

## 阪急茨木市駅西地区における都市計画案に関する説明会

【日 時】令和2年9月26日 土曜日 午前10時から午前11時45分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】38名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・都市計画案に関する説明
- ・質疑応答

【質疑概要 ○：参加者 ●：茨木市】

- 8月2日に別院町向けの説明会が開かれたが、超高層建築物についての説明が非常に少ないと感じた。現在の市営駐車場跡地で、43mしか建てることのできない場所に150m程度、50階程度の建物の建築を予定しており、それが再開発事業の前提になっているということを聞いている。また、7月に開催された都市計画審議会においては、超高層建築物の内容の説明がたくさんあったように思う。ここではそのような詳細な説明が皆無になっていたため、超高層建築物について詳細な説明をお願いしたい。
- 当該地は、現在の高度地区の都市計画で43m以上の高さ制限を設けた第8種高度地区となっていますが、空地や緑地の確保など一定の条件を満たせば無制限になったり、市街地再開発事業で建築される建物については、適用を除外する規定があるため、建てられないということではありません。ただし、茨木市の場合、JR総持寺駅で茨木市初のタワーマンションが計画されたことを契機に、平成30年度に超高層建築物の立地に関する基本的な方針を策定しており、建てることのできる場所を市内4か所の駅前に限定し、超高層建築物を計画する際に一般的に気を付けないといけない部分を市も確認するという他市にはないプロセスを加えています。
- 7月の都市計画審議会では、ソシオ側の事業パートナーから提出された計画を報告したため、少し詳しいところまで入っています。8月2日の別院町向けの説明会では、超高層建築物について具体的にまだ決まっていることはないため、そこまでの説明ができませんでした。
- 8月2日の説明会や今日の説明会でも、超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致したものが提出されているという話は一切出ていなかった。隠しているとすごく感じている。全然納得がいかない。こんないびつな建築敷地にして、その敷地面積に対して6倍の床面積の建築物が建てられるようにしているというのが非常に問題と感じている。この狭い空間にこんなに高い

建築物を建てるのは無理がある。超高層建築物を建てるためにこのような歪な建築敷地にしたのか。

- 西口全体の土地利用の考え方としては、交通の流れを円滑にするため、駅前広場を中央通りに直角に当たるように形状を変更、府道八尾茨木線の線形を西側に変更し、また、駅前ビル2棟によって閉鎖的な空間になっているのを解消するため、駅前広場の北側と東側の面には低層の商業施設を配置し、南側には、今の駅前ビルで生活している方の住宅を確保するため住宅棟を配置しています。超高層建築物を最優先に考えた訳ではなく、まずは公共施設として、駅前広場と道路の配置を最優先に考えた結果の土地利用ゾーニングになっています。
- この歪な形を三つに分けた方がいいと思っている。南側に押し込んで超高層建築物を建てるということが、都市施設のバランスや良好な市街地環境の確保のために設けられている容積率の趣旨に反しているのではないか。法律の抜け穴を行政自らが探し出してやっているとしたら思えない。コンプライアンスという概念には法律を守るだけではなく、法律の趣旨や実際どうしないといけないかということを求められている。先ほどの説明は全然納得がいかないのご見解を伺いたい。
- 超高層建築物を建築する場合、方針においては周辺環境の配慮についてしっかり考えて計画することを求めています。また、一体的な利用をすることで超高層建築物が建てられることになるが、どれだけ公共貢献する施設をこの事業の中で確保するのかということも非常に重要なところとして求めています。総合的に判断をして、市民の皆さんや駅を利用される方の利便性が向上するような施設を公共貢献として確保することを条件に超高層建築物の計画も見ていくこととなります。
- 総合的な判断というところが本当に不透明だと思う。
- 私は生まれも育ちも茨木市で古くなった阪急茨木市の駅前が綺麗になることを楽しみに思っています。もう歳も歳なので、完成を見ることができるか心配しているが、工事ができたところから順次オープンしていくのか、それともずっとバリケードで囲まれていて、6年後にドンと完成した姿が見られるのか教えて欲しい。
- 概ね6年間という工事期間を考えていますが、現在の駅前ビル2棟は大きな建物であるため、その解体に時間が掛かるということと、路線バスやタクシー等の公共交通を活かしながらの工事になるため、通常よりも時間が掛かると考えています。工事手順はこれからの検討になりますが、できるだけ駅を

