

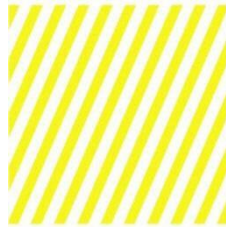
令和7年度第1回茨木市都市計画審議会

【報告・意見聴取案件】

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

令和7年7月31日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

目次

1. 経過と今後の予定について
2. ソシオ茨木建替え事業計画案について
3. 《参考》地区計画の検討案について

◆ 再整備の背景

- 1970年の大阪万博開催を契機に駅前ビルと駅前広場を整備
- ソシオ茨木は茨木ビルと永代ビルの2棟で構成（権利者約130名）

課題が顕在化

- 駅前にふさわしい魅力的な滞留空間の不足
- 駅前ビルの老朽化や耐震性の不足、内向き店舗
- 送迎バス等の停車・乗降
- 右折レーンの滞留長不足
- 無信号交差点での交錯
- 駅前広場出口の車両動線が輻輳



再整備を検討



1. 経過と今後の予定について

◆ 再開発事業を念頭に置いた検討から「自主建替え」へ

H26年12月	駅前ビル管理組合（阪急茨木駅前ソシオ管理組合）総会にて再開発事業による建替え推進決議が可決され、建替え推進委員会が発足 区分所有者決議：124/133名（93%）
H27年3月	ソシオ管理組合が阪急阪神不動産㈱・㈱大林組を事業パートナーに選定
H29年11月	再開発事業の実施に向けた株式会社をビル権利者の有志が設立 再開発方針の都市計画決定（大阪府・12月）
H30年8月 ～R2年6月	阪急茨木市駅周辺まちづくり学集会（全10回）
R2年6月	阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）を公表・意見募集
R2年11月	超高層建築物編（案）の都市計画審議会への意見聴取
R4年5月	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
R4年8月	アンケート調査 回答数：1,864件
R5年3月	事業者サウンディング 参加者数：7社
R5年5月	市からソシオ権利者へ敷地売却事業による建替えを提案 再整備の目標：「将来の更新性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出する」
R5年6月	ソシオ管理組合総会 「建替の事業手法は市街地再開発事業ではなく、マンション建替え等の円滑化に関する法律による自主建替とすることについて」議決 〈付帯決議事項（抜粋）〉 ②事業手法は、市から提案されたマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却事業に関しても、適宜、市と情報を共有しながら検討すること。 ③事業パートナー2社を事業協力者（阪急阪神不動産㈱は参加組合員予定者、㈱大林組は設計施工の優先交渉者）として位置付ける協定を締結すること。
R5年11月	市提案（敷地売却事業）について権利者説明会を開催（全3回）
R5年12月	ソシオ茨木建替え推進委員会において、建替えの手法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え事業としながらも、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する方針を決定

令和2年

駅前周辺整備基本計画（案）公表

茨木市



整備後（概ね10年後）のイメージ



11月 基本計画（案）のブラッシュアップが必要

令和4年

茨木市

- ・計画案の見直し
- ・阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外を決定



令和5年

市から敷地売却制度の提案

茨木市

ソシオ茨木建替え推進委員会において、マンション建て替え等の円滑化に関する法律に基づく「自主建替え」の方針が決定

権利者

1. 経過と今後の予定について

◆ 令和7年4月

JR茨木駅・阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画策定

茨木市



中心市街地全体を俯瞰的に捉えたうえで、両駅前に求められる機能などを整理し、整備の基本方針や整備イメージなど、「まちづくりの方向性」と「事業の進め方」を示すもの
今後、両駅前において、各事業者が具体的な計画策定を行う際の指針として活用していくもの

駅前周辺整備基本計画協議会の開催



令和6年1月
～令和7年3月
(全5回)

市民や地元自治会から利用者・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

市民委員2名（公募）

学識経験者4名（都市計画・交通・ランドスケープ・地域経済）

地元自治会3名

交通事業者6名（鉄道・バス・タクシー）

経済団体1名

パネル展の開催

パブリックコメントを実施

5日間で約400人の方と意見交換

53人・2団体から190件の意見

パネル展の様子



1月30日(木)～2月1日(土)

おにクル



2月8日(土)

JR茨木駅東口
いばらきスカイパレット



2月9日(日)

阪急茨木市駅西口
ソシオ2階連絡通路

主なご意見

- ・駅前に広場や人が滞留できる空間ができるとよい。
- ・スーパーやデパート、家電量販店、雑貨店、カフェ等の飲食店がほしい。
- ・ポテンシャルが高いエリアなので、マンションができるなら住みたい。
- ・駅周辺は自転車や歩行者が通りにくい。
- ・バスロータリーが使いにくい。乗降位置を含めて整理し、渋滞緩和につなげてほしい。
- ・しっかりと周辺住民、商業者の話を聞いて駅前整備を進めてほしい。

など

1. 経過と今後の予定について

◆ 令和7年4月

阪急茨木市駅西口駅前周辺の再整備に関する説明会を開催

茨木市

【開催目的】

「これまでの取組経過」、「基本計画の内容」、「今後の進め方」について、市民の皆様等と情報共有すること

計3回実施し、延べ129人が参加



日 時	令和7年4月25日（金） 午後2時～ " 午後7時～ 令和7年4月26日（土） 午前10時～	参加者63名 参加者29名 参加者37名
場 所	茨木市役所 南館10階 大会議室	
内 容	・これまでの取組経過について ・JR茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画について ・今後の進め方について	
備 考	・4月10日 開催案内をホームページに掲載 " 順次、周辺自治会・商店会に案内文の回覧等を依頼 ・4月25日 説明資料をホームページに掲載 ・5月31日 説明会での質問・意見（概要）をホームページに掲載	

