

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

開催日:令和 5年8月1日

会議名:令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和5年8月1日(火)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 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おり

議員 山本 由子

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 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 永原 友矩

1. 協議事項次のおり

(1) 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

(2) JR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

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

(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。

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

また、日頃からの市政の各般に対しますお力添え、ご指導に対しましても、重ねてお礼を申し上げます。

本市中心市街地におきましては、共創の中心地であります文化・子育て複合施設おにクルが、11月26日のオープンを予定しておりまして、おにクルから生み出されるにぎわいを、中心市街地全体に面として広げ、人が中心の歩いて楽しいまち、活動が景色となるまちに向けた取組を進めているところでございます。

本委員会におきまして、本日は阪急茨木市駅及びJ R茨木両駅の駅前西口周辺整備と、中心市街地活性化に関するこれまでの進捗状況及び今後の予定につきまして、ご説明をさせていただきますたく考えております。

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いますが、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」、「J R茨木駅西口駅前周辺整備について」、

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

「中心市街地活性化に関する取組について」、以上3件について、説明を求めます。

配布資料の説明

○藤後市街地新生課参事 それでは、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備及びJ R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、ご説明してまいりますので、よろしくお願いいたします。

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。

資料上段の「1. 直近の取組み・経過」につきまして、左から順にご覧ください。

令和5年5月16日に、ソシオ茨木建替え推進委員会が開催され、市から敷地売却事業について提案し、従前の床価格で取得できる床面積の割合を提示いたしました。

次に、同月29日に、市街地整備対策特別委員会を開催いただき、これまでの検討経過や想定市負担額を含め、敷地売却事業の提案について、委員の皆様にご説明させていただきました。

これより、前回の特別委員会以降の進捗状況となりますが、6月1日、2日にソシオ権利者に対する建て替え事業計画説明会が開催され、事業パートナーより自主建て替え案について説明がなされ、併せて、市の提案も紹介されたとお聞きしております。また、同月16日には、市からの敷地売却事業の提案について、想定買受額を含め、改めて提案させていただくことを記した権利者の皆様宛文書を権利者幹部に手交いたしました。

その後、同月27日に、ソシオ管理組合総会が開催され、マンション建替え等円滑化法に基づく自主建て替えについて、市からの提案と並行しながら推進する議案が承認可決された旨、権利者幹部から情報提供をいただきました。

下に移りまして、「2. 今後の流れ」をご覧ください。

まず、6月27日のソシオ管理組合総会において提案された決議全文を参考に記載しております。

概要を申し上げますと、6月1日、2日の建て替え事業計画説明会の内容を踏まえ、建て替え手法を市街地再開発事業から、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とすることとし、付帯決議事項として、「①建築計画と事業手法は、阪急阪神不動産、大林組からの提案を基本とすること。」、「②事業手法は、市から提案されたマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却事業に関しても、適宜、市と情報を共有しながら検討すること。」、「③事業パートナー2社を事業協力者として位置付ける協定を締結すること。」の3点を合わせて承認を求めるものでございます。

右へ移りまして、市における今後の進め方ですが、承認された付帯決議に基づき、引き続き、ソシオ権利者と協議・調整を図ってまいります。

まず、買受額の精度向上に取り組むため、現在、不動産鑑定評価を実施しており、9月末

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

には評価額が表示される予定です。これを受けまして、権利者幹部及びソシオ茨木建替え推進委員会に対して、本年10月頃には精度を上げた買受額の提示を行い、協議を重ねてまいりたいと考えております。

また、基本計画案の修正及び更新を、ソシオ権利者との協議・調整の進捗に合わせて進めてまいります。修正・更新におきましては、駅前周辺整備基本計画協議会を開催し、有識者や市民委員等からのご意見を伺いながら、駅前周辺整備における考え方を整理してまいります。

なお、下段には参考資料といたしまして、市の提案と自主建て替え案を左右比較する形で記載させていただいております。前回の市街地整備対策特別委員会からの変更点につきましては、市の提案では、下から2段目の着工までに要する期間について、最短想定として約2年としておりましたが、市の提案が速やかに推進できることを条件として設定しておりましたので、約2年から2年半と変更しております。

また、自主建て替え案では、権利者幹部から提供いただいた資料に基づき、還元率を約3割から4割、着工までに要する期間を約3年半と引用記載させていただきました。

以上で阪急茨木市駅西口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、JR茨木駅西口駅前周辺整備について、ご説明いたします。

(略)

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○青木委員長 以上で説明は終わりました。

本3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 それでは、よろしく願いします。

私からは、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について、質問させていただきます。

まず、6月1日と2日に、事業パートナーさんから、ソシオの権利者の方々に向けての説明会が実施されたということです。この説明は、具体的にどのような内容だったのか、お示してください。

また、そこには市の職員、担当課の方は入っておられたのでしょうか。

次に、ご説明の中で、この1日、2日の権利者説明会において、市の提案を紹介ということでしたが、この紹介とは、どのようなニュアンスなのか、説明とどのように違うのか、教えてください。5月29日の特別委員会に示された案が、権利者の方々にはちゃんと伝わっているのかどうかという意味での質問でございます。

それから、6月27日、ソシオ管理組合総会が行われ、そこで事業手法について、マンション建替え円滑化法に基づく自主建て替えとすることが決議されたとご説明がありました。これは、自主建て替えでいくかどうかということではなくて、自主建て替えの場合は、マン

