

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

開催日:令和 6年1月22日

会議名:令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

○発言者等

市街地整備対策特別委員会

1. 令和 6年 1月 22日 (月) 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 眞 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

総務課長 阿 曾 幹 子

事務局次長兼議事課長 大 橋 健 太

議事係長 城 口 大 範

議事課主査 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) 駅前周辺整備基本計画協議会について

(3) J R 茨木駅西口駅前周辺整備について

(4) 中心市街地活性化に関する取組について

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

(午前10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 おはようございます。

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

また、市政各般に対しますお力添えに対しましても、感謝を申し上げます。

本市中心市街地におきましては、文化・子育て複合施設おにクルが開館をし、予想をはるかに超える多くの皆様にご利用いただいております。おにクルから生み出される大きなぎわいと様々な出会いを中心市街地全体に広げ、活動が景色になる人中心のまちづくりを進めているところでございます。

本日は、阪急茨木市及びJ R茨木両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たく考えております。

どうぞよろしく願います。

○青木委員長 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」、「駅前周辺整備基本計画協議会について」、「J R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」、以上4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、駅前周辺整備基本計画協議会、J R茨木駅西口駅前周辺整備及び中心市街地活性化に関する取組についてご説

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

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. 市提案の説明」につきましては、市からのソシオ敷地買受額の精度向上のために実施しておりました不動産鑑定評価が完了したことから、令和5年10月31日のソシオ茨木建替え推進委員会にて、買受提案額を含む提案内容の概要を説明いたしました。

次に、ソシオ権利者全体に対しまして、令和5年11月7日、21日、22日の計3回、説明会を開催し、約60人の方にご出席いただきました。また、説明資料に関しましては、全権利者約130人の方に送付しております。

説明内容につきましては、2コア1パーク&モールのまちづくりの取組、再整備の目標、買受提案額、新しい建物の再取得についてとして、再取得想定額や各種税金等に関すること、想定建物イメージ、想定スケジュール、定期借地建物の事例等について、ご説明いたしました。なお、当日に配付いたしました説明資料は別添参考資料1のとおりでございます。

説明会では、定期借地建物に対するローンの審査、スケジュールと事業の確実性及び商業フロアにおける床の再取得について質疑があり、「近い将来の資産価値を考慮して、所有権を希望する」や、「市の提案を土台にして今後どうするかを議論すべき」といったご意見をいただきました。

右に移りまして、「2. 今後の流れ」をご覧ください。

ソシオ権利者の意向に関しまして、説明会后、再取得希望者に対して事業協力者がヒアリングを実施したところ、多数の権利者が所有権での再取得を希望されており、この結果を踏まえ、令和5年12月12日のソシオ茨木建替え推進委員会において、定期借地建物とする市提案での合意形成を進めることは困難と判断したとのことでした。

次に、令和6年1月16日のソシオ茨木建替え推進委員会において、手法としては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替事業としながらも、市提案における将来の更新性や商業機能の充実の考え方を取り入れ、駅前にふさわしい魅力ある都市空間となるよう、市と協力して計画を立案し、早期かつ着実に事業を推進する方針が決定され、同内容を記した文書を17日に受領いたしました。

市の対応といたしましては、魅力ある駅前づくりに向けて、引き続きソシオ権利者の計画立案に協力するとともに、駅前周辺整備基本計画協議会を開催し、市民委員や学識経験者等から意見を伺いながら、駅前周辺整備における整備方針等を再整理し、基本計画の策定を進めてまいります。

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、駅前周辺整備基本計画協議会について、ご説明いたします。

資料下段をご覧ください。

本協議会は、都市拠点である駅前のあり方について、市民委員や地元自治会から、利用者・

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

地域の視点、学識経験者や交通事業者等から専門的視点による意見・協議をしていただき、広く共感を得られる基本計画を策定する目的で設置するものであり、茨木市附属機関設置条例第2条の規定に基づく市の附属機関に位置づけられております。

委員に関しましては、茨木市駅前周辺整備基本計画協議会規則第3条に規定しており、公募市民委員2人、都市計画、交通、ランドスケープ、地域経済の学識経験者4人、地元自治会3人、鉄道、バス、タクシーの交通事業者6人、商工会議所1人、計16人の方を委嘱する予定です。

次に、協議会のスケジュールにつきましては、2から3か月に1回程度の頻度で開催する予定であり、全5回を想定しております。今月26日に第1回を開催し、会長及び副会長の互選、協議会の位置づけと進め方及び中心市街地のまちづくりの方向性や、これまでの取組について説明し、協議を行う予定です。

なお、基本計画の構成イメージ案を右側に記載しておりますが、駅周辺の現状や市民ニーズ、地区の課題・特性を整理し、整備コンセプトや基本方針等を定める計画であり、阪急茨木市駅西口とJR茨木駅西口の各駅前周辺について、個別に策定する予定です。

以上で、駅前周辺整備基本計画協議会について、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。よろしくお願いたします。

○青木委員長 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

○稲葉委員 それでは、よろしくお願いたします。

私のほうから阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について、少し確認をさせていただきたいと思えます。

今回、茨木市から提案されてました定期借地案ですけれども、私個人としては、提案された当初はなかなかいいなというふうに思っていたんですが、折からの物価高騰等により、権利者の皆様が心ひかれるようなところまで至らなかったのかなという点は少し残念だったなと思えます。

結果的に、今回、権利者の皆様が市提案ではなくて自主建て替えを選ばれたということで、その意向が尊重された事業計画になればいいなというふうに思えます。また、権利者様のご意向として、市提案における商業機能の充実や将来の更新性の考え方を取り入れていただけるということで、これも大変ありがたいなというふうに思っております。