当日の説明資料や質疑内容は参考資料2-4を参照

3. 駅前周辺整備基本計画の内容



3. 駅前周辺整備基本計画の内容



3. 駅前周辺整備基本計画の内容



4. 今後の進め方



1. 経過と今後の予定について

◆ 令和7年5月

権利者

ソシオ茨木建替え推進員会・事業協力者による近隣住民向け説明会

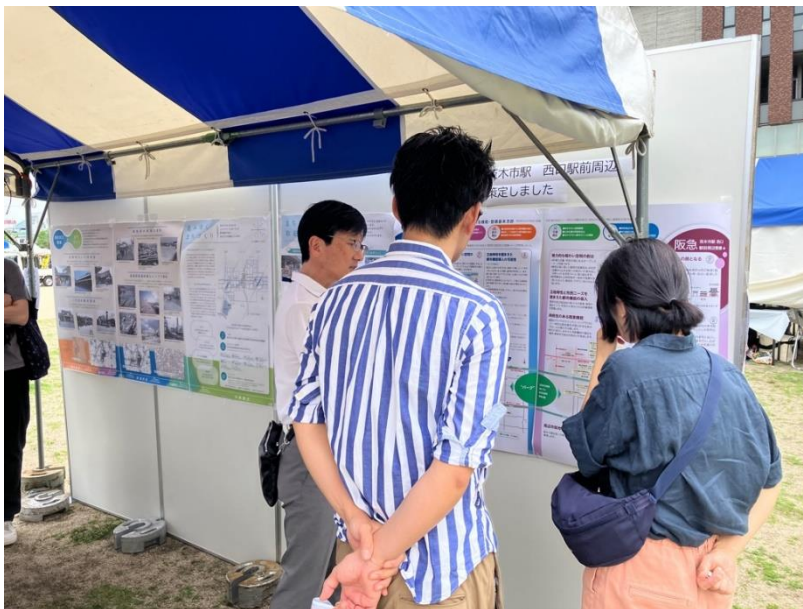
全5回 のべ49名が参加

茨木市

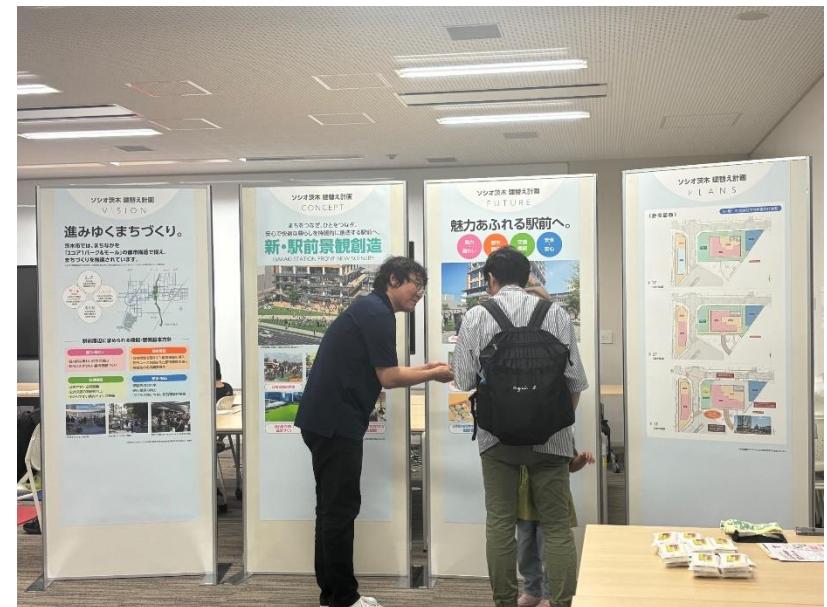
権利者

いばらき × 立命館 DAY2025 でのブース出展

地域住民をはじめ、幅広い年代の方 約3万人が来場



市 基本計画の周知



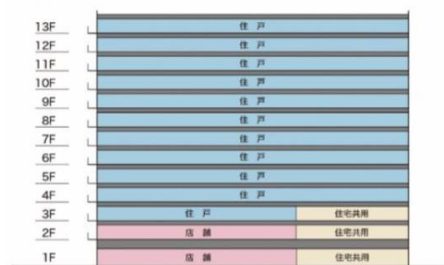
事業協力者 建替え事業の周知

ソシオ茨木建替え推進委員会から「ソシオ茨木建替え事業計画案」が提出

權利者

(資料2-2)

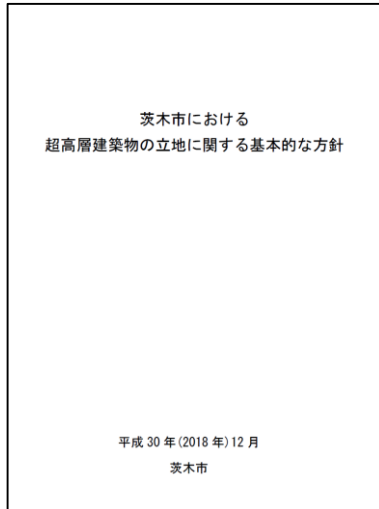
〈断面図〉



(茨木ビル跡)

