーマは、私は公益性、公共性を確保できるかということで議論をしてきたと思うんです。まず、駅前に住んでおられる皆様方、直接住居されてる方、ご商売されてる方の、言うたら耐震性を図っていかなあかんということもありますし、駅を利用されている方の利便性を図る、また、それ以外の多くの市民の皆様方から頂戴しております税をいかに使っていくかという、そういう納得性が必要かという、その3つの観点で、公益性、公共性に落ちていくといいますか、納得性を得ていく事業が必要かなというふうに私は思っておりました。

それで、今回のAのプラン、プランAにつきまして、AとこのプランBは本当にAからBにというブラッシュアップではなくて、AとBはもう全く違うものであるというふうに私は思うんですけども、違う提案がプランBで示されているというふうに私は思うんですけども、そうであるならば、プランBの中に今まで私たちが議論してきた内容が、どのように反映されているのかを示す必要があるのではないかというふうに思うんですけども、その点については経過も含めてどうでしょうか、B案に決定されたという経過も含めて。

○福岡市長 現状、市のほうとして最良の案というのがブラッシュアップ案Bでして、今回

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

この特別委員会で説明するに当たりましては、ブラッシュアップ案Bだけを説明するという選択肢もございました。

ですが、ブラッシュアップ案Bが最良であるという理解に皆さんに何とかたどり着いていただけるか、そこまでたどり着いていけるであろう説明をするためには、Aも要るということでご説明をさせていただいた次第であります。AからBへのつなぎといたしますか、AからBになぜ変わったかというところについては、冒頭ご説明をさせていただいたところかと思えます。

いずれにしましても、AとBが全然違うように見えているのかもしれないのだとしますと、冒頭の説明が少し不足していたのかなというふうに感じております。

いずれにしましても、Bにたどり着く、Bが最良だと説明するために、今回は資料を作ってご説明をさせていただいたというところであります。

○坂口委員 市長からも説明をいただきましたので、そういうふうに理解をさせていただきました。

また、しっかりとブラッシュアップ案Bについての公益性、公共性も含めて、私自身も考えていきたいと思えますし、茨木市の、このB案を伴う茨木市のまちづくりがどのように進んでいくかということも、私はもう同時に考えておられるというふうに思いますが、また議論されていく内容ではないかと思えます。このB案が決まったとして、この買取りに決まったでと、買い取るらしいでということが独り歩きして、じゃあ、その後はどないするんやということの議論が、まだこれから必要かなというふうに思えますので、その辺の課題もしっかりと踏まえていかんとあかんのかなというふうに思えます。

それと、もう1点ですけども、単独建て替えがもう決定した場合なんですけれども、決定した場合、市の関与、立ち位置のところは、市は超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づきと書いています。確認と書いていますけれども、これだけではないというふうに思うんですけども、市はどのように関わっていくことができるかというふうに、ちょっとお示しをいただきたいと思うんですけども、ご答弁いただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 本市には、超高層建築物の立地に関する基本的な方針がございます。

これに基づきまして、市としましては適合状況について確認させていただくこととなりますが、地域の特性であったり、課題を踏まえた拠点性を規定する基本方針①と、公共公益性や長期的な持続可能性を規定する基本方針②について、具体的に適合状況を確認することとなりますが、特に、公共公益性や長期的な持続可能性を市と権利者の皆様でご議論させていただくことが自主建て替えを選ばれた場合の関わり方といったことになるというふうに考えております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(5月29日)

○坂口委員 この資料の3のところに魅力ある都市空間という形で将来の更新性、周囲とのバランス、また、商業機能の充実と書かれていますけれども、単独建て替えになった場合でも、これら魅力ある都市空間の課題というのは同じだと思うんです。

茨木市の西口の駅前をどのようにしていくかということの課題は同じであるというふうに思いますので、ぜひとも、この魅力ある都市空間をつくっていく選択肢の中に単独建て替え、あるいはプランBもあるんだというふうに私は思うんですけども、そのような理解でよろしいでしょうか。

○秋元都市整備部長 委員おっしゃいましたように、市の目的はやはり駅前という公共性のあるところを魅力ある都市空間にしたいという形に捉えております。

それは、どの事業の手法によっても勝ち得るものと捉えております。

今、2コア1パークというまちづくりを掲げまして、その駅前が起点になりたいという話である中で、そこには高い建物が要るかどうかということの議論にもなるんですけども、魅力ある都市空間が市の目的であるということと踏まえると、やはりまちを更新されていく、続いていく中で、そこにつきましてやっぱりそのスケール感であったり、バランスということに関しての市の責務の1つであります。将来の更新性ということと合わせて、最大の目的である将来に魅力ある都市空間と、その2つにつきましては、よりいいものにしていきたいという形は市の責務と捉えております。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○青木委員長 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。

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08分 散会)