今後、権利者様のほうで市と連携して計画を立案されていくということなんですが、一方で市としては、駅前の周辺整備基本計画協議会というのを立ち上げて事業計画を練ってい

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

くということです。これらは、基本計画協議会と事業者さんのほうの事業計画案というところですが、このスケジュール的には両者はしっかりと整合していくのかどうか、まずお尋ねしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 権利者側の検討と並行して協議会を開催していくこととなりますが、基本計画の整備コンセプト等が事業計画に反映されますよう、適宜、協議調整を行ってまいりたいと考えております。

○稲葉委員 今回の自主建替案ということでは、恐らく超高層建築物の整備が検討されていると思うんですけども、茨木市の超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づいて、市は今後どのような対応していかれるのか、お示しいただければと思います。

○吉備市街地新生課長 基本的な方針への適合につきましては、市民の方々が利益を享受できる公共・公益性を有しているか、また、長期的な持続可能性について検討された土地利用計画であるか、この2点に関する各項目について、市は事業主体から提案を受け、適合状況の確認を行った上で、適合状況や妥当性について、都市計画審議会に意見を聴取することとなっております。

○稲葉委員 その都計審に意見聴取をするということなんですけれども、令和2年度、第2回だと思うんですけど、都計審で主な意見として様々な問題提起をされた課題があったというふうに思っているんですが、それについて、茨木市としてはどう考えておられるのでしょうか。

○吉備市街地新生課長 都市計画審議会からは都市機能と住機能のバランスや局所的な人口集中がもたらす課題等への議論が不十分といった点、また、ゾーニングを含めた空間検討の過程が不明瞭といったご意見をいただいたことから、その後、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総合的に判断いたしました。

また、事業スキームが再開発事業から権利者による自主建て替えとなり、計画が大きく変化しておりますことから、改めて都市計画審議会へ意見聴取に向けて、ソシオ権利者及び事業協力者と協議調整し、問題提起された課題の整理を進めてまいりたいと考えております。

○稲葉委員 今回、この見直しを受けて基本計画を策定されていくということなんですけど、この基本計画の大きな方向性は、市としてどのように考えているのか、また、お示しいただければと思います。

○吉備市街地新生課長 前回の令和2年6月公表案につきましては、駅前としての都市機

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

能や超高層建築物、公共負担等のバランス等の様々なご意見をいただきましたが、まちづくりの大きな方向性につきましては、前回公表案をベースに、これから開催していく基本計画協議会での意見、ご議論を参考にしながら共感を得られるものにしてまいりたいと考えております。

○稲葉委員 共感を得られるものにとということだったと思いますが、これまでですね、駅前広場につきましては、ウォークアブルシティの関係とか一方通行の話とかですね、いろんな案が市として出てきているというふうに思うんですが、今回、こうして基本計画案を見直すということになると思うんですが、この駅前広場の将来像についての影響というものがあるのかどうか、あるのであれば、どのようなものか、お示しいただければと思います。

○吉備市街地新生課長 将来的に、駅前広場を人中心の空間にという思いに変更はございませんが、最新の交通事情や公共交通の在り方を含め、実現可能性を踏まえまして、将来像につきましても改めて検討してまいりたいと考えております。

○稲葉委員 交通課題ですね、渋滞解消、非常に大きな喫緊の課題だというふうに思っていますが、今後再整備を検討されていくに当たって、駅周辺の交通課題に対する対応については、どのように考えておられるのか、教えてください。

○吉備市街地新生課長 西口駅前周辺に関しましては、自主建替計画に併せて一体的な歩道空間の確保や、車道の拡幅、交差点の改良を実施することで、交通の円滑化や安全性の向上及び歩行者の滞留空間の確保等を効果的に実施してまいりたいと考えております。

また、中心市街地全体として、通過交通の抑制や交通流の円滑化、自転車・歩行者の安全な交通空間の確保についても、庁内で検討を進めておるところでございます。

○稲葉委員 詳しくご答弁いただきましてありがとうございます。

今回の建て替えという話、そもそも耐震上の要請のあたりから出てきているかなというふうには思うんですけども、今回、自主建て替え案に決まったということで計画変更、これは避けられないと思うんですが、極力スピード感というか、既存の計画と比べて遅れることのないようにしていただきたいなというふうに思います。

また、今後、都計審に諮る際にですね、将来の更新にかかる課題、そういうそういったものがしっかり解決できる案になっていくように望みます。

それから、交通渋滞の解消につきましても、やはり急ぐものだと思うので、こちらも着実に前進するような計画となるように要望しておきます。

それから、恐らく超高層建物ができると思うんですけども、これにつきましては、ご承知のように反対意見というものも根強くあるのかなというふうに思っています。ついては、

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

そうしたご意見の方々にもですね、ご理解、共感いただけるようにですね、建物の公共性とか、広域性をいかに持たせるかというところが一つ重要な課題になってくるのではないかなというふうに思います。

その意味でですね、一例というか、ちょっと一足飛びになっちゃうんですけども、前回萩原委員もおっしゃっておられたように、我が会派もですね、以前から主張しております駅前送迎保育ステーションがですね、この際、生活を支える拠点の整備充実という意味、あるいは生活利便施設という意味でもですね、そういったところに設置される検討などがしていただければなということのを要望しまして、私の質問は以上でございます。

○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 私のほうからも、阪急駅前西口の再整備について、稲葉委員とちょっとかぶるところがあるかもしれませんが、関連して質問をしたいと思います。