8

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」



「制限の強化」

超高層建築物(43m以上)は主要な駅前限定

「確認事項の明確化」

計画に求められる公共性や建築物の持続可能性を明記

従来の形態規制だけではなく、事業に対して「質や内容」を求めるため、都市計画における基本的な考え方として策定したもの



超高層建築物(43m以上)を建築する場合

《上位計画や関連計画、都市計画から導かれる方向性との整合を確認》

⇒「駅前周辺整備基本計画」

《基本方針1・2との適合を確認》

基本方針1(**立地性**)との適合

拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

基本方針2(**公共性(公共公益性と長期的な持続可能性)**)との適合

エリアを活性化し、都市機能を向上させる計画に限定する

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」

● 基本方針1（立地性）との適合

拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

阪急茨木市駅

都市計画マスタープランにおける都市拠点

用途地域（商業）

高度地区（第八種）

交通結節機能（一定の乗降客数、基盤整備）を勘案した上で、駅前広場に面した立地

《「2コア1パーク&モール」の都市構造》



◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」

● 基本方針2(公共性)との適合

エリアを活性化し、都市機能を向上させる計画に限定する

公共公益性

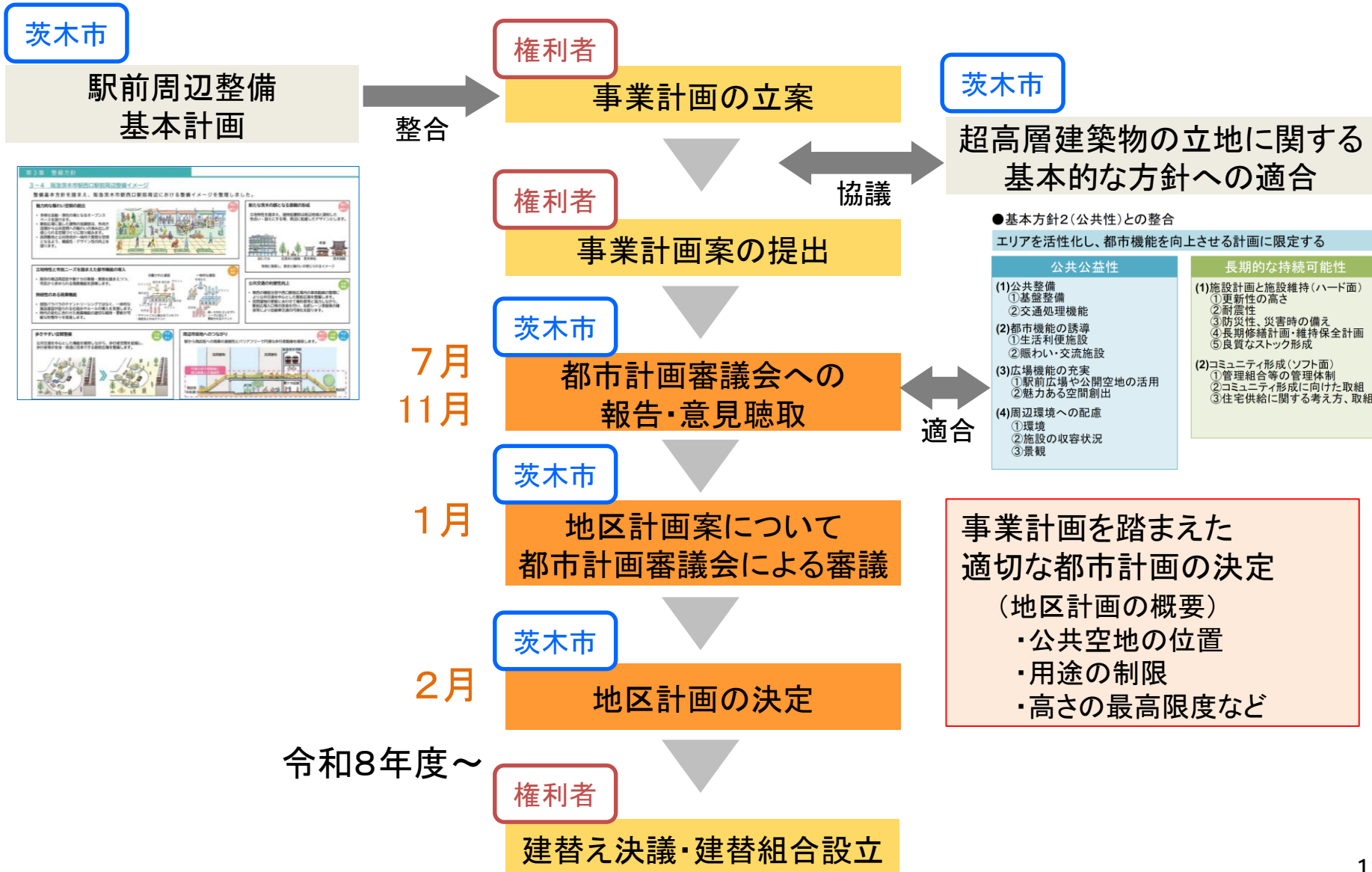
- (1) 公共整備
 - ① 基盤整備
 - ② 交通処理機能
- (2) 都市機能の誘導
 - ① 生活利便施設
 - ② 賑わい・交流施設
- (3) 広場機能の充実
 - ① 駅前広場や公開空地の活用
 - ② 魅力ある空間創出
- (4) 周辺環境への配慮
 - ① 環境
 - ② 施設の収容状況
 - ③ 景観

長期的な持続可能性

- (1) 施設計画と施設維持(ハード面)
 - ① 更新性の高さ
 - ② 耐震性
 - ③ 防災性、災害時の備え
 - ④ 長期修繕計画・維持保全計画
 - ⑤ 良質なストック形成
- (2) コミュニティ形成(ソフト面)
 - ① 管理組合等の管理体制
 - ② コミュニティ形成に向けた取組
 - ③ 住宅供給に関する考え方、取組