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

ション建替え円滑化法に基づくことになるよという内容の決議という理解でよろしいでしょうか。

また、現在のところ、自主建て替えか、市提案の敷地売却事業か、また、管理組合さんのほうで決定されていないということで理解でよろしいでしょうか。

それから、この総会にも、市の職員、担当課は入っておられたのか、教えてください。

○吉備市街地新生課長 6月1日、2日の権利者説明会の内容について及び市職員の出席についてでございます。

まず、市の職員は出席しておりません。説明会におきましては、主に自主建て替えの案について、権利者の事業パートナーから説明がなされ、市の提案についてもご紹介がされたと伺っております。

市の提案、紹介というところで、どのようなニュアンスか、権利者全体にきちんと伝わっているかというご質問でございますが、どのような資料で市の提案についてご説明されたのか、共有いただけておりませんが、基本的には自主建て替え案に関する説明が主な内容であったということで、紹介とさせていただきます。

6月27日の総会におきましても、説明会と同様の説明を行ったと伺っておりますが、権利者全体には、いまだ、市の提案が必ずしも届いていないのではないかと認識をしております。

あと、6月27日の総会におきましての議決でございます。

自主建て替えか、市提案の敷地売却事業か、まだ決定されていないという理解でいいのか、また、総会への市の職員の出席でございますが、平成26年12月の臨時総会において、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建て替え推進決議が決議されましたが、権利者としましても、耐震性の不足や設備の老朽化など、差し迫った状況にあることなどから、着実に建て替えが実現できるために、マンション建て替え等円滑化法に基づく建て替えの決議をされるものであり、市の提案も同法に基づく敷地売却事業でありますことから、現在の検討の方向性と整合を図るための決議と認識しております。あくまでも推進決議であり、確定したものではないということでございます。

なお、総会には出席しておりません。

○稲葉委員 詳細なご説明ありがとうございます。

6月1日、2日の権利者説明会、それから27日の総会、いずれにも市の職員さん、担当課の方は入っておられなかったということでございました。

従前からですね、早く建て替えをしたいという強い要望があった中で、市から新たな案が出されたところです。待ちに待った新提案ですので、当然、権利者の方々はその内容にとっても関心を寄せられているのではないかなというふうに思います。そして、その内容は、市の職員、担当課さんのほうから説明いただくのが一番いいのかなと思いますし、権利者の方々

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

も、茨木市にですね、聞きたいことがたくさんあるんじゃないかなというふうに思います。

しかし、今回どちらにも参加されておられなかったということなんですが、先方様に向けて出席させていただきたい旨とか、あるいは説明させていただきたいということは、こちらからは要望されたんでしょうか。その辺りのいきさつについて、教えてください。

それから6月16日、市から文書を発出したということでございました。これは、どのような文書を何部、どなたに向けて発出したのか、改めて確認の意味を含めて、教えてください。

○吉備市街地新生課長 説明会や総会への出席及び説明の要望でございます。

説明させていただきたい旨はお伝えしておりましたが、具体的な経済条件が出ていない段階で権利者全体に説明させていただきますと、かえって混乱を招く恐れがあるということがございまして、改めて説明の機会を設けていただくこととなったところでございます。

6月16日付、市から発出いたしました文書の内容、宛先、部数でございますが、宛先といたしましては、ソシオ管理組合、建替え推進委員会等宛てに、内容といたしましては、令和5年5月16日のソシオ茨木建替え推進委員会において、マンション建替え等円滑化法の敷地一括売却制度による定期借地手法を活用した整備案の概要について、ご説明させていただいたこと、同29日に、市街地整備対策特別委員会において、市の想定負担額も含めた同整備案について、ご報告させていただき、この度、改めて現時点の想定買受額も含めた同案の概要について、提案させていただく旨の内容でございます。

権利者全体に配付されるよう、130部をお渡ししておりますが、権利者全体への配布はいまだ行われていないというふうに承っております。

買受額の精度が上がった段階で説明の機会をいただけるということで伺っておりまして、権利者幹部や建替え推進委員会との協議調整を踏まえて、権利者全体に市の提案について、内容やメリット、デメリット等を含めてご説明させていただき、しっかりとご理解をいただいた上でご判断いただけるよう努めてまいりたいと考えております。

○稲葉委員 茨木市から参加要望はしていただいていたということでしたね。どのような紹介があったかは、ちょっと分からないということなんですけれども、これ大変重要な事項だと思いますので、またその場でね、いろいろなご意見、質問も出たのじゃないかなと推察いたします。そういったご意見を把握しながら、次のステップへ進んでいくことが大事だと思いますので、説明会や総会でどのような説明されたのかとか、そしてその場でどのような意見が出たのかとか、そこら辺また、しっかりとご共有いただくように、また先方の方々にもご要望をいただければなというふうに思います。

それから、6月16日に公文書として130部お配りしているが、届いていないというか、まだちょっと配る段階ではないということで、私は前回の特別委員会で、この市の新しい提案を受けてですね、自主建て替え案より1年以上も早く進むかもしれない、それから床面積

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

の割合や還元率もかなり大幅に増えると、これは権利者の方々にとってもメリットがある、大きなメリットがある提案だというふうに感じています。議会で示された以上ですね、それは公になっているものでありますから、それから公文書も発出しているわけなので、普通に考えると、権利者の方々からすればですね、茨木市から早く詳しい説明ですね、あるいは概要だけでも聞きたいと思っておられるというふうに思うんですが、それがまだ実現できていないというのはなぜなのかなというところを、ちょっともう一度、詳しくご説明いただければと思います。

