

## 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 午後2時から午後3時35分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】51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】

- 「中央通りを一方通行化」とあるが、どの方向に一方通行になるのか。また、それに代わる逆方向の道はどこを想定しているのか。
- フェーズⅡで掲げている一方通行化は、中央通りと東西通りを利用し、JR茨木駅の東口のバス乗り場の向きから考えるとおそらく時計回りになると考えています。一方通行化の実現は、行政だけでできる話ではないため、沿道の権利者や商売をされている方たちの意見を聞きながらどういう形であれば実現が可能か一緒に考えていきたいと思えます。
  
- 現在、市営駐車場がある場所に50階建ての超高層マンションを建て、そこにソシオの権利者が等価交換によって移転するという計画を以前に聞いているが、具体化するまでに地域住人の意見を聞くことなくソシオ側で計画がすすめられたと感じているが、今後も変わらず地域住民に広く意見を聞くという姿勢はとらずに計画は進んでいくのか。
- これまで検討を重ねた結果、今年度に入って阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）として取りまとめ、6月に公表をして広く市民の意見を伺うという取り組みを行いました。周辺住民の方々に対しては、近々に超高層建築物について現時点で説明できる範囲にはなりますが、説明する場を設けたいと考えています。
  
- 今は茨木市内に超高層マンション14階以上のマンションは建っていないと思うが、これから50階とか超高層のタワーマンションを建築する場合、高さ制限について条例の変更などは必要ないのか。
- 今回の計画地は、第8種高度地区43mの高さ制限を都市計画で定めていますが、一定の条件を満たした場合は緩和があったり、市街地再開発事業で建築する建築物については適用を除外するという規定があります。そのため、

- 今回、43m以上の建築物を計画するにあたって条例等の変更はありません。
- 超高層建築物が計画されている場所は市の用地になっていると思うが、この土地については売却するということになるのか、それとも長期に貸し出すことになるのか。
  - 市街地再開発事業により、官（駅前広場、市営駐車場）と民（茨木ビル、永代ビル）の土地利用を一体的に見直し、再配置を行うこととなります。今後、市営駐車場の価値がどれだけあるのか算定し、新たな建築物の中で床を取得する予定はないため、補償金として市に支払われることとなります。
  - 周辺の地域だけではなく、もっと広く市民に対して説明が必要と思っている。茨木市の土地を使ってそこに民間の超高層タワーマンションを建築することになるため、周辺の人だけではなく、茨木市民全員の関心事当事者だと思っている。一方的な説明や意見書を募るだけではなく、もっと双方向の意見交流の場を考えてほしい。
  - 先ほどの周辺住民を対象にした説明会というのは、周辺住民の方から超高層建築物が建った際の日照の問題など周辺環境への影響について心配の声を聞いているので、それについて現時点で説明できる範囲で説明する場を設けたいと思っています。今後、様々な場面で市民の皆さんの意見を聞きながらこの事業を進めていきたいと考えています。
- ホームページに載せるだけではなく、広報誌に大きく掲載するなどもっと広く市民が知れるようにしてほしい。知らないうちにあっという間に決まってしまったという印象が強い。もう少し広報活動に力を入れてほしい。
- 市民の皆さんに広く周知ができていないことは大きな課題だと認識しています。午前の説明会でも、周知の方法については様々な意見をいただきました。今回の説明会の案内をツイッターやフェイスブックで投稿したところ、そこから参加希望者が増えたということもありましたので、これまでから行っている広報誌やホームページによる周知だけではなく、SNSなどを活用した情報発信にも取り組んでいきたいと考えています。
- 事業資金はどのようなお金でやるのか。事業を行うことで、市民税が上がったり、まちが綺麗になることで固定資産税が上昇したりすることはあるのか。
- 国や市からの補助金と超高層建築物の床を売却してそれを事業費に充てて事業費を確保していきます。金額については、来年度以降、事業計画を作成していく中で、詳細が決まっていくこととなります。また、事業による市民税や固定資産税への影響については確認ができていないため、正確な回答はできませんが、今回の整備によって、整備区域内の資産価値の上昇に伴い固定

資産税が上昇することはあると思われませんが、一般の市民の方の税金が上がるといえることはないと考えています。

○市からの負担はいわゆる市民税からの支出になるのか。それとも市が貯金を持っていて、そこから出すということなのか。今後は事業の説明と合わせて、税金との関係についても説明をお願いしたい。