1. 経過と今後の予定について

◆ 今後の予定(想定)について



権利者

資料2-2

ソシオ茨木建替え事業計画案

2025年7月8日
ソシオ茨木建替え推進委員会

目次

- 1. 建替え計画の基本的な考え方1
- 2. 計画図2
- 3. 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に対する考え方9
 - 3-1. 「基本計画」への整合について10
 - 3-2. 「超高層建築物の方針」の基本方針1(立地性)への適合について21
 - 3-3. 「超高層建築物の方針」の基本方針2(公共性)への適合について<公共公益性>22
 - 3-3. 「超高層建築物の方針」の基本方針2(公共性)への適合について<長期的な持続可能性>32

◆ 建替え計画の基本的な考え方

資料2-2 1ページ



まちをつなぎ、人をつなぎ、
安心して快適な暮らしを持続的に創造する駅前へ

新・駅前景観創造

茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景観を創造

持続的に楽しく心地よく集える「駅前空間」を創造

JR茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画に基づき、
安全性・環境性を十分考慮した計画を実現



建替え計画基本方針

憩いと交流を生む 魅力的な駅前空間

- 日々の憩いや賑わい、市民交流を生む民間広場の整備
- 歩きやすい動線計画
- 周辺地域への配慮

生活利便と 暮らしに彩をもたらす商業

- 市民の生活利便や市民生活の質を向上する店舗
- 商業×広場による賑わい創出

持続可能な施設計画

- 更新性の高い施設計画
- 将来を見据えた管理計画
- 防災性、災害時の備え
- 環境配慮

◆ 「基本計画」への整合 魅力的な賑わい空間の創出

資料2-2 13ページ

多様な活動・滞在の場となるオープンスペースの設置

民間広場と駅前広場との一体利用

- ・民間広場は民設民営で、日々の憩いの場としての利用に加え、自由な市民活動やイベントの実施を可能とします。民間広場を駅前広場に隣り合う位置に配置することで、一体的な利用を可能とします。

〔広場の参考〕

◇IBALAB@広場（茨木市）



◇ハビテラス 屋根付き広場（福井市）



居心地の良い空間づくり

- ・都市の中で潤いを感じられるよう、緑を配置し、利用者が過ごしやすい憩いの空間を創出します。
- ・民間広場やデッキには、植栽やファニチャーを配して誰もが垣根なく自由に使える空間とし、市民の活動や交流を促します。



芝生広場イメージ



デッキ上の緑やファニチャーイメージ

◆ 「基本計画」への整合 魅力的な賑わい空間の創出

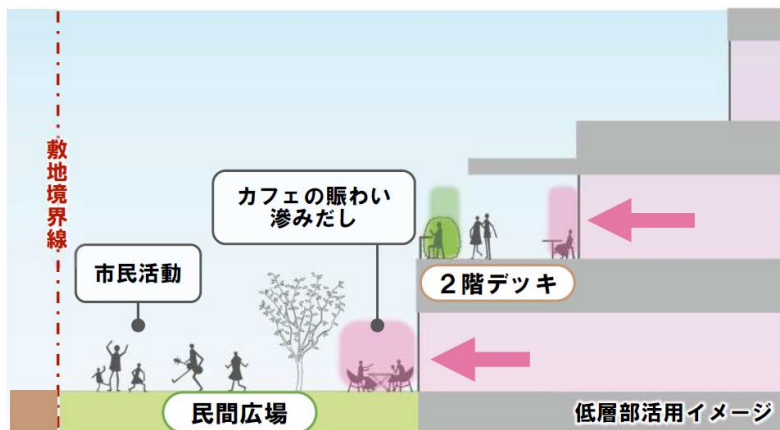
資料2-2 14ページ

公共空間への賑わいのしみだしが感じられる外向き店舗

- ・商業店舗を民間広場や駅前広場に隣り合う位置に配置することで、外部空間と商業が一体となり、周囲への賑わい波及に貢献します。

一体的で高質な空間形成

- ・2階の広場側にデッキを配置し、歩行エリアだけでなく、植栽や滞在可能なエリアを設け、1階広場と一体感のある計画とします。



外向き店舗と広場により賑わいが外部に溢れるイメージ

◆ 「基本計画」への整合

魅力的な賑わい空間の創出・新たな茨木の顔となる景観の形成

資料2-2 15ページ

民間広場活用のイメージ

日常的な活用

- ・民間広場を開放的な設えとすることで、歩行者等が垣根なく自由に使える広場を目指します。また、飲食店によるオープンカフェ等により、日常的に憩える環境づくりを行います。
- ・民間広場のメリットとして、公共空間に比べ、自由度の高い活用が可能となることが挙げられます。その特徴を活かし、市民活動の受け皿となることを目指します。



オープンカフェイメージ



市民の憩いのイメージ

イベント活用

- ・阪急茨木市駅前での利活用としてニーズの高い、ライブ等音楽発表やマルシェ等のイベントを定期的で開催し、集い、交流できる機会の創出を目指します。
- ・また、日常的な利用者の多い駅前立地という特徴を活かし、茨木市内の店舗や農業事業者等と連携し、茨木市の魅力発信も目指します。



自発的な市民活動のイメージ



ライブ等音楽発表のイメージ

周辺に配慮したデザイン

- ・建物低層部と高層部のデザインを分割し、低層部は基本計画に示されたデザイン方針との整合等について茨木市様と協力します。
- ・茨木市様がデッキを再整備される場合は、新施設と調和のとれたデザインとなるよう調整します。