○吉備市街地新生課長 権利者幹部の方々におかれましても、市の提案に対して様々なご意見がございまして、必ずしも賛同が得られているという状況ではございません。まずは、買受額の精度を上げて、権利者幹部や建替え推進委員会の方々に、大枠のご理解をいただいた上で、権利者側の協力も得ながら、適切なタイミングで権利者全体に周知させていただく機会を設けていただけるよう、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。

○稲葉委員 より精度の高い買受額が提示できたらということで理解をいたしました。

では、できるだけ早急にですね、市から説明できるような体制が取れるように努めていきたいというふうに思います。

一方で、駅前再々開発につきましてはですね、権利者の方々のみならず、これは茨木市全体の課題だというふうに思います。茨木市がどういう考えを持っているのか、大変注目を集めておまして、そうしたお問合せもですね、駅前以外の方々からもたくさんいただいております。こうして議会でその経過が明らかにされているわけですから、これは市民の皆様にも知る権利があるというふうに思います。

現在の市の提案について、広く広報をしていくべきだと考えますが、いかがでしょうか。

○吉備市街地新生課長 検討の状況や経過につきましては、適宜、情報をオープンにしながらか進めてまいります。ソシオ権利者との協議状況等も踏まえ、方向性の見通しが立った段階で、より広く周知してまいりたいと考えております。

○稲葉委員 もう既にですね、公になっている部分に関しては、きちんと広報すべきだというふうに思います。

その広報の方法につきましてはですね、例えばホームページに、この資料をですね、PDFとかでべたべたってリンクを貼り付けるのではなくですね、そのページを開いたら、きちんとそこに分かりやすく説明が書いてあるような、新しい提案の中身も、あるいはその今の現況、進捗度合いとかも、すぐ分かりやすい形で、そういうふうに記載していただきたいなというふうに思います。また、ほかにも、広報いばらきに掲載するとかですね、そういう方法もご検討いただければなというふうに思います。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

また、一部ではですね、茨木市がこのマンション建て替えを遅らせているかのようなですね、茨木市のサボタージュがあるかのような宣伝しているようなものもあるやに聞いております。また、つい最近のことなんですけれども、実際にそういうふうに誤解されている方々もいらっしゃいました。これ、本当に立ち話ではあったんですけれども、その方々に、この5月29日に提案された、市からの新しい提案をですね、私は口頭でさせていただいたんですけど、やっぱり自分たちの理解と大分違っていたというふうに驚いておられました。

このようにですね、実際に市民の皆様の中にですね、誤解と言いますか、ちょっと間違っただ認識というか、印象というか、そういったものが広がっているということが現実だと思います。これでは、茨木市の説明責任がきちんと果たされているとは言えないというふうに私は思います。

権利者の方々とのご協議ですね、また納得をしていただくということが、すごく、もちろん大切だというふうにも思います。さらにですね、大事なことは、市民の皆様から頂いた税金を民間マンション建築に投じることになるかもしれないというような特殊な状況下においてですね、その税金の使途について、市民の皆様から共感を得ること、また、ご安心いただくことが、より大事なことではないかというふうに思います。

茨木のこの玄関口である茨木市、阪急茨木市駅前開発が、いたずらに政治利用だとか、選挙利用されることのないように、しっかりと市として広報していくこと、これも茨木市の説明責任の一部ではないかと思えます。

市としては、協議が一定見通しが立ってからというふうにお考えのようなんですけれども、決まった結論を単にお知らせするのでいいのかなと、それだけでいいのかなというふうに思えます。市としては、これこれという提案をして、現段階ではこのような検討段階にありますと、そういった過程、経過、そういったことも、しっかりお知らせすることが大切だというふうに私は考えます。

いずれにしても、茨木市が説明責任を果たしていくということにおいて、それぞれの両駅前の開発がその権利者の方々のみならず、茨木市全体の課題であるということをも十分踏まえた対応をしていただくよう要望して、私の質問を終わります。

○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 では、私のほうから何点か質問させていただこうと思えます。

まず、阪急茨木市駅の西口駅前周辺整備について、お聞きします。

今、稲葉委員からもちょっと質問があった中で、ソシオの管理組合の総会には市の職員の方は出席していなかったということでしたけれども、もし把握されているのであればですね、このソシオ管理組合総会の中の皆さんの声とか、決議に関しては賛成で可決されているということだったと思いますが、どれぐらいの賛成で、また、どのような意見が聞こえてきたのかということ把握されているのであれば、まずはお示してください。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

○吉備市街地新生課長 市は総会に出席しておりませんので、詳細の部分につきましては分かりかねるところでございますが、市の提案につきましてもしっかりと比較した上で判断すべきというご意見があったと、漏れ聞いておるところでございます。

あと、可決されたこの総会での議案ですけれども、賛成の率は約8割とお伺いしております。

○萩原委員 市のその提案というのも検討すべきみたいな声があったということでしたが、その市提案に関するところというのは、一定評価している声があったのか、それとも内容がよく分からないから、確認したい、そういう意味でおっしゃってたのかとか、そこまで把握されているでしょうか。

