

## 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

### 1 これまでの経過について

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備につきましては、令和2年度末の都市計画決定に向け取り組んでまいりましたが、手続きを進める中で様々な意見が出された結果、都市計画決定には至らず、その後、本件につきましては、市街地整備対策特別委員会等におきまして、議論が重ねられて参りました。

### 2 計画案の見直しと阪急茨木西口駐車場の検討区域除外について

計画案は、権利者の方々等とともに検討を重ね、中心市街地方向への2軸の動線や開かれた空間及び商業の連続性の確保、商業と住宅の分離など公共公益性や持続可能性について考慮された案ではありますが、これまでの議論等を踏まえ、下記の理由から計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外するものです。

- 1) 基本計画案における新たな価値（2軸の動線や開かれた空間、エリアマネジメントの取組み等）を踏まえて示された整備案について、公金投入の意義や市有財産（阪急茨木西口駐車場）の供出といった市の負担と見合っていなかったこと。
- 2) 市有財産（阪急茨木西口駐車場用地）の活用において、施設建築物の大部分を住宅が占めていることに対する駅前の土地利用の在り方について、幅広い共感を得るに至らなかったこと。
- 3) 病院誘致による双葉町駐車場の廃止に伴う駐輪機能の低下を回避（市民の利便性を維持）する必要があること。

### 3 今後のスタンスについて

今後は、中心市街地の活性化と魅力向上を図るべく、本市が目指す2コア1パーク&モールの都市構造の実現に向け、駅前が果たす役割等を見出すとともに、従来の再開発事業の考え方や事業手法に捉われない、多くの方からの共感と協力を得られるまちづくりに取り組んで参ります。

（※阪急茨木駅前ソシオ管理組合等への令和4年5月24日付け文書より）

# ■阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について ～計画案の見直しと阪急茨木西口駐車場の検討区域除外～

## 1. 再整備の目的

### ソシオ管理組合（民間側）

- ・建替え  
建物躯体や設備の老朽化、室内空間の陳腐化、耐震性能不足の解消
- ・所有と利用の柔軟化  
区分所有から共有化による二層に合わせた柔軟な床利用
- ・商環境の改善  
外向き店舗による駅前広場と一体的な賑わい創出

### 茨木市（公共側）

- ・ウォーカブル空間の形成  
歩いて楽しい駅前エリアの形成、商店街との連動
- ・道路交通環境の改善  
通勤通学時間帯の道路交通流のスムーズ化
- ・市営駐車場用地の活用  
高度利用による駅前エリアの活力向上

### 共通

- ・安全で魅力ある駅前空間

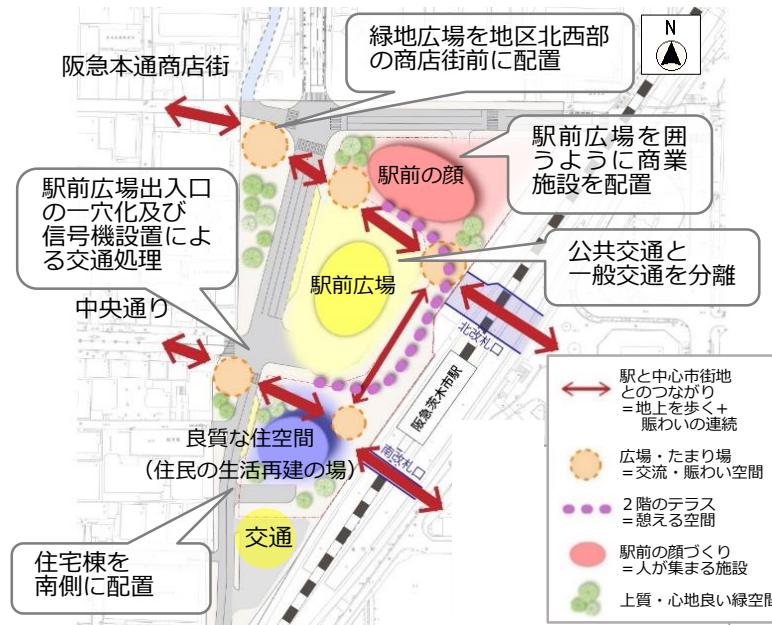
### 前回の再開発

「空間」・「機能」確保のための再開発

### 今回の再開発

「価値」・「持続性」を高める複合的更新

## 2. 計画案（R2.6公表案（南側タワー案））の概要



### 【ゾーニングの考え方】

- ①視覚的・空間的にまちに開かれた駅前空間を創出
- ②駅と周辺地域をつなぐ動線軸（2軸）を形成
- ③広場・たまり場を連続的にすることで、回遊性を創出し、周辺の商店街や中央通りなどまち全体の連続性につなげる