◆ 「基本計画」への整合 立地特性と市民ニーズを踏まえた都市機能の導入

資料2-2 17ページ

市民から求められる商業機能の誘導

駅前の魅力づくりに寄与する賑わい・交流機能

カフェの誘致・ラウンジ等の設置

- ・飲食店の誘致を試み、地域の賑わい創出に貢献することを目指します。
- ・気軽に立ち寄れるカフェやファストフードなどの軽飲食店の誘致も検討しています。軽飲食店はテレワークを利用する人々に理解があり、働く場を提供することにもつながります。
- ・また、ラウンジを設けて居心地の良い空間を作り、公共的に使いやすい場にします。こうすることで、市民が自由に活用でき、賑わいや交流を生む空間を目指します。



飲食施設イメージ



ラウンジ(屋内イメージ)

周辺地域の生活利便を向上する機能

- ・中心市街地活性化基本計画時の市民アンケートやまちづくり学集会の意見など、地域ニーズや立地適正化計画を考慮し、商業、医療、福祉、子育て等の機能の充実を図り、駅前の拠点機能を強化します。

医療福祉機能の誘致

- ・現在、ソシオ茨木には複数の医療機関が開業しており、建替後も同様に、地域医療を支える機能を兼ね備える予定です。
- ・新施設の住民はもちろん、エリアの保育ニーズを捉え、通勤に便利な駅前に保育機能を設置予定です。



医療関連施設イメージ



施設事例(茨木市 商業)

日用品を取扱う商業店舗の誘致

- ・駅前の立地を活かし、地域の皆様に愛着を持っていただける施設となるよう、食料品店やドラッグストア、生活雑貨店などの誘致を予定しています。
- ・生活必需品を取り揃えるテナントを誘致することで、駅利用者や地域の皆様の利便性を向上したいと考えております。

◆ 「基本計画」への整合 持続性のある商業機能

資料2-2 18ページ

一体的な施設運営が図られる仕組みやルールづくり

ゾーンごとに業種を定める統一感のあるテナント誘致計画

- ・区分所有建物のため、各所有者が誘致するテナントを決定することになりますが、業種が煩雑にならず、統一感のある商業施設を目指します。そのため、テナント誘致に関して一定のルールを設ける予定です。
- ・入店ルールの遵守を継続するため、入店審査をおこなう組織を組成。入店希望者はこの組織に申請書を提出。組織は意見集約をもって入店可否を決定します。
- ・なお、事業協力者である阪急阪神不動産は本計画のみならず、本計画と阪急電鉄が所有する駅高架下の商業施設を一体的な施設と捉えており、茨木市駅前の魅力的な商業施設の在り方について検討します。

時代の変化に対応可能な形態づくり

施設の顔となる部分は大区画の商業床を設置

- ・駅前広場や民間広場に面する商業床は、阪急茨木市駅前の顔となり、持続的な賑わいを生み出す重要な役割を果たすと考えています。
- ・駅前広場側には駅前の顔となる店舗を配置し、民間広場側には広場と一体的に使えるカフェなどの配置を検討しています。
- ・当該部分を大区画化し、時代のニーズに応じた更新が容易に行えるように計画します。
- ・大区画店舗には、統一感があり、流行に沿ったテナントリーシングを行います。



自営業を除く区画は事業者側がリーシングに積極的に関与

- ・阪急阪神不動産はグループ会社との連携により、このエリアへのテナント出店ニーズを把握しやすく、本計画でのにぎわい創出のために、入手したテナント情報を積極的に活用する予定です。

(阪急電鉄は駅高架下、駅周辺で商業施設を有し、阪急阪神ビルマネジメントは施設の運営管理をしています)



◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

公共公益性

資料2-2 29ページ

(4) 周辺環境への配慮 ① 環境

交通集中、風害等、周辺環境への影響を踏まえた対応

- ・周辺への影響を極力小さくした施設計画とします。具体的な検討は設計段階に応じて行います。

交通集中

- ・施設内の駐車場への進入は左折 in・左折 out とするなど、周辺交通への負荷を極力小さくするように計画します。

風環境

- ・風の影響については、設計段階にて周辺の住環境への影響を確認し、防風対策が必要となる場合は防風植栽を施す等の対策を講じます。

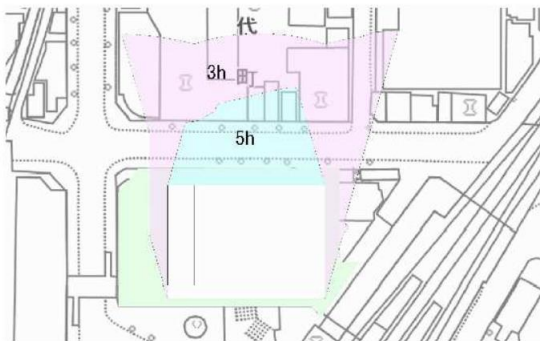
日影

- ・当地区の用途地域は商業地域、隣接する区域は近隣商業地域であることから建築基準法の日影規制対象外ですが、宅地に長時間日影を落とさないような建物配置、形状を検討します。
- ・タワー形状とすることで板状形状(下図:高さ43m案参照)と比べ、3時間、5時間日影の影響範囲が小さくなります。

【高さ43m案】(現行の高さ制限)



【高さ86m案】(建替え方針)



※施設計画は検討中のため、高さの異なる参考モデル等で等時間日影図を作成しています。
※ソシオ茨木想定平均地盤面から、高さ4mを測定面として、3時間日影・5時間日影を図示。