経過については、報告があったとおりで、これらについては理解をいたしました。

市が提案をしていた敷地を市が買い取るという案については、なかなかソシオの権利者のほうからは理解を得られていないということでもありますけれども、せっかく市がお金を出して、地域、エリアを買い取ろうという方向性がある程度出していたわけですが、私はもう1回、全部じゃなくても、部分的にでもですね、敷地の一部を買い取るという方向はないのかなということを考えております。と申しますのは、駅周辺のエリアというのは、単に駅を利用する人だけではなくて、やはりその場で、JRのほうにもありましたけれども、くつろげる場所というの、そういうスペースというのそういう意味合いがあるというふうに思っています。

また、今回の能登の大地震を契機にしまして、改めて私は防災的な視点というの必要ではないかなというふうに考えております。例えば、阪急もJRも地震のときに止まると、そこで、帰宅困難者が出てくるケースもあると思うんですね。そういう人が、1日なり、ちょっと滞在できるような、避難できるようなスペースも必要かなというふうに思いますし、そういう意味でも駅前に、駅出たらすぐに商業施設、マンションではなくて、マンションに住んでる人、また商業スペースを利用する人にとっても、空間ですね、緑のある緑地帯であるとかそういう空間、公園的なもの、そういうものも必要かなというふうに思っていますので、ソシオの一部についての買取りということは考えていないのかどうか、その辺をお尋ねしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 今、質問いただきました敷地の一部買取りということですが、超高層建築物の計画をされる場合につきましては、超高層の基本方針に基づきまして、事業主体のほうで、まずは対応をお願いしたいと考えておるところでございます。

議員のご指摘のとおり、にぎわい、交流の視点だけではなくて、防災的な視点からも広場

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

的なスペースが必要であるとも考えておりました、駅前という立地から、駅前利用者が災害時に滞留できるようなスペースであったりとか、防災機能も検討する必要はあると考えておるところでございます。

○山本議員 今の答弁を聞いてますと、まず何かマンションありきと、超高層マンションありきというようなイメージを持ってますけれども、もっとトータルにですね、マンションの規模とか大きさとか高さとかというのを先に決めてしまうのではなくて、全体のイメージ、計画の中で、マンションの大きさどうするかということも含めて検討が、私は必要ではないかなというふうに思っています。また、その辺は今後、ソシオ権利者と市と協力して計画を立案するというを書いていますので、それに基づいて進めていただけたらなというふうに思っています。

あともう1つ、ただ確認になると思うんですけども、駅前周辺整備計画の協議会ですね、これが26日に立ち上がるということで、1年間のタームでやるというふうに聞いていますけれども、そこと、民間は民間のほうで自主建て替えに向けての交渉、計画を練っていくというふうに思うんですけども、稲葉委員のほうからも、そこの関連性どうなるんだっという話もありましたが、もう一度その協議会とソシオの権利者とのつけ合わせと申しますか、その辺はどんなふうに進めていくのかっていうことをお聞きしたいと思います。市は市でやって、民間は民間でやってるけど、民間がバーツともう先に行ってしまうっていうことはないのかどうかということも含めてお尋ねしたいと思います。

○吉備市街地新生課長 権利者側の検討と並行して協議会を開催していくということになります。

しかし、基本計画の思いが、権利者側の事業計画にも反映していただけるよう適宜、協議調整を行ってまいりたいと考えております。

○山本議員 なかなかその辺の整合性とつけ合わせと申すのは、難しいかなというふうには思っていますけれども、そうですね、この協議会の委員を見ても市民委員が2人ということになっていますが、やっぱり幅広い市民の意見ですね、そこをやっぱり反映できるような仕組みとかね、それも、また考えていただきたいなということを要望して、終わりたいと思います。

以上です。ありがとうございました。

○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、私のほうからも何点か質問させていただければと思います。

まず、今回ご報告いただきましたが、阪急についてですね、地権者の皆様は自主建て替え

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

を選択されたというところですが、まず市として、なぜ今回、市の提案、これが断られたというか、受け入れられなかったと考えられているのか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 市といたしましては、最大限のご提案をさせていただいたと考えておるところではございますけれども、権利者の皆様方の中での思いとして、我々が提案いたしました定期借地建物での再取得という部分に対して、所有権での再取得のほうを選ばれたというところが、自主建て替えを最終的に判断された原因であるのではないかと考えております。

○萩原委員 市の考えとしては、所有権に対する思いというのが、やはり定借と比べて大きかったからかなということとのことですけれども、やっぱりその所有権に対する思いを超えるような市の提案というかですね、気持ち、考えというのが伝わらなかったというのが大きいんじゃないのかなと思っています。

そして、こういう本気度っていう言い方をさせていただきますけれども、その本気度っていうのは、例えば、幾らで買いますよとか、そういう価格的な話だけではなくて、その駅前に対するビジョンであったりとか、取組、駅前の将来像、これがどれだけ共感していただけるのか。また、定期借地であっても、共に市と駅前を盛り上げていこうかと思っただけのような提案ができなかった、市の本気度が伝わり切らなかったのが問題じゃないのかなと考えています。

やはり、この本気度、これを示すには、やはり各種説明ですね、今回、出てるのは令和5年10月31日、また説明会11月7日、21日、22日と、いろんな提案、最後の提案の場所で、どのような方がこの説明に行ったのかというところ、役職でいいんですけども、お示してください。

○吉備市街地新生課長 6月27日におきまして、管理組合総会後に説明をさせていただいた以降、11月まで、様々なご説明をさせていただいたところではございますが、そこには、足立副市長、都市整備部長、以下担当で対応させていただいたところではございます。

○萩原委員 今、担当で行かれたというところで、やはり私は市のトップっていうのは市長じゃないのかなと思っておりますし、このような、特に今回10月の末以降は、最終的な場っていうのは、やはり本気度を示すという意味では、市長が行くべきだったんじゃないのかなと思っております。

