

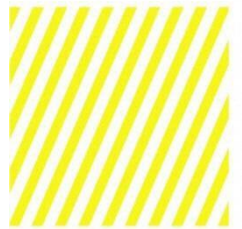
令和7年度第2回茨木市都市計画審議会

【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11月10日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

1. 意見・質問と回答について
2. ＜参考＞都市計画案（地区計画）について

1. 意見・質問と回答について

○前回の説明内容(概略)

ソシオ茨木建替え推進委員会の「ソシオ茨木建替え事業計画案」

茨木ビル跡において、地上24階、高さ約86m(43m超)の超高層建築物を計画



「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合

基本方針1(立地性)

拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

阪急茨木市駅は、都市計画マスタープランにおける都市拠点であり、本計画地は、駅前広場に面していることから、適合している。

基本方針2(公共性(公共公益性と長期的な持続可能性))

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

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」に適合と判断している。

1. 意見・質問と回答について

(資料2-2 意見・質問と回答を参照)

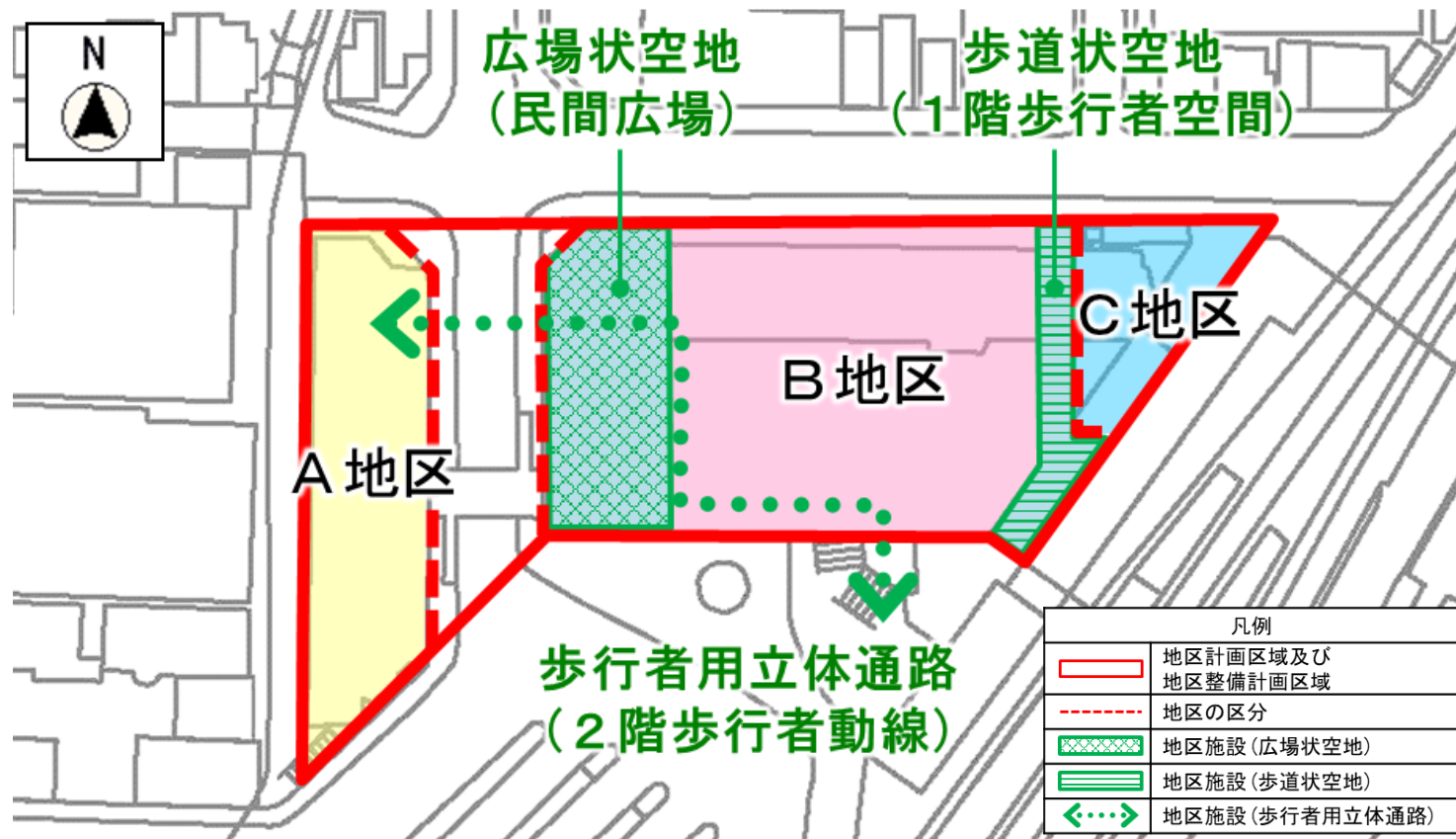
■意見・質問と回答(前回審議会・追加意見聴取)