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

公共公益性

資料2-2 30ページ

(4) 周辺環境への配慮 ② 施設の収容状況

小中学校、幼稚園、保育所等の状況

小中学校の状況

- ・本事業地は茨木小学校、東中学校区に属しており、現状では生徒数が増加傾向にあります。

保育施設の状況

- ・本事業地の保育提供区域は中央ブロック(茨木・中条・大池・中津小学校区)に属します。茨木市次世代育成支援行動計画(第5期:令和7～11年度)によると、1号認定(3～5歳児が対象で、幼稚園の利用希望がある認定区分)のみ需要見込みに対して供給が不足しているものの、他ブロックへの通園実態を考慮すると、市全域では確保できている状況となっています。

生徒数、保育・学校施設の児童数への対応

- ・事前対応策として、建替え計画の住戸数や間取り計画の用途がついた段階(建替え工事着手時期等)で教育委員会等にその情報を共有します。
- ・マンション分譲時にも、購入者の家族構成を収集し、教育委員会等にその情報を共有します。(個人情報を除く)
- ・校区変更が考えられる場合には、当マンション購入予定者へ事前周知を行います。

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

長期的な持続可能性

資料2-2 32ページ

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ① 更新性の高さ

住宅と商業の分離等による更新の容易性

- ・用途ごとに管理や更新がしやすいよう、住宅と商業の設備は分けて計画します。

商業床の大区画化

(3-1 「持続性のある商業機能」記載内容同様)

- ・駅前広場や民間広場に面する商業床は、大区画化し、時代のニーズに応じた更新が容易に行えるように計画します。

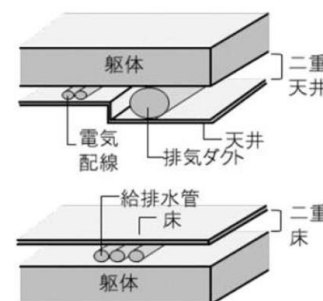
建物用途を考慮した敷地分離・分棟計画

- ・設備容量や管理運営計画が大きく異なる用途は、将来の更新性を確保するために(各々で更新がしやすいように)、敷地を分け別建物として計画します。〔右図:赤線〕



構造と内装の分離等による間取り等の可変性

- ・柱・梁・床等の構造躯体と内装・設備は可能な限り分離し、将来の更新性と可変性に優れた施設計画とします。
- ・住戸内の梁設置を最小限に抑え、将来の間取り変更の容易さを向上します。
- ・住宅内部は一部下がり床を設け、水回りの更新性を向上します。
- ・排水系統を各住戸共用部に纏め、維持管理・清掃等日常のメンテナンス性を向上します。



◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

長期的な持続可能性

資料2-2 36ページ

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ④ 長期修繕計画・維持保全計画

本事業の将来の積立金不足への対応等を踏まえた長期修繕計画の考え方

- ・長期間に渡る円滑な管理組合運営には、世代の偏りがない居住者構成が重要です。これを実現するためには、小世帯(DINKs・高齢者)から子育て世帯まで幅広い世代の居住を促進する必要があります。特に負担が大きい子育て世帯を考慮し、段階増額積立方式を基に補強策を検討し、増額曲線を緩和して修繕積立金の適正化を図ります。

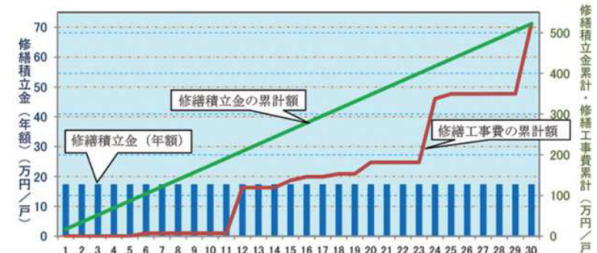
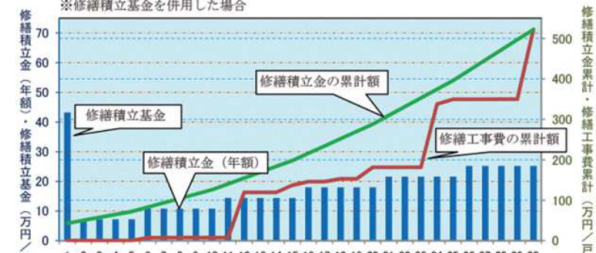
※DINKsとは「Double Income, No Kids」の略で、共働きの夫婦で、子どもがいない世帯を指します。

<段階増額積立方式の補強策(案)>

- ・管理費余剰金の修繕積立金会計への振替
- ・新築分譲時の修繕積立基金の増額
- ・外部専門家による長期修繕計画のチェック

長期修繕計画の積立方式

- ・長期修繕計画は、建物の共用部分を適切に維持するために、将来的に必要な修繕工事の時期、内容、費用などを計画的にまとめたものです。
- ・修繕積立金の積立は以下2つの方式がありますが、いずれの方式を採用しても、大規模修繕工事の執行には管理組合の意思決定(区分所有者の合意形成)が必要になるため、区分所有者にとって合理性が高い方式が求められます。