●阪急茨木市駅だけではなく、JR 茨木駅周辺でも再整備の検討を進めているため、駅前の再整備に関する基金ということで毎年積み立てを行っています。その基金からの拠出と市税からの支出になります。また、国や市の補助金については、公共施設の整備に対して補助することになります。

○これから人口が減っていく中で、住みやすい魅力あるまちを目指すためには、もっと市民に意見を求めて、もっと工夫が必要だと思う。単に公園を増やせばいいとは思っていない。人が集まるためにはどうすればいいのかももっと考えないといけない。単に再整備をして箱だけ作りませんでしたでは意味がない。大きな単位でなく、小さな単位でいいので、もっと意見交換をする機会を増やした方がいい。

●茨木市も令和 7 年をピークに人口が減っていくと予想されています。今回の整備では、駅前に高い建物を建ててそこに多くの人に住んでもらうだけではなく、住んだ人がまちを回遊し、活動できるような場所をつくることで、中心市街地への賑わいや活性化の波及効果を生み出していきたいと考えています。完成までは数年かかるため、その間、何もしないのではなく、今でも年に1回ジャズ&クラシックフェスティバルというイベントが行われていますが、そのようなソフト的な取り組みを発展させていきながら、まちでの活動人口を増やし、駅前の魅力を作りたいと考えています。

○ソシオビルの等価交換という話から株大林組と阪急阪神不動産株の協力を得てここまできているという話が今回あまり説明されていない。また、都市計画審議会には学識経験者の委員が7名おり、この7名については茨木市が選任しているということで、審議会自体に公平性が保たれているのか疑念を感じる。このような委員会を設置する際には、広く意見を集めるために、人数を増やしたり、地域の住民を交えたり幅広い意見を聞くような体制を取らないといけないのではないかと。

●今回の再整備については、決して老朽化した民間ビルの建て替えだけを目的としたものではなく、民間と市が連携して、市街地再開発事業によって、市の課題を解決するためのまちづくりを行うものと理解している。

○娯楽施設等の制限等の中にぱちんこ屋は除くという項目があるが、それは今

のぱちんこ屋をそのまま移転するために条件付けをしているのではないか。市としては、再整備後、皆が集えるまちの姿としてパチンコ屋が必要と考えているのか。

- ぱちんこ屋の方とは直接お話しもしましたが、このまちづくりに関してはご理解をいただいております、派手な設えにしないなど周辺と調和するよう協力するという意向も示されています。市が権利者の意向に反して将来的に営業ができないよう制限することはできないと考えています。
- 今のように具体的な話がかなりのところまで進んでいるように思える。そのような中で住民に対する説明がこれだけ具体化するまで何もされなかったことに対して、近隣住人は大きな不信感を市に抱いている。まだ具体的に決まっていなくて常に説明をされるが、そんなはずはない。これから駅前を市民のために再整備するというのであれば、もう少し姿勢を変えて、1 から市民のためになるような案を考え直すべきじゃないかと思う。
- これまで説明できるような状態になかったが、今年度に入って6月から意見募集を行ったり、説明会を行ったりという取り組みに繋がっています。ぱちんこ屋の件は、地区計画でその地区だけの制限を定める都市計画になるため、当然権利者の意見を踏まえて作る必要があり、そこでの具体的な話をさせてもらいましたが、超高層建築物に関しては、都市計画決定後、公募により事業者を改めて選定することになり、それ以降に詳細な設計を行ったり、どのような施設が入るのが決まってくる。現時点で、具体的なものがないというのは事実です。

○福祉施設や第3セクターなどの施設は検討されていないのか。

- 具体的な施設の中身については今後の検討になります。
- 市営駐車場の部分をそのまま阪急阪神不動産(株)に買い取らせるのか。通常、入札で売却することになると思うが。
- 市街地再開発事業により、市営駐車場と駅前ビルがある三角の区域の土地を一体的に考えて、施設の再配置を行う事業になっています。新たに建築される建築物の中に市が床を持つ考えは現状ないため、市営駐車場の部分の資産価値については現金で補償されることになります。
- 通常であれば、今の駅前交通広場は市の所有だと思うが、これも民間の土地になるのか。
- 図で青く塗っているところが民間の土地になります。緑色や赤色や黄色の部分は市の土地になります。

○広く市民の意見を集めてという言葉は聞いているが、計画の策定段階で市民

の意見が入っていたかどうか非常に気になっている。まちづくり学集会で市民の意見を聞いたというように表現されているような気がするが、そこでは超高層建築物の話は議論されず、行われていたのはカフェやベンチの話ばかりであった。