資料2-2

No	委員名	項目	意見・質問の内容	回答
1. 公共公益性				
1	長谷川路子 委員	1-(1)-① 基盤整備	駅周辺の路上喫煙について、現状、路上喫煙を禁止する区域が駅前広場のみに限られており、駅前広場に面した駅ビルの敷地内に喫煙スペースがあり近寄りやすい雰囲気がある。 府内の他の市では、事業者の協力により駅ビル内に喫煙スペースを設置してもらうことで、主要な駅周辺の広い範囲に路上喫煙を禁止する区域を指定している事例もあり、駅前の改善という公共性の観点から、そのようなことができれば公共貢献にもなると思う。	<事業協力者回答> 建物内への喫煙スペース設置は考えていませんが、敷地内は喫煙を禁止することを検討します。 <市回答> 市が実施する駅前広場整備において、喫煙ブースの設置を検討しており、駅前の環境改善に取り組みます。
2	澤木会長	1-(1)-① 基盤整備	2階の歩行者動線で地区計画の範囲内に入る部分については、地区施設に位置づけるような性格だと思う。 そのほか、1階の歩行者空間や民間建物内の重要な動線については、大きな公共貢献になると思うので、一体的に整備をしていただくことを要望する。	<市回答> 歩行者動線について、1階の歩行者空間や2階の歩行者動線は、地区計画の地区施設に位置付ける予定であり、地区内外の円滑な歩行者動線を事業者と連携し一体的な整備を行います。 【資料2-1 説明資料 P.6参照】
3	澤木会長 【追加】	1-(1)-② 交通処理機能	「交通集中」に関連して、想定されている施設内駐車場の台数とその内訳(店舗用・住宅用・来店者用など)や配置、駐車場進入路の設置位置などを教えてほしい。	<事業協力者回答> 住宅用駐車場は茨木ビル跡の建物内にタワーパーキングを設置し、永代ビル跡の台数も含めて、約150台を計画しています。店舗用駐車場は、両ビル跡とも自動車交通を呼び込まないよう隔地での確保も含めて協議・調整のうえ台数を設定する予定です。なお、茨木ビル跡の駐車場進入路は北側を想定しています。 【資料2-1 説明資料 P.7参照】
4	乾委員	1-(2)-② 賑わい・交流施設	今の事業計画案は、市民向けの視点が強いと感じる。個人的には、茨木を目的地として来てもらうために、「オープンインベーション施設」や「共創施設」といったような、市外から多様な能力やスキルを持つ人が集まり、市内の人々と混じり合って、新たなインベーションが起こるような空間があるといいと考える。茨木のランドマーク的な建物になってほしい。	<事業協力者回答> オープンインベーション施設等は、大都市部での需要が高いことから、本計画建物内に設ける予定はございませんが、民間広場を活用しながら多様な主体との交流を促す取組を進めます。
5	澤木会長 【追加】	1-(3)-① 駅前広場や公開空地の活用	民間広場について、名称を新たに定めるのかや、その定め方について権利者側の考えがあれば教えてほしい。	<事業協力者回答> 民間広場の設計に着手したところであり、デザイン等とともに名称についても権利者の意向を確認しながら検討を進めます。
6	大嶺委員	1-(4)-② 施設の収容状況	小中学校、幼稚園、保育園等の施設の児童数への対応については、今後、教育委員会と協議していくとして具体的に示されなかった。 次回の審議会では、現状の施設の収容状況を数字で示していただき、今後どのような世帯構成を考えているか目に見える形で示してほしい。	<市回答> 小中学校、幼稚園、保育園等の各施設の収容状況については、別添資料のとおりです。 <事業協力者回答> 世帯構成については、分譲時に家族構成に関する情報を収集し、教育委員会等と情報を共有し協議します。 【資料2-1 説明資料 P.8参照】【参考資料2-1 各施設の収容状況参照】
7	長谷川路子 委員 【追加】	1-(4)-③ 景観	近年、駅前に高層マンションを建てるというケースが増えており、利便性が高いのは理解しているが、どこも似たような景観になるのではないかと懸念がある。 資料にある「茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景観」というのが、どういうものなのか、熟慮していただきたい。 その際、『第6次茨木市総合計画』に出てくる「共創」というコンセプトや『茨木市都市計画マスタープラン』に出てくる「山とまちが近い」という茨木の特性を考慮していただきたい。「山とまちが近い」と言いつつも、その一体性を感じられる場所は市内にあまりないと思う。	<市回答> 駅前周辺整備基本計画では、阪急茨木市駅前周辺を「地域に根差し、歴史と賑わいが感じられるイメージ」としており、立地特性を踏まえ、建物低層部は周辺地域と調和した色合い・設えにする等、周辺に配慮したデザインとなるよう、市と事業者側が連携して整備に取り組みます。また、多様な市民活動が本市の特性・魅力であると捉えており、本市の玄関口においては、住民の皆様が通学する多くの学生、事業者等、まちに関わる人たちの豊かさや幸せをもたらす思いの活動が日常的に繰り広げられる、活動が景色となる駅前を目指しています。 <事業協力者回答> 今回整備する民間広場では、茨木市北部の朝採れ野菜などを販売するマルシェなど、山とまちのつながりを深める取組を促進し、交流や賑わいを広げていくことを考えています。