	【均等積立方式】	【段階増額積立方式】
特長	定額徴収	段階増額徴収
徴収額	安定的な徴収が可能	初期の徴収額は低く、徐々に増加
資金管理	多額の資金管理が必要	均等積立方式と比べて少額
留意点	・入居当初から毎月の負担が増大するため、住宅ローンや養育費を必要とする子育てファミリー世帯の負担が大きい。 ・物価変動等の要因による計画の見直しで積立金の増額が生じる場合があり、その際は区分所有者の合意形成(総会決議等)を要する。	将来の負担増が前提のため、計画どおりに増額する際は、区分所有者の合意形成(総会決議等)が都度必要となる。
参考	 このグラフは均等積立方式を示しています。横軸は年(1~30)、左縦軸は修繕積立金(年額)の万円/戸(0~70)、右縦軸は修繕積立金累計・修繕工事費累計の万円/戸(0~500)です。青い棒グラフは年額が一定(約15万円/戸)で、緑の線は累計額が直線的に増加します。赤い線は修繕工事費の累計額を示し、12年以降に急激に上昇します。	 このグラフは段階増額積立方式を示しています。横軸は年(1~30)、左縦軸は修繕積立金(年額)の万円/戸(0~70)、右縦軸は修繕積立金累計・修繕工事費累計の万円/戸(0~500)です。青い棒グラフは年額が段階的に増加し、緑の線は累計額が増加します。赤い線は修繕工事費の累計額を示し、12年以降に急激に上昇します。注: 修繕積立基金を併用した場合。

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

長期的な持続可能性

資料2-2 37ページ

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ④ 長期修繕計画・維持保全計画

施設や設備の定期的な点検、補修等による維持保全の計画

計画的な定期点検、維持保全を実施します。

管理組合は、会計年度毎に建物の維持管理に必要な費用(支出)と、管理費等の徴収額(収入)を明記した収支予算案(維持保全計画)を策定し、管理組合総会の決議を経て予算が執行されます。

維持管理に必要な支出項目は、建物の共用部分(廊下・階段・植栽・外構等)の日常的な清掃費、エレベーターや駐車場等各設備の保守・点検費、水光熱費、管理委託費、保険料などが挙げられます。

これらの支出は、各区分所有者が共有持分に応じて負担する管理費、利用者が負担する駐車場や駐輪場等の各種使用料など管理組合の収入でまかなう仕組みです。

その他

将来の建替え等を見据えた対応

建物はいずれ寿命が到来し、所有者の責任において解体(建替え)等が必要となります。

将来の解体を見据えて必要な費用を確保することを目的とした「建替え準備金」を管理組合で積立てることを検討します。

複数の解体業者からの見積り(基礎杭、山留等の撤去は、近隣の地盤に影響を及ぼすおそれがあるため残置)をもとに積立て額を決定します。

想定される建物寿命等に応じて積立て期間を検討。3年ごとに見積もりを取り直して積立て額を改定。物価変動にも対応します。

管理不全を起こさないよう、管理組合の中に長期修繕計画・維持保全計画や将来の建替えに関する部会を組織します。

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

長期的な持続可能性

資料2-2 41ページ

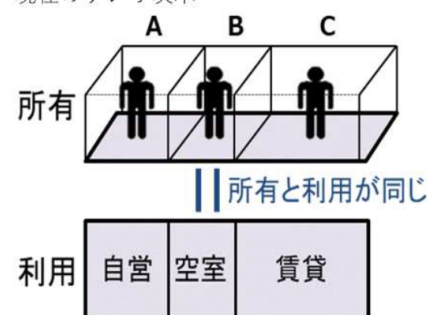
(2)コミュニティ形成(ソフト面) ① 管理組合等の管理体制

商業施設等の管理体制

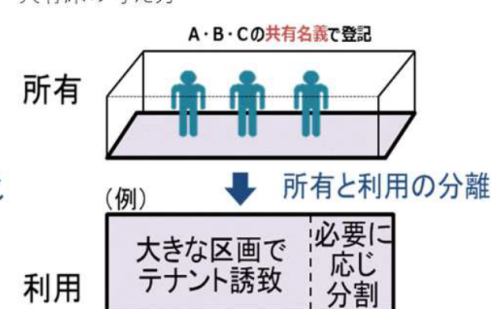
持続可能な商業計画(商業床の共有化等)

- ・移り変わりの激しい商業環境において、大型テナントに依存する形態は適していません。市民の日常ニーズに応じたテナント構成が求められ、時代の流れに応じた柔軟な対応が必要です。
- ・そこで、従来の多くの個人店舗が区画された形態から、商業施設全体の戦略や業種構成を一元的に管理できる形への転換を図ります。これには地権者と協議の上、大きな面積の区画形成(権利床の共有化など)を実施します。
- ・ただし、既存の商業を継続することに配慮し、継続店舗と新規テナントが共存できる商業ゾーニングを実施します。

現在のソシオ茨木



共有床の考え方



商業施設の陳腐化防止(テナント入店ルールを策定及び管理組織の組成)

(3-1 「持続性のある商業機能」記載内容同様)

- ・安全確保、衛生環境の維持、施設ブランドの向上に関するテナント入店ルールを定めることはもちろん、フロアやゾーンごとの業種もルール化することで店舗相互の適正化、活性化を図ります。
- ・入店ルールの遵守を継続するため、入店審査をおこなう組織を組成します。

◆ 「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

公共公益性

- (1) 公共整備
 - ① 基盤整備
 - ② 交通処理機能
- (2) 都市機能の誘導
 - ① 生活利便施設
 - ② 賑わい・交流施設
- (3) 広場機能の充実
 - ① 駅前広場や公開空地の活用
 - ② 魅力ある空間創出
- (4) 周辺環境への配慮
 - ① 環境
 - ② 施設の収容状況
 - ③ 景観