また、今回の説明会の広報誌の記事についても、あの小さな面積の中に50階建ての話があるとは誰も思わない。それが伝えられていればもっと多くの参加者があったと思う。超高層建築物については、もっと詳細な計画を公にして市民に意見を募集した方がいい。69名の方から意見をもらったと言っているが、茨木市の人口から考えると少なすぎる。

超高層建築物が建築されれば、その影はJR茨木駅の方まで届き、多くの人その影に入ることになる。それら利害関係にある方たちに十分な説明をし、意見ができるよう周知徹底を要求する。

- まちづくり学集会は、商店街や周辺の自治会の方たちと阪急茨木市駅の駅前に限らず、市中心部の将来像について意見をいただく場として考え開催したものであり、特に今回の計画そのものについて議論する場ではありませんでした。これまでも、総合計画や都市計画マスタープランの策定の際に実施したワークショップ等での議論の中でも意見を頂いており、それらの取り組みの中で、交通の安全性や利便性の高いまちを目指し、多世代が交流できる場や休憩できる場所がもっと必要といった具体的な話も出てきており、今回の計画にも繋がっているものと考えています。

周知の方法についてはホームページに専用サイトを作るなど、最新の情報をできるだけ早く情報発信していければと思っています。また、今後はツイッターやフェイスブックなどSNSも積極的に活用し、多くの方に知ってもらえるような取り組みを考えていきたいと思っています。

- 2017年頃に既に決まっていたはずの絵を今年の7月頃になってようやく自治会長の方に相談に来たと思う。確かに都市計画審議会も通っていない状態では説明できないかもしれないが、決まってからでは、市民の意見を入れる余地がないのではないか。それまでにはっきりと意見の言える場を市民に対して作るべきではないか。要望します。

- ビルが1m上がる度に風による被害がかなり大きくなるということテレビで見た。去年、大阪に直撃した台風でも相当の被害があった。駅前に50階建ての建築物が建築された場合、近隣に及ぼす影響や自然災害に対してどの程度検証して計画をされているのか。もし、何か事故等があった場合、市が建てた以上、近隣に対して補償などはどう考えているのか。

- 建築物の建築前後で風環境がどう変化するのかシミュレーションを行うため

には、建物配置や形状等の詳細が決まってから、通常2カ月程度必要と聞いています。

近々、風や日照の影響が大きいと思われる地域の方を対象にした説明会を開催し、現時点でできる限りの説明を行うことを考えています。例えば、これぐらいの規模であれば、こういう風が吹くだろうという想定で、そういう場合にはどういう対策をとって周りに影響を及ぼさない対策がとれるかという説明ができればと思っています。

また、超高層建築物は、市が建てるものではなく、民間事業者が建てる建物になるため、万が一の際の補償は、市が行うのではなく、建築した民間事業者側になります。市としては、当然そういう万が一の事態が起きないように、耐震性や防災性、周辺環境への配慮という部分も考えられた計画を民間事業者に求めていくことになります。

- 想定外のことは起こりうる可能性が高いので心配している。44階建てという話を聞いているが、その階数が見直されることはないのか。
- 階数については、まだ決定したものではなく、定められた都市計画の中でその程度の規模の建築物の建築が可能という話をしている段階です。
- ソシオビルが老朽化し、新しく建った建物に等価交換で移るということは、ソシオビルの権利者の救済にしか感じられない。そのような事例を作ってしまうと、他の建物でも同様に対応しなければならなくなる。そういう不公平な扱いはやめてほしい。
- 例えば、現状のソシオビルに100㎡の床を所有されている方がいたとすると、新しくできた建築物に100㎡の床の権利を受け取るという訳ではなく、その従前従後の資産価値が等価になるように床を受け取ることになる。当然、新しく建築された建築物は現在のソシオの資産価値よりも高くなるため、受け取る床の面積は小さくなることになる。同じ面積の床が必要であれば、不足分は金銭を出して受け取ることになります。
- 老朽化した建物を建て直す場合、一旦どこかに仮住まいをして通常建て直すことになると思うが、今回の場合では、建ててから移転することになる。すごく恵まれていて不公平に感じる。
- 施工手順は今後の検討になりますが、駅前広場にはバスやタクシーなど公共交通があるため、それらをやりくりしながら工事を行う必要があるため、必ずしもすぐに移転ができるかは分かりません。
- とりあえず不公平なことをやめていただきたい。