この日程だけ見ると、10月31日であったりとか、11月の21、22日とか市長は常に庁内にいらっしやったと思いますし、11月7日に関しては、行事日程も入っていませんので、行こうと思えば行けたんじゃないのかなと思っておりますが、これは福岡市長にお聞きしますが、なぜその説明の場に行かれなかったのか、僕の感覚が民間的な感覚で、役所

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

というのはそういうもんじゃないとおっしゃるかもしれませんが、どうしても最後の説明、大事なところっていうのは、社長である市長が行くべきだったんじゃないのかなと考えておるんですが、出席されなかった理由をお示しいただけるのであれば、お示してください。

○福岡市長 説明会につきましては、副市長以下で足りるものというふうに考えておりましたし、市長が行けば何とかかなという、本気度が伝わるという部分もあるのかもしれないんですけども、市長が行くタイミングというのは、いろんな議論の熟度であったり、例えばですけども、皆さんの議論が大分深まって、もうあと一押しだというときに市長が行くとかです、そういう判断もあろうかというふうに思っております。

いずれにしても、今回のタイミングというところについては、副市長以下で、まずは対応足りるということで判断をさせていただいたものであります。

○萩原委員 足りると考えられたというところだったと思います。

結果については、このような結果になってしまったというところで、ぜひですね、今回のこと、今回だけではありません、阪急の今後の開発も含めて、ぜひ、自身が出られるタイミングっていうところも、より前倒しにさせていただければと思っておりますので、やはり、顔を見たいと、トップの顔を見て声を聞きたいと思っている方多いと思っておりますので、ご検討いただければと思っております。

市長の今の件については、了解いたしました。

今回、やはり結果として自主建て替え案、市の提案というのは蹴られた、蹴られたことで、時間がやはり大分かかっているなというところも思っておりますが、時間かかっていることに対してはこの駅前周辺整備基本計画協議会で、適宜対応していく形になるかと思いません。

それについても含めてなんですけれども、稲葉委員も山本議員もおっしゃってましたが、公共性、これを今後どう加味していくのか、市の考えている整備計画、整備基本方針等も駅前のロータリーとか、そこも含めた対応になると思うんですが、やはり、公共性を高めていく手法の1つとして、私、何度も言ってますが、市としてやはり床を持つべきだと考えております。一地権者として、地権者の仲間に入って、共に駅前の整備・管理をしていくべきだと考えていますが、それに対する答弁というのは先ほど山本議員に対してされてるので、その考えは承知しておるんですが、それは私の考えとして、今、要望させていただきます。

また、今回、市の提案は受け入れられなかったものの、この自主建て替え案のスケジュール、これをできるだけ遅らせないように、適宜協力していくべきだと考えております、都市計画審議会への答申も含めてですね。これに対して、市はきっちりと地権者の考え、やり方に対し、要求すべきことを要求すればいいと思えますし、市がどういう形で関与していくのか、高層マンション案の中身を見てから全部判断しますというわけではなくて、より前段階、今

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

固まったわけではないと思いますので、そこに対しても積極的に関与していただくことを要望して、阪急については、以上です。

あと、J RとあとF I Cについても、何点か聞きたいと思っているんですが、
(略)

○青木委員長 休憩いたします。

(午前10時59分 休憩)

(午前11時10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。

○畑中委員 それでは、私からもまず1点目に、阪急の西口の経過について、改めてお聞かせいただきたいと思います。

市の敷地の買受け案、振り返ってみますと、内々にでも、いつから建て替え推進委員会に伝えられてきたのかというのを聞きしたいんですけども、市のブラッシュアップ案というか、昨年前半に伝えられた案というのは、これまでの何年もの特別委員会での議論の経過を見ても、大転換となるような市の案であったように思うんですけども、そのときに、市の何て言いますか、この案に対してどのような見通しをその時点で持っておられたのかっていうのも思うところなんですけども、取りあえず、どちらにせよ、この資料によりますと、秋の説明会では、市の提案を土台に今後どうするか議論すべきという意見も見られたようです。そういうことから言いますと、一部では理解を得られていたということも伺えるんですけども、全体としては最終的には自主建て替え案ということで、市の案への支持が全体に広まらなかったという結果となりました。

その過程においてですね、市の買受け案が推進委員会をはじめ、権利者の方々に全体として乗ってもらうために、どのように工夫していけばいいのかという、じっくりした議論をする機会と時間が市として持てたのかと、どのように考えているのかということについて、お聞きしたいと思うんです。市としてその点について、どれだけ努力を尽くしてきたのか、それとも取りつく島もなく経過をたどったのか、市の見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 これまで、令和4年11月のモデルケースたたき案をはじめ、建替え推進委員会での意見交換を重ねながらブラッシュアップを行いまして、令和5年5月に敷地売却制度を活用した建て替えのご提案をさせていただいたところがございます。

これを受けまして、市の提案について判断していただくためには、具体的な経済条件等が必要であるという要請の下、鑑定評価の取得による買受額の精度向上や再取得の想定価格等を含め、11月に全権利者向けに説明会を開催させていただいたところがございます。

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

市の提案の検討にありましては、権利者側の事業協力者にも多大なるご協力をいただき、ご説明に至ったところでございます。説明後には事業協力者において、再取得希望者に対するヒアリングを実施され、全体の意向把握を行ったものでありまして、建て替えが喫緊の課題でありますことから、一刻も早くという中で、市、権利者ともにできる限りのことは実施してきたと我々としては考えておるところでございます。