お願いします。

○吉備市街地新生課長 市の提案の内容について、どこまでご理解いただけていた上でのご発言だったかというのは、そこまではちょっと把握しておるところではございません。

○萩原委員 はい、分かりました。

ぜひですね、今後説明をされていく中で把握されていくとは思いますが、皆さんの声をぜひ把握していただきたいなと思っております。

あと、今回、結果として、すみません、ちょっと稲葉委員のところの繰り返しにはなると思うんですけれども、今回、可決は、建て替えの事業手法を、マンション建替え円滑法による自主建て替えとすることが承認されたということで、市の提案しているものというものはあくまで付帯決議にすぎないと理解はしております。付帯決議というのは、あくまで希望意見として付される意見でしかなく、法律とか、条約を拘束することはできないと理解はしているんですけれども、その付帯決議に関する私の理解ですね、それは、今、理解しているとおりで相違ないのか、確認させてください。

○吉備市街地新生課長 先ほど、稲葉委員のほうにお答えさせていただきましたとおり、今回の議決案件につきましては、もともと、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建て替え推進が決議されていたと。今回、マンション建替えの円滑化法に基づく建て替え推進の決議をされたというところで、検討の方向性の整合を図るための議決であると、我々としては認識しております。また、付帯決議にも、市からの提案につきましても、適宜情報を共有しながら検討するというような一文がございますので、我々としては自主建て替えに決定されたものではなくて、今後とも、ソシオ権利者の皆様と協力して検討を進めていけ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(8月1日)

○萩原委員 その理解に関しては、検討はされるということだとは思いますが、あくまで付帯決議っていうところとされた意図というのを、今のおっしゃるとおりであれば、どちらかで進めるという決議にすべきところが、付帯決議となっているところは、ぜひ、その意味というのを考えられたほうがいいのかという気はしております。

あと、先ほどの中で、説明のところでも買取額の精度向上というところの話が、何度か出てきてたと思うんですけど、この買取額の精度向上に関しては、不動産鑑定の評価というところをされているというところですが、これは、複数業者に依頼してやられているのか、病院のほうは確か1者しかしてなくて、それがどうだっていう話はさせていただいたと思いますが、今回はそのようなことがないのか。そして、その複数業者に仮に依頼したのであれば、その会社に依頼したのは、基準みたいなのはどうやって作っていったのかなというところをお示しく下さい。

お願いします。

○吉備市街地新生課長 土地鑑定評価につきましては、2者に今回依頼させていただいております。

その鑑定業者を選定いたしました条件につきましては、業者登録のある鑑定業者の中から、会社の実績や規模等を考慮して依頼しております。

○萩原委員 一定、規模があるところの2者に依頼した、それで公平性というのを確保されているのかなと理解をいたしました。

これにかかっている費用というのはどれぐらいなのかなと、追加補正とかはまだないと思ってるんですけども、どの程度の費用がかかっているのかも、お示しく下さい。

○吉備市街地新生課長 費用の支払いにつきましては、業務が完了してからとなりますので、まだ行われておりません。鑑定評価額に応じて、評価の報酬が決まってまいりますので、金額のほうは確定しておらないというところでございます。

○萩原委員 金額確定していないという形ですけど、これ青天井で追加したわけではないと思うんですけども、それが読めないうちに発注するというのはなかなかあり得ないと思ってしまうんですが、読めない、金額がどれぐらいかも分からないっていう今の回答、どうなのかなと考えますが、お答えください。

○吉備市街地新生課長 金額の想定でございます。

数百万程度かかる見込みはさせていただいております、単価契約のため、どの業者に発注しても金額は変わらないということになっております。

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

○萩原委員 分かりました。ありがとうございます。

数百万円程度、コストはかけていると、かける予定と、数百万円で、1,000万円いくことはないということですね。分かりました。

あとですね、ちょっと今後の進め方のところで今入ってるところではあるんですけども、今後の方向性、基本計画案の修正、更新というところで、駅前周辺整備における考え方を整理するとありますが、具体的には、どの程度、考え方というところで整理していくのか、その射程はどの程度のものなのかというので、今ここで出てるところというのは、あくまでもともとあった、大きな、西口全体の中から、一部範囲を限定しての話が今、市提案としていろいろ出てきていますけれども、それだけじゃなく、全体、西口の駐車場のほう、そこら辺のところも含めた考え方の整理がされる予定で、あとそのいつまでされるという、タイムスケジュール的なところは、ちょっとこの修正・更新のところというのは出ていないんですけども、どれぐらいのタイミングでやられるのかなというところ、今、示せるのであれば、お示しいただきたいなと思います。

○吉備市街地新生課長 検討の範囲と内容につきましては、自主建て替えか、市提案か、関係なく、駅前ビルや駅前広場等を含む駅周辺における駅前の在り方について、お示しする必要があると考えております。

タイミングにつきましては、今後の検討の進捗を踏まえつつ、協議会を開催いたしまして、有識者や交通事業者及び市民委員等からのご意見を伺いながら、基本計画案の修正、更新を進めてまいりたいと考えております。

○萩原委員 西口全体を検討範囲にして、ただ、タイミング、いつぐらいにそれを示してただけかというのは、ちょっと分からないというご回答だったと思います。分かりました。ありがとうございます。

今、市提案か、自主建て替え案かというところで、地権者の方、自主建て替え案、基本にやるとしてもですね、進められています、結果として、自主建て替え案を採択された場合であってもですね、市としては、その中で、市提案、受け入れられなかったからといって、それでおしまいというわけではなくてですね、適宜、地権者の方の意思というのを尊重した上で、市として協力できること、まちづくりに対して一緒にやっていけるところみたいなところは協力していくべきだと考えているんですけども、そこら辺の市の考え方というのをお示しいただければと思います。