◆ 歩行者空間・動線について（資料2-2 意見・質問と回答 No.2参照）

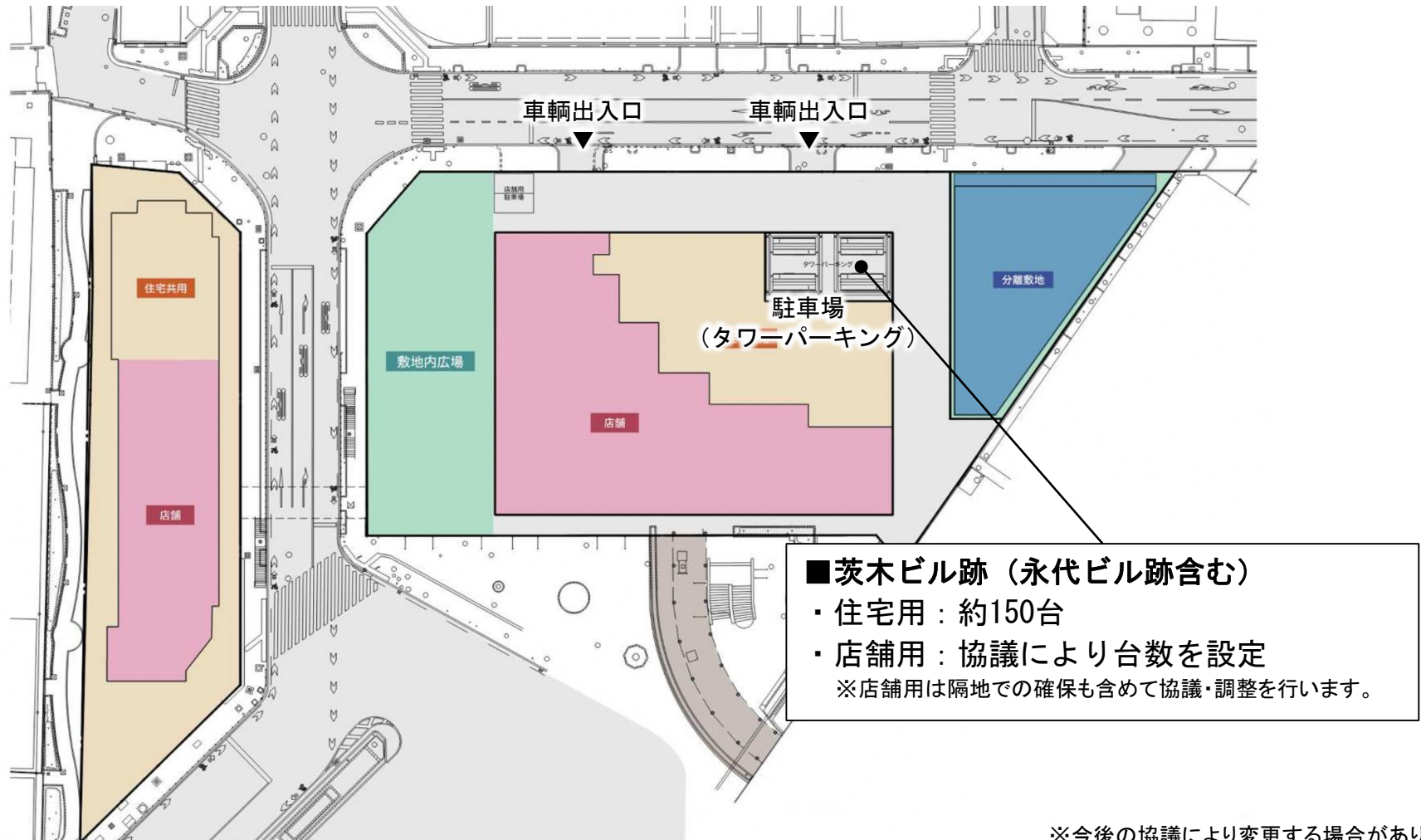
● 地区計画案



➡ 1 階の歩行者空間及び 2 階の歩行者動線を地区施設に位置付ける

◆ 駐車場の位置・規模について（資料2-2 意見・質問と回答 No.3参照）

● 駐車場計画案



※今後の協議により変更する場合があります。

◆ 各施設の収容状況について（資料2-2 意見・質問と回答 No.6参照）

現在の各施設の収容状況

■小中学校（R7.5.1現在）

- ・茨木小学校の児童数は920名、
クラス数は37（支援学級数を含む）
- ・東中学校の生徒数は618名、
クラス数は21（支援学級数を含む）

■学童保育室（R7.5.1現在）

- ・茨木学童保育室の受入れ可能人数234名、
入室児童数234名、クラス数は6

■保育所等

- ・保育施設サービスの量の見込み及び確保について、一部ブロックで供給不足となっているが、市全域では、需要量を確保できている。

（茨木市次世代育成支援行動計画（第5期）より）

※待機児童（R7.4.1現在）

令和2年度以降、各年度4月1日時点における待機児童数は0人を継続していたが、共働き世帯の増加等により待機児童が11人となっている。

（茨木市待機児童解消保育所等整備計画より）

施設の今後の見通し（～R11年度まで）

推計児童数（全体）

- ・児童人口は、令和11年度まで減少傾向と推計
（茨木市次世代育成支援行動計画（第5期）より）

■小中学校

- ・茨木小学校については、開発によるファミリー層向け戸数に注視しつつ、特別教室の転用等により教室の確保に努める。
- ・東中学校は、生徒の受け入れには余裕がある。