利用される方が不便にならないような手順を考え整備を進めていくことになると思います。

○茨木市の駅周辺はシャッターが閉まっている商店が多く見受けられ、そのような中で超高層ビルを建てたところで、テナントが入るのか疑問に思う。超高層ビルを建てることによって、何がメリットとなるのか。今日の説明会で建物の中にどのような施設が入るのか説明があると期待してこれだけ集まっていると思う。他のシャッター街を整備する方がもっと茨木市にとって有意義と思うが、そこはどのように考えているのか。

●今の駅前ビルは各権利者が個々で商売や管理をされているというところであまりいい面もない面もあると分析していますが、次の商業施設では、全体を一元管理するような組織を作り、全体のバランスを見ながら、その時代に合ったテナントを入れ替えられるような仕組みにすることで、改善されると考えています。

また、今日の説明会は都市計画案についてご説明させていただき、それに対してご意見を伺いたいというのが趣旨なので、超高層建築物の具体的な内容までは触れてないというところですよ。

○超高層ビルを建てることを隠したまま説明したということにしたいのではないかと。

●隠すつもりはありません。6月から7月にかけて意見募集をした阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）の中でも、超高層建築物も含めた完成イメージパースを公表しています。

○超高層ビルにはどのようなテナントが入るのか。新しい施設の中に利便性のいい施設ができ、周りの商店街はつぶれていくことにならないか。

●具体的にどのようなテナントが入るのかは今後の話になりますが、周辺には多くの商店街があるため、それらへの影響を考慮しながら、今不足している商業を中心に配置したいと考えています。超高層ビルは2～3階の低層部分は商業、それより上の高層部分については住宅が基本と考えています。

昨年度、中心市街地活性化基本計画を策定しており、商店街の活性化についての施策も位置付けています。エリアマネジメントなどソフト的な取り組み・活動を工事期間中も継続的に行い、商店街の活性化に繋げていきたいと考えているところです。

○駅前ビルや市営駐車場の建てかえだけでは駄目なのか。

●駅前ビルや市営駐車場の個々の建て替えだけでは、基本計画（案）で示しているような土地利用ゾーニングで考えている開けた空間を創出することは難しいと考えています。

○少し建築面積を狭くすれば可能では。超高層ビルを建てる必要性はないような気がする。

●検討した結果、今の交通機能を確保し、開けた憩いの空間を確保しながら、再整備を行うためには、駅ビルと市営駐車場を個々に考えるのではなく、一体的に土地利用を考える必要性がありました。

○この計画は超高層ビルありきの計画なのか。

●市街地再開発事業という事業手法は、今の駅前ビルで生活や生計を立てている人の床を確保しながら、作った床を売却することで事業費に充てて事業を進めていくという事業になるため、どうしても高度利用が必要になってきます。

○現在、駅前ビルの中で賃貸契約で入居し、活動しているが、この再整備の計画が進んでいく中で、我々は具体的にどのようなようになっていくのか。

●都市計画の決定を今年度末に行い、その後、事業計画の決定、権利変換計画の決定という流れになります。権利変換計画は契約内容等も確認しながら作っていくので、そこで詳しくお話をさせていただくことになります。

○一昨年前の大阪府北部地震で身に染みたが、ソシオビルは本当に耐震性の部分で不安があるので、再開発は非常に大事なことだと思う。また、交通についても農道をそのまま道路にしたような茨木の道路事情なので、よりよくなることは歓迎する。

●道路については、線形を見直し、交差点を信号制御することで歩行者と車の安全確保に努めたいと考えています。南に抜ける市営駐車場の西側の一方通行道路も対面通行化し、歩道を整備し安全な道路を整備したいと考えています。

○超高層ビルについては色々問題があると思うが、商店街を活かすようなコンセプトがすごく大事だと思うので、商店街を意識しながら今後の検討をしてほしい。

●阪急の駅舎の下に自由通路が2ヶ所あり、北側の自由通路から商店街に向けての軸と、南側の自由通路から市役所の方へ行く（中央通り）軸の2軸を大切に考えていきたいと思っています。商店街の方に行き来できる動線を確保することで、商店街との連携を図っていきたいと考えています。