○畑中委員 今後ですけれども、市の考え方というこれまでの特別委員会の資料でも、何度も何度も市の考え方というのは示されてきたんですけれども、こういう考え方、それから都計審での考え方、それから市民の皆さんの考え方、こういう価値観はやっぱり権利者や推進委員会の方に率直に示して行ってですね、理解を求めるという努力は本当に大切で、これからもその部分については手を尽くして頑張っていただきたいんですけども、それと併せてですね、議論の相手側の価値観をリアルに感じ取って、それについて重きを置いた上で議論が前進できるように雰囲気づくりというのを励んでもらいたいと感じているところです。

推進委員会からは自主建て替え案について、市と協力して立案していくというのがこの資料の阪急の右側にも書かれてるんですけども、そういう言葉も得られてるところですし、これまで紆余曲折は本当にいろいろあったと思うんですけども、これからも何がこの市と権利者の方々の協力しての立案の過程で何が起こるかも分かりませんが、とにかく、でも本当の当初案、本当のということもともとの当初案からすると、やはりこういう状況になってるということについては、幾分期待が持てるというか、そういう展望も見えなくはないというふうにも部分的には考えられます。

この市が特別委員会で示されてきたその思いや考え方という駅前広場の今後の在り方、これからの50年、70年の市の駅前広場がどうあるべきか、それで、その駅周辺の駅前広場に面した商業機能がどうあるべきか、住機能がどうあるべきかということについて、市も一定のその現時点での考え方を出してるわけですし、これまでのやり方では駄目なんだという考えも示されたわけですから、もうこういうことがですね、最大限発揮できるように、協力して議論する過程で市としても今回のことをまた踏まえてですね、手だてを尽くしていただきたいですし、都度都度、市民にも情報提供して反応を探って行って、市民の声をまたその協議の場に持って行って議論してもらおうというような形でフィードバックしていくと、こうした努力を今後も積み重ねていくよう求めたいんですけども、市の見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 権利者の皆様からも、市の提案の趣意であります商業機能の充実や将来の更新性を取り入れるとともに、今後の検討につきましては、市と連携協力していくということを前向きにおっしゃっていただいております。

自主建て替えという民間主体の事業ではございますが、これまでの議論、経過も大事にしつつ、今後策定していきます基本計画の思いも反映していただけるよう、権利者の皆様と共

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

に協力して、魅力ある都市空間の創出を実現してまいりたいと考えております。

市民への情報提供につきましても、基本計画の策定に当たりましてパブリックコメントだけではなく、アンケート等による周知及び幅広く意見を取り入れる機会を設けるなど、共感を得られるように取り組んでまいりたいと考えております。

○畑中委員 この特別委員会でも阪急西口の再開発については、何度も何度も私のほうからも意見させてもらってきたんですけど、改めてですね、日本共産党の意見としては、当初から振り返りますと、この駅前広場の機能、それから、これは交通渋滞の課題解決にもつながりますけれども、そうした機能の強化と、それと併せて、駅前広場に接した商業店舗ビルとか住居機能の在り方についても、低層化の追求をしてほしいと。コンパクト化を図ってほしいと。そのためにも一案として、権利者の土地の一部でも買い受けて、そういう財源としていくというようなことも具体的に、具体的かどうか分かりませんが、一案として提示させてもらいました。

やはり、駅前の広場直結のところ、広場機能の強化ということも話させてもらったんですけども、その中で緑地空間の充実やとか、災害対応機能の強化ということも提案させてもらいました。そういう中でですね、やっぱり住機能というのは肥大化して、超高層化というのが共産党としては、非常に駅前の広場とその周辺地域の在り方として、やっぱり避けるべきだという考えで提案してきたんですけども、改めてですね、この仕切り直して市と権利者が協力して立案していくというところで、今の意見を取り入れて議論を進めていただくよう意見いたしまして、この西口についての質疑は終わります。

2つ目は、J R西口についてなんですけれども、
(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 私のほうからはですね、阪急とJ Rと、両方の質問になっていきます。

まず、阪急茨木についてです。

今回、ソシオの建て替えについての一定の結論が出ております。この今後の方針についてですね、ソシオの今後の方針、自主建て替えについて、市の見解をお聞かせください。

○吉備市街地新生課長 所有権を大事にしたいという権利者の方が一定数いらっしゃるということで、市の提案が採用されなかったことにつきましては、大変残念でございます。

しかしながら、手法としては自主建て替え手法を採用するというものの、市提案における再整備の目標でありました将来の更新性や商業機能の充実といったところにつきましては、市と協力し、前向きに検討していきたい旨、伺っております。市といたしましても、自主建て替えの中でも魅力ある都市空間の創出が図られ、市が掲げてまいりました目標が達成さ

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

れるように取り組んでまいりたいと考えております。

○上田委員 それではですね、将来の更新性及び商業機能の充実について、どのように何を実現していこうとしているのか、茨木ビルと永代ビルに分けてお答えください。

○吉備市街地新生課長 茨木ビルにつきましては、駅直結の顔となる部分でございますので、商業機能が陳腐化されないよう、個別の所有であったとしても、できるだけ一体的な管理運営がなされるよう、テナント運営に関するルールづくり等を求めていきたいと考えております。永代ビルにつきましては、商店街や中心市街地へのつなぎになるところでございますので、動線や歩行者の滞留空間を確保し、できるだけ中心市街地方向に開かれた空間を創出できるようお願いしてまいります。

また、将来の更新性につきましては、竣工当初から何らかの更新への備えがなされるよう求めてまいりたいと考えております。

○上田委員 3点目はですね、基本計画策定までの想定期間ということでお聞きしてたんですけれども、他の委員からの質問もありましたので、年内の想定を策定していることと、市民協議会の意見が事業計画に反映されるよう協議するというお伺いしましたので、大丈夫です。