○吉備市街地新生課長 仮に、自主建て替え案に進むとなったといたしましても、魅力ある都市空間の創出や、商業機能の充実等が図られるよう、協議・調整に努め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(8月1日)

○萩原委員 承知しました。

ぜひ、どちらを選ばれるかというところは、今後の話だとは思いますが、公共性が高い場所ではありますので、ぜひ協力というのはしていただければと思います。

あと、最後、すみません。参考資料に関して、お聞きいたします。

この参考資料の見え方っていうと、私、非常に問題があるんじゃないのかなって思っています。もともと市提案と自主建て替え案で、前提とする権利っていうのが、定期借地権と所有権で違うものであると、違うものに対して同じように、従来の床価格で取得できる面積の割合、還元率というのは、当然、定期借地権のほうが価値が低いものなので、広がるのは当たり前でしかないところをですね、床面積が広がりますよって見せてるっていうのは、何か変な意図を感じてしまうんですけども、ちょっとミスリードというか、誤解を招く文章、数字の出し方かなと思います。そこら辺、所有権、定期借地権、時価が違う、その点について注釈とか入れるべきじゃないのかなって思っているんですが、上のそれが括弧の定期借地建物と書いてあるところで表現されていますという意味なのか、どうなのかっていうところをちょっと、お考えを示していただきたいなと思います。

○吉備市街地新生課長 それぞれ手法が違うところは資料にも記載させていただいておりますけれども、今後、精度を上げた上で、権利者の方々に説明する際は、誤解や遺漏のないように、しっかりとご説明させていただきたいと考えております。

○萩原委員 ぜひ、そのような形で、誤解なきようにしていただきたいなど。

あと、その関係でもう一つ、お願いというか、確認なんですけれども、着工までに要する期間が今、市提案が、前は2年だったのが、約2年から2年半というところ、示していただきました。自主建て替え案に関しては、約3年半という形で今、示されていますが、ある意味、権利者の方っていうのは、基本的には自主建て替え案を進めますとしているので、検討というのはもう既に始まっている、事業というのは進んでいる中で、3年半、現在の市提案の場合はまだどうなるか分からない中で、スタートは切っていない中で、2年から2年半となっているので、時間軸のスタートが異なるもんだと私は思っているんですが、約3年半、最短で当初の決議どおり、自主建て替え案でいったとしたら、2026年の12月から工事着工可能と想定しているものじゃないのかなとは思いますが、この時間軸が違う点については、どう考えられているのか、お示しいただければと思います。

○吉備市街地新生課長 権利者のほうから資料をご提示いただきました自主建て替え案におきましては、令和8年末頃の着工予定と伺っております。

市の提案による敷地売却案につきましては、仮に令和5年度中に推進の方向性が出たと仮定いたしまして、最短で令和7年10月頃の着工と見込んでおりまして、説明に当たりましては、前提状況を明確にした上で正確な情報を提供するように留意してまいりたいと考

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

えております。

○萩原委員 自主建て替えのほうは令和8年末なので、今が5年なので、今、私が足し算して2026年っていうことだと思います。

あと、市提案という意味では、令和5年度中に実行された場合、令和5年度って、今、進行していると思うんですけど、管理総合組合の総会、あと、10月頃いろいろ提示して、そこから進めていくという中で、今のおっしゃっている令和5年度中の議決が行われるって、なかなか想定しにくいなと思うんですが、その点については、ぜひ今おっしゃったような形で、比較表のところでは誤解ないように示していきたいということなので、そのところは、適宜示してもらうことをお願いしますし、ただ、今言ったとおり、この表現っていうのは、最短想定っていうのは、2年半、なかなか誤解を招くんじゃないのかなという点は、指摘させていただきます。

あと、市負担額ですね。

今後、基本計画の周辺整備の基本的な考え方の中でっていうところはあるとは思いますが、もともとこの西口の開発、どうしていくのかっていう全体の話をしていて、今、現状では、民間の駅前のマンションを単純に買い取りますよと、市の所有物にしますよというところ、全体の中の一部の話しかできてなくて、当初、市が提案された案を引っ込めたところですね、公金投入のバランスの話であるとか、駐車場の問題であるとか、そこら辺の費用感の問題というところのお話に対しては、答えっていうのは、結局、幾らお金がかかるのかっていうのは全体で見えない中で、この50億円から70億円が、精度を上げていくにせよ、いいのか悪いのかっていうのが賛同し難い、判断が現状だと、全体の話をしなないといけないのに、一部の話だけ数字が一人歩きしているように見えるので、そのところもですね、ちょっと先ほどお聞きして、考え方については、時期は読めないけど示していくっていうところはあると思うんですが、既に想定されている金額、西口全体で整備にどれぐらいかかるのかっていうところも、ぜひ、早期に提示していただきたいと、これは要望させていただきます。

あと、最後、結局、市提案なのか、自主建て替え案なのか、議会でどう考えるのかっていうのは、やはり自主建て替え案についての詳細な理解というのも必要だと思っております。今のところ、自主建て替え案に関しては、ここで指し示していただいているもの以上のものが見えてきていないんですけども、ぜひ、自主建て替え案というのは情報をアップデートしていただけてますけれども、また特別委員会とか各種委員会で、地権者の方がどういう形で話を進めているのかっていうところも併せて、示していただけるよう、この点についても要望させていただきます。

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備についての質問は以上です。

2つ目がJR茨木西口駅前周辺整備のところ、この中の今後の予定っていうところ、ここについて、少し確認させていただ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(8月1日)

(略)