■学童保育室

- ・茨木学童保育室は、保育需要が超過する見込みであることから学校施設内での保育を原則とし、学校敷地外施設も検討する。（茨木市学童保育室整備計画より）

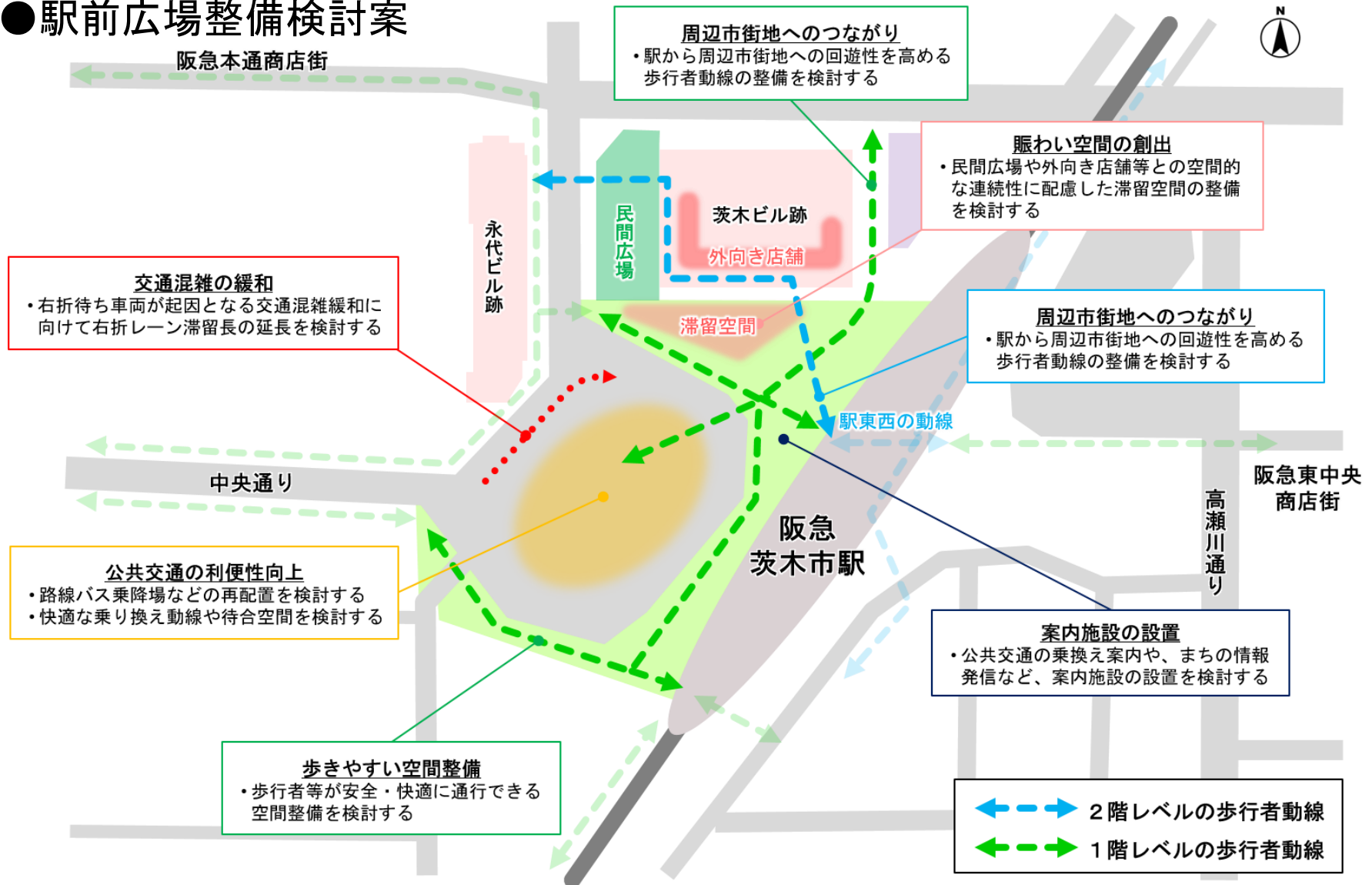
■保育所等

- ・中央ブロックでは、立地の利便性から他ブロックから通園する児童も多く保育需要が増加傾向。
- ・保育施設サービスの量の見込み及び確保について、一部ブロックで供給不足となっているが、保育所の定員増などの対応により、市全域では、需要量を確保できる見込み。
（茨木市次世代育成支援行動計画（第5期）より）
（茨木市待機児童解消保育所等整備計画より）

➡建物完成時期における施設の見通しや入居者の世帯構成等の情報が分かり次第、事業者や関係課と情報共有し対応について協議を行う

◆ 駅前広場の改修案について(資料2-2 意見・質問と回答 No.14参照)

