

会 議 録

会議の名称	茨木市中心市街地活性化協議会
開催日時	平成 30 年 7 月 23 日(月曜日) 開始 14:00 ～ 終了 15:40
開催場所	茨木市役所 本館 6 階 第 2 会議室
会 長	山野 寿
出席者	〔協議会構成員〕 山野 寿 ((一社)茨木市観光協会 会長)(協議会会長) 木村 正文 (茨木商工会議所 専務理事)(協議会副会長) 岸田 茂樹(茨木市 都市整備部 部長)(協議会副会長) 池田 伸(立命館大学 経営学部 教授) 山本 博史(追手門学院大学 地域創造学部 教授) 山田 久敬(茨木市商業団体連合会 会長) (以上、計 6 名)
事務局	(一社)茨木市観光協会 鳥山事務局長 茨木商工会議所 中野課長 茨木市 商工労政課 徳永課長 茨木市 市街地新生課 福田課長、荒木グループ長、黒葛原氏、森氏
議題	1) 中心市街地活性化基本計画に関する内閣府協議等の経過報告と進捗状況について 2) まちづくり会社の検討状況について
配布資料	資料 1) 内閣府提出予定資料 資料 2) 事業一覧表 資料 3) 基本計画策定スケジュール(予定) 参考資料) 主たる事業の資料(文化複合施設、店舗誘致、公共空間活用) 参考資料) まちづくり会社に関する資料(設立の必要性、フロー、組織構成イメージ)
議 題 の 経 過	
発言者	議題(案件)・発言内容・決定事項
(1) 開会	
事務局	只今から第 10 回茨木市中心市街地活性化協議会を開会する。進行は茨木商工会議所に代わり市が務める。開会にあたり、山野会長からご挨拶を頂戴する。
山野会長	(あいさつ)
事務局	本日の出席状況をご報告させて頂く。委員総数 7 名のうち、6 名にご出席頂いている。中心市街地活性化協議会規約の第 10 条第 4 項の規定により本会議は成立している。また第 10 条第 3 項により、議長は山野会長であるが、進行は市に一任されている。
事務局	本日の議題は、 1) 中心市街地活性化基本計画に関する内閣府協議等の経過報告と進捗状況について 2) まちづくり会社の検討状況について である。
(2) 議題 1	中心市街地活性化基本計画に関する内閣府協議等の経過報告と進捗状況について
事務局	(事務局より説明)
事務局	ここまででご意見ご質問があればよろしくお願ひしたい。
山野会長	市道市役所前線歩道改良事業について詳しく説明をお願ひしたい。

事務局	市役所前線は、市役所と中央公園の間の南北の道である。これを新しい市民会館の整備にあわせて歩道を一部改良する。中央公園側の歩道片側と聞いている。
山野会長	この事業だけではなくて、市をいかに良くするか考えると、JR と阪急を結ぶ魅力ある歩道整備が先決だと思う。庁内で議論をしてもらいたい。
事務局	市としても、東西の歩行空間及び自転車空間等の確保は課題であると十分認識している。都市計画マスタープラン等でも、道路を一方通行化して車道を1車線減らし、歩行空間や自転車空間、緑地を広げる計画が挙げられている。これについては、松ヶ本線が都市計画道路として完成したものの、自動車の交通量がまだ駅前に集中している状況であるので、まずは先行して周辺の道路を整備し、車の交通を中心から外へ流すことが必要である。また、今年度と来年度に交通量の分析を行う予定があり、それを踏まえて今後の整備スケジュールを検討したいと考えているところである。31年からの計画には掲載できないが、計画期間中に事業が実施できる状況になれば、その時点で計画変更するか、もしくは2期計画で盛り込んでいくことも可能なので、引き続き東西の歩行空間、自動車空間、自転車空間及び緑地等について総合的に検討を進めたいと考えている。
山野会長	この件はずっと進捗が見られない。内閣府への計画申請とは別に、本当にいいまちづくりのため行政として考え方を進めてほしい。
事務局	この協議会自体は、内閣府の計画認定後も、事業実施の間継続する。庁内の検討組織も同様である。全体の最適化について、引き続き議論ができればと考えている。
岸田副会長	新名神のIC新設により物流倉庫が市街地にできており、交通の形態が変わっているのではないかとということで、今年度、道路交通課で市全体の交通量の実態調査を実施する。それをもとにどの道路を優先的に整備していくべきか洗い出しを行う。以前から課題となっている東西路線の一方通行化については、まずは南北の道路整備をして、次には東西路線の無電柱化へと進んでいって、最終的には一方通行化をして歩道空間を広げるというスケジュールになると考えている。すぐにはできないが、財政面も含めて庁内で新たに検討していくことになる。
山野会長	交通の要衝として、物流倉庫があちこちでできているが、それに対応できる道路ではない。本来は、まず調査をして、対応する道路が整備されて、物流の倉庫を誘致するべきだが、順番が逆になっており、悪循環が生じているように思う。
池田委員	今回の計画エリアには立命館大学が入っている。計画エリアに大学が入っているのはかなり珍しいということは、計画书中にも5行ほど記載があるが、大学をエリアに入れた理由や、連携のことも少し書いたほうがいい。また、緑の回廊を歩けるなどストーリーがあったほうが受ける気がする。例えば様式中地図の公園のところは茶色ではなく緑にするなど工夫してはどうか。今後学生がさらに増えていくと経済的なインパクトもあるので、地域と学生との関わりについても意識してもらえれば。ほか、防災公園など防災的なものも少し文章に盛り込んだほうが良いと思う。
事務局	ご意見を踏まえて、地図の色を変更する。また、大学の意義等さらに深く記述できることがあれば追加したい。
山本委員	数値目標に歩行者通行量があるが、一方通行化などで歩道が変われば、はるかに大きくなると思う。今回の目標数値は29,900人だが、どの場所での通行量なのか。
事務局	①JR茨木駅東口、②元市民会館前、③茨木阪急本通商店街、④阪急茨木市駅西口の4