○邪魔だとかうるさいという人もいるが、駅前でコンサートや若者が歌を歌ったりする場を与えてはどうかというような意見も出してきた。

また、駅改札が2階にあるので、広い大きなデッキを作って、商店街までいけるようにしてはどうかという意見も出したこともある。2階部分に路上コンサ

ートができるような大きなデッキやそのまま2階レベルで商店街までいけるような計画はなくなってしまったのか。

- 道路を西側に振ることで、商店街前に三角の土地が生まれるため、そこを屋外交流広場として整備を考えています。また、施設内についても交流広場を設けることができないか検討しています。本を読んだり憩いの場として日常的に使っていただき、非日常的な使い方としては、そこでコンサートなどイベントができる空間を新たに生み出せないか検討しています。ジャズ&クラシックフェスティバルというのが、去年まで毎年されていましたが、そういうイベント等を継続していくことで賑わいに繋げていきたいと考えています。駅前広場を囲うように商業施設を整備し、その2階部分にはデッキを整備したいと考えています。ただし、そのデッキから阪急本通り商店街の方へ渡す歩道橋については、警察と協議をする中で、横断歩道とデッキの両立が難しいというところで、今現在は横断歩道を設置する予定になっています。

○高層建築物が悪いという考えは個人的にはないが、高層建築物を計画した理由としては、どうせ建てるのであればたくさんの人を住ませて人口を増やした方がいいという考えからなのか、今の駅前ビルで生活している人の権利を移すためにはそれだけ必要だからということからなのか。

- 戸数についてはまだ決まったものはなく、今の駅前ビルの権利者だけの数でいくと少なくても済みますが、駅前に多世代の多くの方が定住し、その方々がまちを回遊することで賑わいや活性化に繋げていきたいと考えています。

○茨木市は企業がどんどん逃げてしまっている。企業がいなくなればまち全体が死んでしまう。高層建築物の中に住宅フロアもあっていいと思うが、中層階には企業が入ってもよいのでは。

- ご意見を踏まえて、今後の検討に繋げていきたい。

○吉野家の前に信号を設置することで、さらに渋滞することを懸念している。信号がないことで気をつけて通行してちょうど良い感じである。警察に言う話かもしれないが、周辺の信号の時間が長すぎるので比率は同じまま短くすることはできないか。一度広く見直しをお願いしたい。

- 信号がないことで歩行者も車も気をつけて通行するということもありますが、当該地については歩行者の安全確保と車を円滑に流すためには信号制御を行う方がスムーズだと考えています。駅前の信号の調整についてはたくさんお声を聞いていて、警察にも市から相談する場面がありますが、一つの信号の調整だけではなかなか難しい面があると警察からはよく言われます。今

回の整備をする中でも、警察との協議も必要となってくるため、調整ができないか相談は再度試みたいと思います。

○本事業の専用サイトを作って常に最新情報が見られるようにしてほしい。今回の説明会の内容等も録音や録画をして、インターネット上に公開するなどIT技術を利用して若い人がどんどん身近に意見が言えるような場を作ってほしい。

●現状は、説明会の概要が分かるように本日配布している資料を公開しており、説明会が終わり次第、本日の説明資料も公開していきたいと思っています。また、専用サイトについても、情報発信という面で活用を検討していきたいと考えています。コロナ禍で、多くの人を集めて説明会を開催することが難しい状況にあるということと、来たくても来ることができない方もいると思うので、例えば説明部分を録画してホームページに公開するなど工夫した取り組みも検討していきたいと考えています。

○説明会の内容を公開するなど、費用がかかる訳ではなく決して難しいことでもないと思うので是非ともお願いしたい。

○超高層建築物の問題や、駅前ビルがどう建て替わるのか市民としても非常に興味深いところであるが、この高さの問題や、新しくできる建物にどんな施設を誘致するのかということに対して市の権限でどこまで対処できるものなのか。

また、高さの問題に関しても、実際にそこにお金をかけて施工するのは、民間事業者と思っているが、市の仕事と今のソシオの権利者さんや、関係の民間事業者さんとの仕事の仕分けについて教えて欲しい。