次からは、阪急茨木と J R 茨木の駅前の再々開発を比較しながら質問させてもらって、どういうことを取り組んでいったらいいのかなというところを議論を進めたいと思います。

まずですね、両事業を進めるに当たっての駅前の共通する視点について、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 ともに本市の玄関口であります主要駅でありまして、多くの市民が日常的に利用される鉄道、バス等の重要な交通結節点でございます。また、どちらの駅前ビルも住宅と商業の民間複合ビルでございます。

さらに、整備から50年以上が経過し、駅前施設の更新時期を迎えていることや、社会情勢等の変化により、形態や機能面において今日的なニーズ等の不整合が生まれており、安全で円滑な交通機能や魅力ある空間の不足といった様々な課題が生じていることが共通点と認識しておるところでございます。

○上田委員 両駅前とも交通結節点、今までの議論でもありましたが、駅前に民間複合ビルがある、高度成長期に造られて更新時期を迎えていると、どっちもそういう状況やということかと思えます。

ではですね、引き続き、共通点に絞りがらの質問になるんですが、その両駅前の共通の課題であるこういう状態、今ご答弁いただいた課題に対して、広場と商業施設の質を確保し

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

ていくための方策っていうのはどういうふうなことを考えているか、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 駅前広場と商業等の都市機能と駅の一体的な空間の形成に努めていくとともに、広場におきましては、民間主体の多様な活動ができるだけ制約なく行われる環境を整えること、そのためには公共ではなく民間側において所有、運営がなされることが重要であると考えております。

商業施設につきましては、個別ではなく一体的な管理、リーシングが行われる施設ルールづくりを行うことが肝要と考えております。

○上田委員 そうですね、駅前については広場と商業施設の質を高めていくと、これもよく出てくる駅前の再々開発のあり得る議論だと思うんですけど、その方向性は、商業施設を広場に開く一体的な空間。広場の場合は民間の活用ということ、これもよくある方向性かなと思います。商業施設とか民間の土地のほうはですね、どうしても民間の方々の決断を伴うものなので、一体的な、とはいえですね、これまでは個別テナントに任せるだけじゃなくて更新性を高めるために、これも今まで議論があった一体的な運営をすとかですね、エリアマネジメントとかっていうのを皆さんはお考えいただいているのかなというふうに思います。

その上で、次はですね、商業施設について、ちょっとお伺いしたいんですけど、J Rと阪急それぞれですね、周辺の商業施設を質を確保していく際にですね、競合する要素があるかどうかということなんですけど、その辺りの見解について、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 J R側につきましては、周辺に大型商業施設が存在すること、また、阪急側につきましては、周辺に駅なか商業施設や中規模商業施設及び多数の商店街がありますので、これらとの色分け、差別化及び共存できるような形が望ましいと考えておりました、基本計画におきまして、あるべき姿を示すとともに、権利者の皆様と協議調整を進めてまいりたいと考えております。

○上田委員 競合する要素については、それぞれ多分違うと思うんですけど、それぞれJ Rは大型商業施設が近くにあるとかですね、阪急はご存じのように商店街が多数あるということで、その辺りの競合する施設との色分け、差別化、共存ということで望ましい形を考えていって、基本計画の中で調整したいと、あるべき姿と、まあまあそうかなと思います。

商業施設に続いて、広場についてなんですけど、広場について、J R、阪急で何か違いをどのようにイメージされてるのか、広場についての市としての違いのイメージをお伝えください。

○吉備市街地新生課長 J R茨木駅につきましては橋上駅、阪急茨木市駅は高架駅であるという違いから、J R側はデッキが、阪急側は自由通路が整備されておまして、駅前広場

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

への歩行者動線に違いがございます。ただ、いずれも車中心の駅前広場となってございますので、公共交通の利便性を確保しつつ、人中心の魅力ある駅前空間を創出してまいりたいと考えております。

○上田委員 はい、分かりました。車中心の駅前広場から、人中心の魅力ある駅前広場という新しい今の時代にある形で再整備したいという考えを、これも大きな話でよく議論がなされているところではありますが、確認させていただきました。

現時点で再々開発事業が進んでいるところではあるんですが、J R側と阪急側のその事業の違い、市が持っているイメージを端的にお答えください。

○吉備市街地新生課長 J R側はJ R京都線の快速停車駅で、市内で最も乗降客数が多い駅となっており、新幹線駅である新大阪や京都、滋賀方面へのアクセスがいいこと、周辺には大企業や立命館大学、大型複合施設であるエキスポシティなど万博公園エリアが立地しておりますので、周辺都市や企業、大学、自然等との外とつながる茨木の玄関口、結節点としての強さに特徴があると考えております。

また、阪急側は周辺に多くの商店街や茨木神社、茨木別院など、歴史的資源が周辺に立地しておりますことから、昔からの旧市街地、商店街、歴史的資源等、暮らしに根づいた中とのつながりが強さに特徴があるというふうに考えております。

○上田委員 これもですね、特徴についても、今まで基本計画を議論するに当たってもされてきていることなんですけど、今日答弁で、もしかしたら初めてですかね、この外と中って、今までありましたか、ないですよ。何か僕もこの端的な言い方が結構しっくりきまして、J Rは外とつながる茨木の玄関口、結節点としての強さ、阪急が中とのつながりの強さに特徴があるって、これ、ちょっともしかしたら象徴的、いろんな微妙なグラデーションあるけど、象徴的な言い方としては、この答弁というのは1つの見方を示してるなということで、非常に受け止めさせていただきました。