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○上田委員 私からは大きく3つです。

まず1つ目ですね、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について、順次お聞きいたします。

令和5年6月27日のソシオ管理組合総会の決議を受けて、現在どのような認識をお持ちか、改めてお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 平成26年12月の臨時総会において、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建て替え推進が決議されましたが、権利者といたしましても耐震性の不足や設備の老朽化など、差し迫った状況にあることから、確実に建て替えを実現するため、マンション建替え等円滑化法に基づく建て替え推進を決議されるものであり、市の提案も同法に基づく敷地売却制度であることから、現在の検討の方向性との整合を図るための決議と認識しております。付帯決議にも、事業手法は市から提案されたマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却事業に関しても、適宜、市と情報を共有しながら検討することとございますことから、今後ともソシオ権利者の皆様と協力しながら、検討を進めてまいりたいと考えております。

○上田委員 今後とも、市としてはソシオ権利者と協力して検討を進めてまいりますということで、前向きなスタンスでこれまでどおり、合意を目指して進めていかれるんだなというふうに認識をいたしました。

と同時にですね、市提案の敷地売却案がきちんと理解してもらえるために、前回の委員会でも質問したんですけども、より一層、ちゃんと伝わっているかということが大事になるというふうに思っております。

敷地の売却案についてですね、約130人の地権者全員に十分理解してもらい、説明する機会が重要等、この期に及んでも思っております。私は、この説明プロセスを、前回の質問では民主的な手続と言いましたし、事業を進める上で、本当に決断する際には十分な理解をした上でという意味で、大事なプロセスだと考えています。

この点について、提案内容を市が直接説明し、十分に理解してもらえる機会があったかどうか、ちょっと稲葉委員の質問とも重なるんですけど、また、今後そういう機会を確保できるかどうかを、重ねてになりますが、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 令和5年5月16日に開催されましたソシオ建替え推進委員会におきまして、市からの提案について概要をご説明させていただきました。

以降の権利者説明会や総会におきましては、市から直接説明する機会はありませんで

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

したが、今後は買受額の精度が上がった段階で、権利者全体の方々に向けた説明会の機会を設けていただけるということで伺っております。

○上田委員 最終的には説明の機会を設けてもらえるということで認識しているということで、確認ができました。

本当、結論はどっちになろうともですね、しっかりと十分に地権者全員がですね、合理的に判断ができるように、そういう環境をつくっていただきたいと思います。全員に同じようにそういう機会を持っていただきたい。

同時に、その場合、公金が投入される案が実現されるということになろうわけですから、一般の市民の方々にも、こういうことが行われているということも同時に知っていただけると。そういうオープンなプロセスの中で、この事業が進んでいくことを期待し、要望いたします。

続いて、2点目にまいります。

J Rの茨木駅西口駅前周辺の整備について、順次、お伺いいたします。

(略)

○上田委員 最後に、阪急とJ R両方の駅前の再々開発について、総論的な質問というか、確認をさせていただきたいんですけど、やっぱりその駅前のことを考えると、50年ぐらい前に電車が、もっと前に電車が通って、茨木に2つの駅ができて、高度経済成長期に駅前ができて、ぱっと駅ができました、駅前豊かになりました、50年たちました、2000年になりました、駅前が今寂れてます、どないしょう。駅前動かさなあかん。事業採算性大事、はよせなあかん、そらそうなんですけど。でも、今度駅前触ったら、50年先までも続きます。だから、公共が関わる、我々、公からそういう議論を喚起せなあかん、そういう発想からすると、短期的、事業採算性、スピード感、当然大事なんですけど、それ以外の50年後の市民のこともやっぱり議論、ここでいいひんと、私は、あんまり十分じゃないと思ってます。

せっかく駅前触るんやったら、ほかのこの沿線上にある似たような駅前と同じ駅前になるのって、面白くないなと思ってまして、何か、もっところ新しい駅前の形を目指したいし、同時にその中に入るコンテンツというのは、新しい時代にふさわしいコンテンツを入れるために、みんなで協力しながら、その道を模索したいという考えで、今まで駅前について発言してきました。

この辺りの総論についての見解を、改めて最後にご確認したいのと、もう一つは、やっぱりJ Rのところで、阪急もそうなんですけど、駅前に緑地帯ってすごいべたなんですけど、めっちゃめっちゃ大事な要素やと思ってます。めっちゃ暑いじゃないですか。この暑いときに木陰っていうのは、すごい大きい、思った以上に大きい財産やと思ってます。ただ、公共の街路樹っていうのは、賛否両論があったり、枯れ葉が邪魔やから枝切れとかっていろんな議論

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

があって、なかなか街路樹というのをどうするっていう議論っていうのは難しいところあるんですが、21世紀というか、温暖化時代の中で、夏が暑くなって、緑の中で街路樹の中で、駅前に滞留する空間があるっていう方向性を持つっていうことは、非常に大きい価値だと思っています。活動が風景になる駅前になると、私は思っています。

そういう議論を、メリットもデメリットも含めて議論する中で、駅前の在り方を検討していただきたいという総論的な発想について、最終ですね、ご感想、ご意見をお伺いしたいと思います。