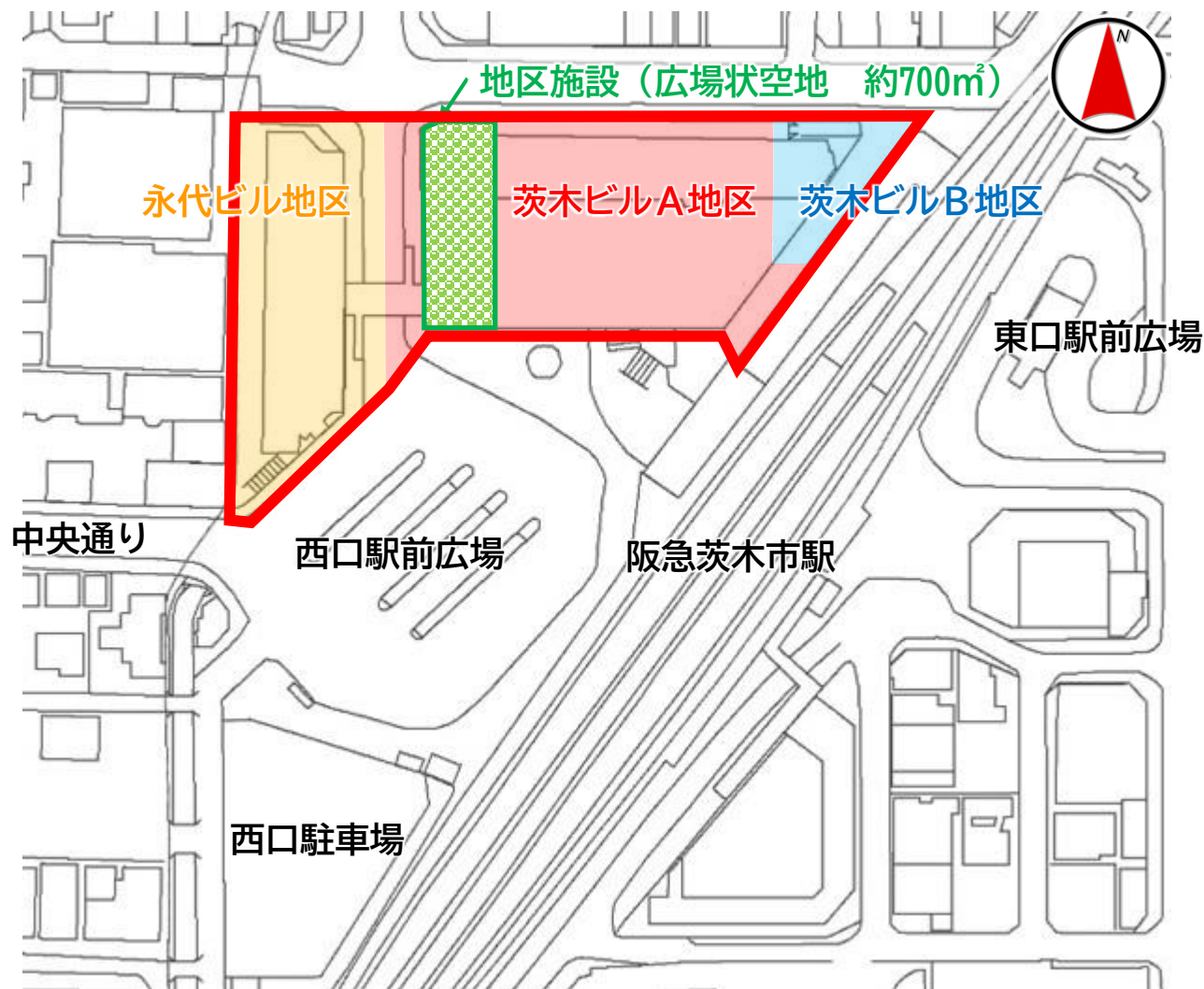
長期的な持続可能性

- (1) 施設計画と施設維持（ハード面）
 - ① 更新性の高さ
 - ② 耐震性
 - ③ 防災性、災害時の備え
 - ④ 長期修繕計画・維持保全計画
 - ⑤ 良質なストック形成
- (2) コミュニティ形成（ソフト面）
 - ① 管理組合等の管理体制
 - ② コミュニティ形成に向けた取組
 - ③ 住宅供給に関する考え方、取組

事業進捗に応じて更なる検討や協議調整が必要な部分はあるものの、現時点の事業計画案については、「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に適合

3 《参考》地区計画の検討案について

◆ 区域及び地区施設



3 《参考》地区計画の検討案について

◆ 地区整備計画（建築物等に関する事項）

地区の細区分	永代ビル	茨木ビルA	茨木ビルB
細区分の面積	約0.19ha	約0.38ha	約0.06ha
建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物等 (1) 一戸建ての住宅 (2) 神社、寺院、教会など (3) 自動車教習所 (4) 風俗営業関係 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎（ペットショップ・動物病院を除く） (7) 工場 (8) キャバレーなど (9) 1階及び2階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（玄関、廊下、階段、倉庫、管理人室などを除く）		建築してはならない建築物等 (4)以外は左記と同じ (4)風俗営業関係（既存の用途を除く）
建築物の容積率の最高限度	10分の60（600％）		
建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の8（80％）	—
建築物の高さの最高限度	43m	90m	43m
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	3,000㎡	400㎡
壁面の位置の制限	調整中	敷地境界線から2m以上 （歩行者利便施設部分を除く）	調整中
建築物等の形態又色彩 その他の意匠の制限	1. 建築物は、駅前にふさわしい形態・意匠とし、周辺の街並みと調和した色合い・設えにするなど周辺環境に配慮したものとする。 2. 屋外に設置する広告物は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 自己の用に供するもの (2) 周辺の美観・風致を損なわないもの		

※権利者の意向等によって制限内容が変更となる可能性があります。