箇所計7地点での通行量の積み上げである。計画中の事業実施による通行量の増加に自然増分も踏まえて設定している。東西路線の一方通行化を含め、今後の都市構造や大きな事業があればこの数値が劇的に変化する可能性は含んでいるが、今現在は一方通行化の効果は含んでいない。

岸田副会長 目標値は平日昼間の通行量であるが、平日昼間に限定して歩行者通行量を増加させる意味はを補足してほしい。

事務局 通勤通学者を主として本市の人口は増え続けている中、朝夕の通勤通学時間帯の歩行者通行量はかなり増加している。その一方、人口が増えているにもかかわらず昼間の通行量は増えていない。昼間の中心市街地の賑わいを作っていくための目標数値として、平日昼間の通行量が適切であろうという考えで設定した。

事務局 今回平日昼間の通行量を指標とした趣旨やターゲットについては資料でも触れているが、現在、市の中心部を利用しているのは30～50代の主婦や高齢者の方が主である。土日になれば、まちで活動できる方は多いが、茨木市の良さを知らないために市外へ出られる方が多い。まずは、主婦や高齢者の方々にまちなかの良さを知ってもらい、それにより家族や周囲の方へ茨木市の良さが広まって、土日も含めたまちなかの賑わいへとつながる波及効果を期待している。まずは、平日昼間に楽しんでいただける、活動していただける場を提供することで、休みの日も茨木市のまちで活動していただけるように結びつけていきたい。

市民アンケートでも、過ごせる場所がない、居心地の良い空間がない、家族友達と過ごせるような飲食店が少ないとの意見をいただいているので、市民ニーズに応えるような場所を設置することが重要との考えのもと、主要な事業としてテナント誘致事業及び公共空間活用事業を位置付けた。これの実施主体として、市役所が1テナント、1オーナーに対して折衝するのはなかなか難しく、また初動期から収益を求める民間事業者も難しい。そのためまちづくり会社の設置について検討を進めてきた次第である。

(3) 議題2 まちづくり会社の検討状況について

事務局 まちづくり会社の話題が出たので、関連して議題2のまちづくり会社の検討状況について説明をさせて頂く。

事務局 (参考資料 まちづくり会社に関する資料に基づき説明)

事務局 (資料3 基本計画策定スケジュール(予定)に基づき、まちづくり会社設立のスケジュールを説明)

内閣府からは、認定にあたり、まちづくり会社の設立は必須ではないが、本市計画ではまちづくり会社が担う意義が大きいと、11月の内閣府視察や12月の申請に向け、確度を高めてほしいと言われている。

事務局 (参考資料 主たる事業の資料に基づき、まちづくり会社が担う以下の3事業を説明)