○秋元都市整備部長 駅前の価値といいますか、そういうところについてですけども、現在の駅前は、昭和45年当時の再整備の際に、万博の開催に合わせまして、バスロータリーの整備であるとか、建物の耐火、安全性という形で、そういう形がしっかり整備ができ価値あるものと捉えておりますが、今後の駅前の価値ということをつかえますと、行政の使命としましては、持続可能な活力あるまちをつくりたいと思っております。そのためには、住んでもらえるということですけども、人口減少が避けられない中にありまして、本市は地方創生戦略におきましても、まちのために活動する人たち、いわゆる活動人口の割合を、人口が減る中で増やしたいと。そういうことを確保していくことを掲げております。

それには、この駅前、本市の中心市街地における2コア1パークという立地特性を生かした駅前ですけども、まずはその中心にある完成間近のおにクル、ここでの共創の場という形の動きを面的に広げていく形で、この2コアである両駅前にも発揮させていきたいと思っております。

駅前が安全性だけではなくて、人々の活動が生まれる、歩いて楽しい人中心の魅力ある都市空間になるという場にしたいと認識しておりまして、したがって、駅前は、やはりまちの持続可能な活力あるまちづくりの拠点として、または、まちが更新されていきますので、更新性も踏まえたものとして、まちの価値を高める機能を果たすものと認識しております。

緑地につきましても、やはり、みちクルという駅前を両方つなぐ議論の中でも、そこを歩きたくなる空間という形で捉えておりますので、2コア1パークの中で緑地の価値というものにつきましても、十分検討してまいりたいと思っております。

○青木委員長 他に発言なさる方はございませんか。

○坂口委員 それでは、何点か質問させていただきます。

まず初めに、阪急の西口駅前周辺整備についてですけれども、5月29日のこの特別委員会でも最初に触れさせていただきましたけれども、官民の難しさ、また、この委員会のありようについても、少し感想を述べさせていただきましたけれども、今回、5月16日からですけれども、流れについて、今回資料をご提示をさせていただいておりますけれども、私は読み方が不足してるのかも分かりませんが、本当に今回の市の提案については、協議する、

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

提案するタイミングとといいますか、タイミングと、それにふさわしい内容なのかということについて、私は少し疑問を持ってるんですけども、どういうことかといいますと、協議をしてもらった案を、提案を市のほうがしてるのか、あるいは、市のほうが交渉事として、市とソシオ側の皆さんとの交渉事としての提案をしているのかっていうふうな読み方を、私はしてしまっておりまして、その点について、今回は付帯決議事項ということですけども、そこで1点確認をさせていただきたいんですけど、「2. 今後の流れ」の、決議全文の②のところ、赤で示されておりますけれども、最後に、「適宜、市と情報を共有しながら検討すること」というふうに決議をされたということですけども、これは、市のほうはどのように、この文章に、決議文を解釈されているのかということを確認をさせていただきます。

○吉備市街地新生課長 今回、これまでソシオの権利者の皆様とご協議を進めてまいりましたわけではございますけれども、その協議の内容につきましては、市の提案、市があるべき姿としての提案を、交渉事ということではなくて、そういった提案をさせていただいたものでございます。

先ほどもお答えさせていただいたところではございますが、付帯決議という形にはなっておりますが、引き続き、ご協議はいただけるというところではございますので、我々としては、その言葉をそのまま受け止めさせていただきまして、今後とも、誠実にご協議させていただきたいというふうに考えております。

○坂口委員 ご答弁も重複している部分もあるんですけども、ちょっとご容赦いただきたいんですけども、今までも基本計画案につきまして質問しますと、向こうのソシオの事業者さん、権利者さん、皆さん方とも協議をしながら、特別委員会でも様々な審議させていただいたんですけどもね、ゼロベースに戻したのではなくて、よりいいものに積み上げていくという認識で、スタートを切ったと思うんですね。

そういう意味では、その自主建て替え案が出てくるまでに、ソシオの皆さん方も、いろんな議論がなされてきたと思うんですね。そうした議論がなされる中で、向こうの権利者の皆さん方の課題もいろいろ様々あったかと思うんですね。そうした課題に対して、市はどのような協力ができるのかという、提案ができるのかということ、まず示していくということが、私は必要であったのではないかというふうに思うんですけども、この自主建て替え案に対して、今回の市提案は、私からしたら、もういきなり感があるな、唐突かなという気がするんです。

ですから、この唐突感を埋める作業というのはされてると思うんですね。されてると思うんですけども、それが、なかなか我々には伝わってこないと、見えてこないと。だから、いきなりこの建て替え案、市の提案が、事業者の皆さん、向こうに伝わって行って、付帯決議という形で皆さん方はもう処理せな仕方がなかったというような。先ほど、協議と交渉と

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

言いましたけども、交渉の材料に使ってしまっているような、出し方としてね、タイミングとしては、そんな印象を私は受けるんですけども、この自主建て替え案に対してと申しますか、ソシオ側の課題に対して、市は、この市の提案は、どのような課題認識をして提案をされたのかということ、もう一度ここで確認をさせていただきますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 先ほどお話ありましたように、唐突感というところではございますが、早期に方向性をお示ししていくというところが必要でございましたので、ちょっとスピード的には検討をする時間、ご理解いただく時間がなかなかとれなかったというところは事実のところかと思えます。

今後とも、ソシオの権利者の皆様が、お持ちになっている課題につきましては、寄り添えるような対応を図ってまいりたいと、市としては考えておるところでございます。

○秋元都市整備部長 少し補足させていただきますけども、協議の時間ということですが、昨年の5月に前の案を見直しますという形で、共によりよい駅前をつくっていきましょうという形で整理いたしまして、推進委員会のほうとも一緒に考えようということになりました。