●市がこういう施設を入れなさいという強制はできませんが、市民のニーズに沿った施設が入るような働きかけは積極的にしていきたいと思っています。また、市と民間事業者との仕事の仕分けについては、今現在はソシオ管理組合が選定された事業パートナーにこの計画を進めるにあたって協力してもらっていますが、今年度、都市計画の手続きが終われば、次のステップとして公募によって改めて事業者を選定していく形になるので、そこで選定された事業者が設計や工事を行い、市と協議調整を一緒にやっていくというスキームになります。

○東口となぜひとつの計画で行わないのか。北側の都市計画道路で阪急茨木駅大住線枝線1号線はなぜ拡幅しないのか。道路は広ければ広いだけいい。

- 将来的には東口の整備が必要になってきますが、西口の検討が先に始まり東口の検討がまだ追いついていないため、西口を先行しています。今後、東口について検討する中で、高架下の交差点部分は改善できないか検討したいと思っておりますが、道路の拡幅までは計画に入れていません。
  - 茨木ビルは建て替えをするのか、それとも潰してしまうのか。
  - 茨木ビルは駅前広場をつくる上で影響があるので解体し、その跡地には低層の商業施設を配置する計画になっています。
  - 新しい建物の構造は、木造か鉄筋コンクリートか。
  - 構造はまだ決まっていません。
  - 建物を建ててしまうと道路の拡幅が難しくなる。壁面後退線を1mではなく、将来拡幅が必要になった場合に備え、もっと広くとっておいた方がいいのではないか。
  - ここを改善したとしても阪急電鉄の高架があり拡幅が困難な部分がある。
  - 高架の部分も十分な幅員は確保できるのではないか。
  - 過去に交通渋滞の検証をしたことがあり、車の流れは確保できているという結果も出ているので、今回は計画していません。
- 30年後にはトラムのような乗り物が走っていて、車が1台も走っていないというイメージが描かれているが、将来的には市役所に行く道は車を走らせない道路にするのか。一方通行化の計画についてもう少しどうなるか教えて欲しい。
- 30年後に歩行者が中心の道路の使い方ができないかということで描いています。一方通行化にしても、行政だけで一方的に行うことはできないので、まずは、沿道の権利者等の方々をよく意見交換をしながら、どういうやり方ができるのか検討していくことになるかと考えています。
- 今後のスケジュールについて確認ですが、地区計画原案に対して意見書を提出できる利害関係者とは具体的にどこまでの範囲なのか。計画案は利害関係者以外の誰でも見られるのか。また、縦覧は市役所窓口だけでなく、インターネットでできるように対応を検討してほしい。
- 利害関係を有するものの範囲については、部屋を借りている方とかが利害関係にあたるかと考えています。縦覧については市役所窓口に備え付けるので、どなたでも見ることは可能です。12月頃に都市計画案の縦覧と意見書の提出期間を設ける予定にしていますが、市役所の市街地新生課のカウンターに備え付けさせていただくと、来たくても来れない、土日しかお休みがない、

コロナの関係で出て行くのは難しいという方もおられると思うので、インターネットで計画案を公開するなどやり方は工夫したいと考えています。

○インターネットでの計画の縦覧についてはここで即答していただきたい。利害関係者以外の意見書提出は2週間しかなく、意見書を提出するための準備期間というのは本当に短い。

●意見書の提出期間は2週間と短いですが、法定期間なので伸ばすことも短くすることもできません。基本的には本日説明した都市計画の案を縦覧することになります。縦覧期間と意見書の提出期間については、市の広報誌に掲載し、ホームページでも周知を行います。

○その辺がやっぱり納得いかない。閉鎖的だと思っていて、今回の説明会の配布資料についてもインターネットで公開されていると回答の中であったと思うが、9月4日に私たちマンションの意見書を提出しに行き、そこで事前公開を約束いただいて公開したという経緯がある。結局公開されたのは、24日の説明会の前日の23日の9時半に公開されていた。できるだけ出たくなかったのではと正直疑念がある。工夫したやり方を検討すると言われても信用できないので、この場で約束いただきたい。

●12月の縦覧については都市計画案をホームページで公開することを約束します。

また、今回の説明会の配布資料の公開が遅れたことについては、大変申し訳ないと思っています。地区計画案の内容は、権利者の意見を聞きながら作る必要があり、その調整が最後残っていた部分があり遅れてしまったというところで