- ・店舗誘致事業：空き店舗活用
- ・店舗誘致事業：新築建物建築
- ・公共空間活用事業：いばらきスカイパレット

事務局 まちづくり会社の店舗誘致にあたっては、事業実施の確実性をあげるために、今後はオーナー・テナントにヒアリングを実施し、詳細の検討を進める予定である。

以上に対して質問等はあるか。

- 山田委員 新築で建設する建物の規模はどれくらいか。
- 事務局 約 150 平米（40 坪）、1～2 階建の規模である。
- 山田委員 前面道路の幅はどれくらいか。
- 事務局 4.8m くらいである。
- 木村副会長 施設建設について 3 分の 2 は補助金がつくとはいえ、残りは融資を受けることになるので、まちづくり会社が返済していかなければならないし、固定資産税もかかる。まちづくり会社は人件費も捻出できそうにないので、しばらくは市で担う必要があるのではないか。市の意向を反映しながら事業実施しなければならないことを踏まえると、他の一般事業者とは許認可等で差別化するなど、位置付けを考えなければならない。本町駐輪場周辺には古い建物も多く、行政側の都市計画と足並みをそろえないと立ち行かなくなる。市の担当は常に関わっておかないと難しいと思う。
- 事務局 計画中の事業の確度を上げていかないといけない。まちづくり会社は、家賃差額で収益を得ていくが、それ以外に核となる収入源が必要だと認識している。例えば中央公園の駐輪場・駐車場を収入源とするといったことも考えられる。
- 事務局 また、まちづくり会社の位置付けであるが、他市事例では市からの出資に加え、都市再生推進法人に指定して公的な団体として位置付けている例もあり、市が出資しているというだけで公的な位置付けが薄いということであればそれも視野に入れて動いていきたい。なぜ、まちづくり会社に公有地である駐輪場の土地を貸し付けるのかということにもなりかねないので、市の出資を受けている法人だから、というだけで不十分であれば、都市再生推進法人の位置付けも考えていきたい。
- 池田委員 初めから大きな事業を実施するのは難しいと思う。
- 事務局 まちづくり会社を作っただけで、施設の建築などに着手するのではなく、地域に根付いて信頼関係を築きながら進めたいと考えている。最初は空き店舗調査などしながらまちづくり会社として地域の実情をしっかりと把握して事業を進めていきたい。
- 岸田副会長 出資をしてもらうのに、どこまでの条件をそろえて提示するのか。
- 事務局 出資を一般に募る際には、主な事業と定款を示している事例が多い。
- 岸田副会長 事業というのは具体的には。
- 事務局 このまま進んでいくのであれば、主にテナント誘致、本町の駐輪場の活用、公共空間活用である。
- 木村副会長 出資者への配当はなしということはしっかり伝えないといけない。
- 事務局 配当を出しているまちづくり会社もあるにはあるが、基本的には、得られた収益は次のまちづくりに活かしていくのが大前提である。よほどでない限り配当はない。まちづくり事業を行うことでまちが活性化することを、自らのメリットとして考えてくれる企業・市民に出資していただきたいと考えている。
- 岸田副会長 ある程度具体的なことを提示して魅力を感じてもらわないとなかなか出資してくれないのではないか。草津のまちづくり会社なども、あまりうまくいっていない既存の施設の再利用・再整備事業を提示したことによって出資してもらえたのではないかと思います。
- 木村副会長 中心市街地の店・家を含め、まちづくりのために出資してもらえないか、と呼びかけるしかない。問題意識をもっている古い家や、商売に活かそうと考える事業主に出資してもらえるかもしれない。J R と阪急のビルも同じだと思うが、具体的に挙げないといけ

- ない。高槻グリーンプラザの例もある。高槻は出資を募らず、もともとの組織の活用か。
- 事務局 「高槻都市開発株式会社」がそのまままちづくり会社の扱いになった。
- 木村副会長 本町の駐輪場の跡地の並びには、老朽化している店舗もあるので、もしかすると、出資するからうちも使ってほしいとなるかもしれない。
- 事務局 まずは一つ確実性のあるものを進めて、それを成功事例として広げていく形が望ましい。いずれにしても事業の確度を高めていかなければならないと思う。草津の例、守山の例もある。
- 山野会長 はたして出資してくれるのか。
- 事務局 草津では新しい施設を作る事業を立ち上げたり、守山では旧の町家を利用して魅力的な店舗に改装する事業を示して、出資を受けている。
- 岸田副会長 まちづくり会社はテナント誘致などの事業に着手するまでに設立しなければならないが、例えば、会社の設立自体はもう少し後にして、まずタウンマネージャーを先に公募し、その人に具体的に進めていってもらおうという方法もある。
- 事務局 計画は5年間なので、店舗を開発しようとしたら1年から1年半で可能かなと思う。
- 事務局 できれば、雇用形態としてきちんとした身分保障があるほうが、入ってきやすいように思う。
- 木村副会長 それは人による。身分保障があることで、余計やらない人もいるので、どう見分けるか難しい。
- 木村副会長 出資金のうち、行政の出資割合はどれくらいか。
- 事務局 3分の1、4分の1くらいを想定している。
- 中野委員 株主総会での議決を考慮すると、3分の2くらい担保しておいたほうがよいのではないかな。
- 事務局 市の出資が多くなってしまうと、動きが行政と変わらなくなってしまう。
- 木村副会長 株式会社でいくのか、三セクでいくのかという点だと思う。仕事としては、市民会館跡地利用も含めて、ある程度市の思惑どおり進めないといけない。民間ではなく、まちづくり会社なので、やはりリーダーシップは行政がとらないといけない。
- 事務局 もちろん一定市の思いも実現してもらわないといけない。
- 木村副会長 内閣府の認定を受けるということは、それが大前提である。まちづくり会社もある程度運営の主体を握らないと、「配当金をもらえなくてもよいから思いどおりしたい」という出資者が現れる可能性もある。行政が主体的に動くのであればどのような形のまちづくり会社にしていくかを大前提に考えなければならないと思う。出資者からすると、なぜ民間がまちづくり会社に出資しなければならないのかという議論になりかねない。
- 事務局 今のご議論は重要なところである。市民の多くが今のまちを「ふつう」「良くも悪くもない」と評価している。定住促進に向けてアンケートをとったところ、もっと居心地のいい空間がほしい、家族や友人と過ごせるような飲食店が駅近辺にほしいとの回答が多く見られたところ。それに応えるための事業を実施する主体を考えると、公的な資金も入れたまちづくり会社でないと難しいのではないかと分析をしている。会社の形態や配当以前に、こういった目的や方向性を出資者ときちんと共有することがとても重要である。
- 木村副会長 それは重要であるが、さらに重要なのは、茨木市の庁内や議会において、まちづくり会