### 【整備後（概ね10年後）のイメージ】



## 3. 計画案に対する主な意見

### 市民

R2.6～意見募集、R2.8,10,11近隣説明、R2.9市民説明

- ・超高層建築物に対するの疑念（効果、配置、周辺環境への影響等）
  - ・楽しい阪急茨木市駅になると思えない
  - ・市民が情報を得やすい環境と意見を言える機会（期間）の確保
- ➡基本計画（案）（超高層建築物を含む整備案）に対して疑問の声

### 都市計画審議会

R2.11超高層の意見聴取

- ・都市機能と住機能のバランスに議論の余地
  - ・局所的な人口集中がもたらす課題等への議論が不十分
  - ・ゾーニングを含めた空間検討過程が不明瞭
- ➡基本計画（案）のブラッシュアップを求められた

### 市街地整備対策特別委員会

R3.5、R3.6、R3.11

- ・学集会での市民の声とタワーマンションが結びつかない
  - ・市費投入の意義が説明しづらく、公共性への納得感が低い
  - ・基本計画（案）（整備案）の見直しを提案
- ➡計画案への共感・納得が得られなかった

## 計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外する

## 4. 計画案の見直しと阪急茨木西口駐車場の検討区域除外の理由

（1）基本計画案における新たな価値（2軸の動線や開かれた空間、エリアマネジメントの取組み等）を踏まえて示された整備案について、公金投入の意義や市有財産（阪急茨木西口駐車場）の供出といった市の負担と見合っていないことが

再整備で得られる新たな価値

≦

市の負担

- 2軸の動線
- 開かれた空間
- エリアマネジメントの取組み

等

- 市有財産の供出（阪急茨木西口駐車場）
- 市の財政負担（約65億円（想定））

（2）市有財産（阪急茨木西口駐車場用地）の活用において、施設建築物の大部分を住宅が占めていることに対する駅前の土地利用の在り方について、幅広い共感を得るに至らなかったこと

従前従後の商業等と住宅の床面積

項目	従前	従後
商業等専有	約 10,900㎡	約 7,000㎡
住宅専有	約 3,400㎡	約 30,000㎡
住宅が占める割合	約24%	約81%

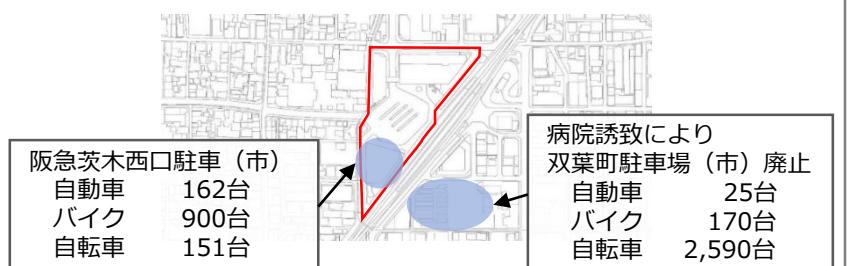
※ 従後面積は設計が未了のため概数



（3）病院誘致による双葉町駐車場の廃止に伴う駐輪機能の低下を回避（市民の利便性を維持）する必要があること

### 再編案検討の観点

- ①民間との役割分担の適正化 ⇒ 自動車駐車場の見直し（自動車=民間、バイク・自転車=行政）
- ②歩行者安全性の確保 ⇒ 駅前広場への車両の乗り入れを減らす位置に配置
- ③市民の利便性の維持 ⇒ バイク、自転車は台数を維持



## 5. 今後のスタンス

今後は、中心市街地の活性化と魅力向上を図るべく、2コア1パーク&モールの都市構造の実現に向け、駅前が果たす役割等を見出すとともに**従来の再開発事業の考え方や事業手法に捉われない、多くの方から共感と協力を得られるまちづくり**に取り組む。

## 6. 今後の動き

計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外することについて、市HP・SNS等で周知し、市営駐車場を除外した区域での再整備についてソシオ権利者と協議・調整を図っていく。**基本計画（案）については、市民意見を把握する機会を設けながら見直しを図っていく。**