その経過としまして、やはりゼロベースからと言いましたけど、何かいろんな案を持ち寄ると申しますか、考えましょうという話だったんですけども、なかなかですね、やはりソシオ権利者のほうにつきましては、高層住宅案という形がセットされた案というものがこの資料の中に出てきてまして、市としては、やはりそれではちょっとなかなか進めませんよという中で、じゃあ今度、市のほうから案を提案しましょうということになり、そこが少し時間かかっております。その案が今ブラッシュアップされていった中で今の案が、今の敷売の案という形になっております。

その中で、目標とするものは、途中でも捉えておりまして、まずは何よりも早期かつ早くやりたいと、事業を早くしましょうということ。もう一つは、後世によりよい駅前を残したいという形、共感を得れるものにしたいたいということと、あとはもう一つ、費用負担のバランスと、やはり経済性ということでありまして、権利者の方には、損と申しますか、確保される案ということ、その辺のところ3つを満たす案として、ブラッシュアップしてきたところありますので、今はまだ途中ですけれども、さらに精度を上げたいと思っています。

○坂口委員 一定の考え方を整理ができるご答弁やったかなというふうに、今理解をしております。

今、お示しをしていただきましたけれども、この委員会ね、要は、市とソシオ側の皆さんとの協議の内容を報告を受ける特別委員会だけではないと思うんですよね。先ほど、上田委員が述べられましたけれども、私たちは、この参考資料を見せてもらってね、要はどこを見ていくかというたら、この定期借地により将来の建て替え担保、あつ、ここは大きいポイ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

ントになるかなとか、市のその負担額が55億から70億円となるっていう、その金額の面をやっぱり見るんですよね。金額を見て、向こうの地権者の皆さん、権利者の皆さんがどういふふうに反応、判断しはるんかなっていう、そのやり取りがどういふふうに進んでいくかっていふふうに、ことを見るんですけれども。

ここにイメージ図ってこう示されてますけれども、私も、たったこんだけのイメージしか我々には示されてないのかと。我々が判断していく、この事業を前に進めていこうとするときに、このイメージというのはいちど大切になってくるのではないかと思うんですよね。前回の資料にはイメージ出されましたけれども、常にやっぱこのイメージが基になって、この特別委員会は議論をし、前に進んでいくのではないかと思うんです。

ですから、ここにオープンスペース書かれています。高さについても43メートル書かれています。43メートルのその上に破線で書かれています。これもヒアリングで聞かせていただきました。何でこの、実線と破線、違い何ですかって書かせてもらいましたけれども、連絡デッキがあって、先ほどありましたけど、魅力ある都市空間づくりということで、前回は写真、図面、示してもらいましたけれどもね、どんなまちづくりをやっていくのかということが、非常に私は大事になってくると思いますので、このイメージ図ありますけれども、今後、どのようにイメージを具体化をしていくのかというスケジュールについて、過程で論点ずれるかも分からないんですけれどもね、今回のその委員会の、けれども、私は、この特別委員会に在籍させていただいて、このイメージ図がどのように進化していくのかと、また今、現実にこれ以上の進化したイメージ図を持っておられるのかということについて、ちょっと確認をさせていただきます。

○吉備市街地新生課長 高さだけではなくて、イメージをより具体化してまいりたいと、我々としても考えておるところでございまして、詳細な絵につきましても、市の提案が受け入れられたとした場合につきましても、事業者公募を経て、具体的な絵柄が上がってくるといふところになってまいります。とはいえ、イメージがないところのご同意というのはいただけないかと思っておりますので、皆様にご理解いただけるような資料の作成を、これからも努めてまいりたいと考えております。

○福岡市長 補足をさせていただきますと、今回の特別委員会におきまして、阪急茨木市駅の西口駅前周辺整備について、ご説明の趣旨としましては、特に力点を置いておりますのが、前回の特別委員会におきまして、市が一定提案する案についてを詳細ご説明をさせていただいたと、こちら側は理解、認識しておりまして、その案をソシオの権利者の皆様にご提示をしたという、前回の特別委員会を受けて、その後、手続的にどうなったのかということについて、特に説明をさせていただこういふふうに、そちらのほうに重きを置いております。

今後につきましても、今回につきましても、絶えず市の提案、あるいは自主建て替え案、双方につきましても、絶えず案の詳細というものがどうなのかということ、資料としてつ

令和 5年市街地整備対策特別委員会(8月1日)

けなければならないのかどうかという点につきましては、また、今後、委員長ともご協議をさせていただきながら、資料を準備させていただきたいと思います。

○坂口委員 市長ご答弁いただきましたけども、そのとおりなんですけれどもね、分かっているんですけども、この特別委員会がね、ずっと同じテーマについて議論をされ、委員のメンバーも替わってますけれども、私もずっとこの委員会に所属させていただいておりましたね、やはりこのまちづくり、おにクルももう完成しますけれども、このまちの駅周辺が、非常にやっぱり、私は茨木市の大きな課題であると、逆にといいますか、市長の大きな使命の一つであるというふうに私は感じておりますので、ぜひともそうしたイメージを示していただきたいと、そういう今回は趣旨ではないということでございますけれども、まちづくりにかける市長の市のやっぱり意気込みというものが感じられるような委員会にしていただければという思いで、今日は質問させていただきました。

この駅周辺については以上でございます。

あと、J Rのほうですけれども、1点だけ。

(略)

○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」、「J R茨木駅西口駅前周辺整備について」及び「中心市街地活性化に関する取組について」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2時49分 散会)