社の必要性を共有することであると思う。庁内で必要性を疑問視されるようなことがあれば、まちづくり会社として苦しい状況になってしまう。行政が必要性を感じていない会社に、出資する市民はいない。たとえば思いのある市民が出資しても、行政内部にほころびがあれば、会社は立ち行かない。我々も出資を募りづらい。

事務局 庁内連絡会での議論と、出資や具体的事業についての庁内での議論を平行して進めなければならないと考えている。

木村副会長 平行していかないとなかなか難しいと思う。まちづくり会社が必要だと庁内一丸となつてほしい。

池田委員 別の観点だが、この事業計画のうち、本町駐輪場改修新築建物建築店舗誘致は、建物を建てた上で、その建物はまちづくり会社に資産計上されることになる。他の空き家リノベーション・テナント誘致事業とは大きく性質が異なって、金額的にもリスクがある。1億円もの資産であるので目論見書でもきちんと説明がいると思うし、2つの別の事業をどう調和させるか書き分けが必要である。補助金を受けてこのような建物を建て、所有していいのか疑問。まちづくり会社は3,000万円の出資で1億円の資産を取得することになるのだが、そんなことあるのかなという気がする。

事務局 市民会館の補助金の名称は、暮らし・にぎわい再生事業、テナント誘致の補助金の名称は、箱物、空き店舗活用とも、地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）のうち先導的・実証的事业である。どちらも中活の計画の認定が要件となってくる。あくまでも中心市街地の活性化に資するという目的が大前提、根本としてある。

事務局 まちづくり会社は、一般の民間会社とは違う目的で設立されており、今後まちを活性化するための他の事業を展開することになる。そのために市が出資したり、地元企業が出資したりと定款で書かれている訳である。一般の民間会社が中活の認定を受けて、同様のテナント誘致事業を行えば、3分の2補助を受けられるかというところではない。後に公的な活性化事業を展開できるだけの収益を得るために、まちづくり会社だからこそ、そのような補助金を受けられる特典を持っている。

木村副会長 まちづくり会社を作ったものの、結局議会等で作らなければ良かったとなれば、出資した人にもかわいそうなことになる。庁内できっちり議論して、まちづくり会社や事業の必要性への理解を得ることが重要である。

まちづくり会社は、株式会社でありながら特別扱いされている。特殊法人であれば、税額も控除できるから、行政の土地でも事業実施できると分かるのだが。この点も含めて、様々な疑問へ対応することが必要である。

ある程度早めに、議会にもきちんと説明しないと、本当に出資してもいいのかとなる。

事務局 詳細な点までは説明しきれていないものの、7月の議会の市街地整備対策特別委員会では事業概要や目標数値、まちづくり会社が事業主体となる旨を説明済みである。ただ具体的なイメージは分からないと思うので、今後詳細な内容を説明していく。

岸田委員 庁内においても議会においても、中心市街地活性化に向けた思いは共有できている。具体的な内容は示していないので、今後どう具体的にまちづくり会社設立へ導いていくのか考えていかなければならない。

（４）閉会

事務局 他に意見がないようなので、以上で、茨木市中心市街地活性化協議会を閉会する。

委員の方々には長時間に渡りお礼申し上げます。

(15 時 40 分閉会)

以上