じゃあですね、外の強さを持ったJ Rと中のつながりを生かす阪急をどういうふうに進めていくかに当たって、どこをターゲットにしようとしているかについて、お聞かせください。

○吉備市街地新生課長 J R側は周辺に大企業や大学が存在し、エキスポシティにも近く、新大阪にも快速で1駅という立地条件から、通勤・通学者や広域的な利用者がターゲットになるというふうに考えております。

一方で、阪急側は、地域により密着した地域住民がターゲットになるものというふうに考えておるところでございます。

○上田委員 今までの駅の位置づけからすると、ターゲットもある程度そうかなと想定さ

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

れるんですけど、明確にお答えいただけたかなと思います。

そういうターゲット、特徴が違う両駅の再々開発が進むに当たって、両駅前の特徴の違いをうまく形にしてほしいという、実際に形に表れるようなものにしてほしいと思うんですけど、その辺りについて、方策はどのように考えておられるか、お答えください。

○吉備市街地新生課長 基本計画協議会におきまして、それぞれの特性、強みを生かした検討が必要であると考えておりますが、具体的な方針につきまして、基本計画協議会において、意見をいただきながら定めてまいりたいと考えております。

○上田委員 確かにそうですね、基本計画協議会の中でその意見をいただきながら形にしていくっていうスタンスなんだろうなというので、お答えはそういうことになるんだろうなと思うんですけど、それはそれとしとして、そういう議論が基本計画の中で進められることを特に市としては意識を持っていただけたらと思います。

その上で、じゃあ市としてですね、特にここから J R の駅前の再々開発についての質問にちょっと切り替えていきたいんですけど、

(略)

○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たいと思います。

今、各委員のほうからのご質問がありましたけれども、重複するところは省かせていただきたいと思うんですけども、まず、阪急の茨木市西口駅前周辺整備についてなんですけれども、今回自主建て替えにされたということで、その要因については、先ほどご答弁ありましたように、所有権について、様々な思いがございましたというふうに認識をさせていただきましたけれども、この委員会でも5月ですかね、委員会があったときにそういう提案をブラッシュアップということでご提示いただきましたけれども、5月から6月にかけてソシオ権利者の皆さんが総会をするということで、附帯事項として茨木市の提案がなされた。

そしてまた、今回資料で示していただいております市からのご提案という形で、こういう資料を頂きましたけれども、実際、ソシオ権利者さんの皆さんが決定に至る要因に茨木市は資料、しっかりと情報をご提供させていただいたんかなというふうに思うんですけども、11月7日にご提案が示されて、ソシオ権利者さんの皆様で最終的な決定されたが、あまりにも最終的な決定も短かったんではないかと思うんですけど、その辺のスケジュールについて、茨木市の方としてはどういうふうにお考えなのか、お聞かせいただけますでしょうか。

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

○吉備市街地新生課長 今回の我々の提案でございますが、自主建て替えと同等以上の経済性を確保しつつ、定期借地建物による将来の更新性や商業機能の充実を目指した提案でございましたが、事業協力者が再取得希望者を中心にヒアリングを行ったところ、所有権を希望する方が多数おられたということで、定期借地での合意形成を進めることが難しいという判断をなされたところでございます。

期間的にスケジュールがタイトであったのではないかとのご指摘ではございますが、権利者の皆様も早く事業を前へ進めていくといったところに重きを置かれて、重いご決断ではございましたが、ご判断されたら我々としては考えておるところでございます。

○坂口委員 時間的に早く結論を出すためにということで今ご説明ありましたが、この11月7日の市の提案の中では、かなり細かく税負担についてであるとか、様々細かくご提案をさせていただいておりますので、もっと議論が深まる要因として提案の時期もあったのかなというふうに私は感じているんですけども、ご決定されましたので、それは今さら言っても仕方がないのかも分かりませんが、1点、確認をさせていただきたいのは、この権利ですよね、権利について、自主建て替えを選択されたということなんですけども、その点について、市はどのような感想と言いますか、市の買取り提案させてもらったんですけども、やはりソシオさん側のほうでは自主建て替えを選ばれたというその点について、市はどのように印象を持っているか、分析されているかだけ聞かせていただけますか。

○福岡市長 これまでから答弁してきたとおりというところもあるんですけども、さらにということで、感想ということで追加をさせていただきますと、やはり、所有権を買い取らせていただくというような市の提案でいきますと、一般的に所有権は本当に強い権利ですし、また、土地信仰というところもありますので、なかなか合意というところは難しいものだろうということは想定しておったというところがございます。

そうした中で、市側としましては、自主建て替えと同等以上の経済性をどれだけ確保できるのかというところが1つの勝負どころかなというふうに認識をしておりました。この提案を精査していくに当たりまして、買受け提案額等を出していくに当たって、皆さん方が所有権を手放してでもというほどの経済性を確保することができなかったというのが1つ大きなところなのかなというふうには認識をしているというところであります。

いずれにしても、まちづくりというのは1つの正解があるというわけではないというふうに思ってますし、しっかりと前に皆さんと共に進んでいくことが大切というふうに考えてますので、市提案が一定合意いただけなかったということがあろうとも、しっかりと皆さんと一緒に進んでいきたいというふうに思っておるところでございます。

○坂口委員 私もね、結論をお聞きして、何でかなということ考えてみました。何でかなと思うこと自体が、権利者さんの皆さんからしたら当然やろうというふうに思われてる方

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

もあるかと思うんですけどね、やっぱり駅前であるというね、やっぱり資産価値が我々の一般住宅でのそういう価値観とはまた異なる価値観をお持ちなんやなというふうに、そういう印象を受けました。

今回、前に向いて進んでいかなければならないんですけども、計画についてもね、今後協力してということを示していただけてますけれども、本当に協力ができるのかってところがね、私は少し不安になったところもあるんです。今まで中心市街地のこの特別委員会でも議論させていただきましたけれども、この市街地と市との距離感があった時期がありました。なかなかやっぱり我々も納得できない時期がありました。

今回は、私たちは市の提案については、5月の特別委員会のときには、いい提案ではないかという形で私たちもそういう印象を受けさせていただきました。けれども権利者の皆さん方には、少しその提案についても受け入れていただかなかったという心理的、経済的なものもあったのかなというふうに思うんですけども、今後この計画をいうたらありますけれども、協力して進んでいくということについて、今回のことを教訓ではありませんけれども、踏まえた上で、今後どのように計画を協力して進めていこうというふうに考えておられるのかということをお聞かせいただけますでしょうか。

○秋元都市整備部長 今後ですけども、今後と言いますか、駅前という公共性の高い空間をいいものにしたいということは、1年前、1年半前も共にやろうという形でスタートを切ったところとなっております。それにつきましては、やはりいろいろ明確に論点というところがなかなか理解できなかったというところが、今回の経過も踏まえて市が提案したということ踏まえた上で分かったことと言えますので、やはり魅力ある都市空間をつくりましょうということを通認の認識の中に、市としては建物の更新性であったり、商業の充実、あとは開かれた空間という2コア1パークという、阪急だけではなくて人中心のまちなかについての在り方という形をやはり言うてきたことが、ようやくですね、論点として基盤になったと思っております。それを基に、今回もう少し広くいろんな意見を聞くという形がようやくスタートする、基本計画協議会ができましたので、基本計画協議会がこの市の目指すまちづくり、駅前がどうあるべきかという形をしっかりと議論いただいた上で、それを反映した事業計画になるという形は、ぜひとも果たしていきたいと思っておりますので、そこに尽力したいと思っております。

○坂口委員 この基本計画協議会に大きな期待を寄せるという今ご答弁かなというふうに思うんですけども、この魅力ある都市空間ということが、ずっとこう言われてて、私たちも魅力ある都市空間をつくっていききたいというふうに思ってるんですけども、じゃあ魅力ある都市空間って一体何なんやということで、図では今まで示していただきました、こんなモデルケースがありますよというふうに図で示してきていただけておりますけれども、本当に私たちが目指していくべき魅力ある都市空間について、まだまだ議論がこの委員会

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

でも足りないというふうに思ってるんです。

今回、この基本協議会でそういったことも議論がなされていくというふうに期待をするんですけれども、本当に30年後、50年後をこの茨木市で生きる人たちが納得できる、そういうまちづくりがこの協議会でしっかり議論ができるのかってということについて、人選について、様々こういう方が出ておられますけれども、その点が先ほど上田委員からありましたけれども、将来、未来に生きる人たちの意見がどのようにここに発展していくのか。学識の皆さん方もそういう学術的なご意見は出していただくとお思いますけれども、本当にこの茨木市のまちに住む人たちがわくわく感を持って、本当に住んでよかったっていうふうなまちづくり、それに意見が反映できる委員会になるのかどうかということが、私ちょっと疑問、疑問というか不安なんですけれども、その点について、この協議会で出てきた結論と、市のほうが、今後どのようにこの協議会で出てきた結論を具体化していくんかということをお聞かせいただけますでしょうか。

○吉備市街地新生課長 令和4年度にも市民、駅前利用者等へのアンケートを実施し、1,800件を超える回答をいただき、駅前周辺整備への期待や求めるものについての幅広いご意見をいただいたところでございます。基本計画の策定に当たりましても、パブリックコメントだけではなく、アンケート等による周知及び幅広く意見を取り入れる機会を設けるなど、様々な世代から共感が得られるよう取り組んでまいりたいと考えております。

○坂口委員 おにクルの建設に関してはね、100人会議を様々な各種団体等の皆さんとの意見を聞きながら1つの形として、おにクルには様々な意見がエネルギーとして集約されたものであるというふうに私は考えてます。

そうした意味で、本当に今回のこの駅前の公共性、公益性について、この委員会でも議論してまいりましたけれども、ソシオの権利者の皆さん方、そしてまた、阪急茨木市駅を利用される方、また、広く茨木市の市民の方にそうした納得性のあるまちづくりをしていく必要があるかというふうに思いますので、そうした意見が集約できる機会をつくっていただきたいというふうに思います。今、パブリックコメントとかアンケートとかありましたけれども、より積極的にやはりそうした機会を持つべきではないかというふうに考えるんですけれども、その辺どうでしょうか。

○足立副市長 まちづくりはいろんな方々が関与してできるものだと思っております。これからまちの50年先っていうことを見ながら考えていくに当たりまして、やはりおにクルでやられたように、いろんな意見を集約しながら新しく進めていくっていうことは我々の中でも新しい知見になっていると思いますので、このまちづくりに当たりましてもですね、そういった点を参考にしながら、精いっぱい努力したいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

令和 6年市街地整備対策特別委員会(1月 22 日)

○坂口委員 ご答弁いただきました。

本当に、市民の皆さん方が本当に納得できるまちづくりをしていただくということを、要望を重ねてしておきたいというふうに思います。

それと、あと少しだけなんですけども、次に行かせていただきますけれども、先ほど質問ありました J R のほうなんですけども、

(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」、「駅前周辺整備基本計画協議会について」、「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。

休憩いたします。

(午後 0 時 0 7 分 休憩)

(午後 0 時 0 8 分 再開)

○青木委員長 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 0 時 0 8 分 散会)