● 駅前広場整備検討案

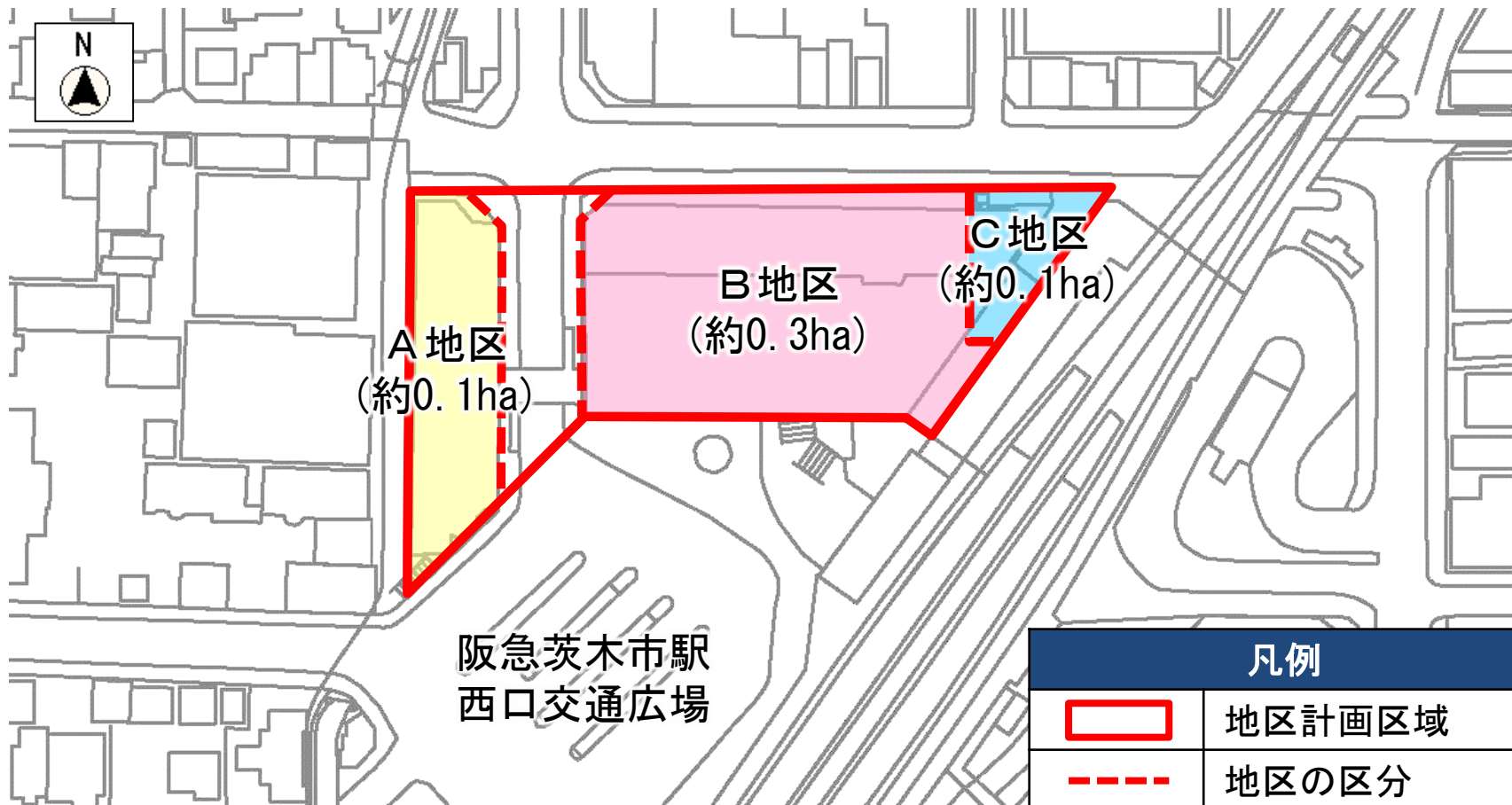


2. ＜参考＞都市計画案（地区計画）について

※次回審議会で審議予定

◆地区計画案の内容（地区計画の方針）

- 名 称 阪急茨木市駅西地区地区計画
- 位 置 茨木市永代町地内
- 面 積 約0.6ha



◆地区計画案の内容（地区計画の方針）

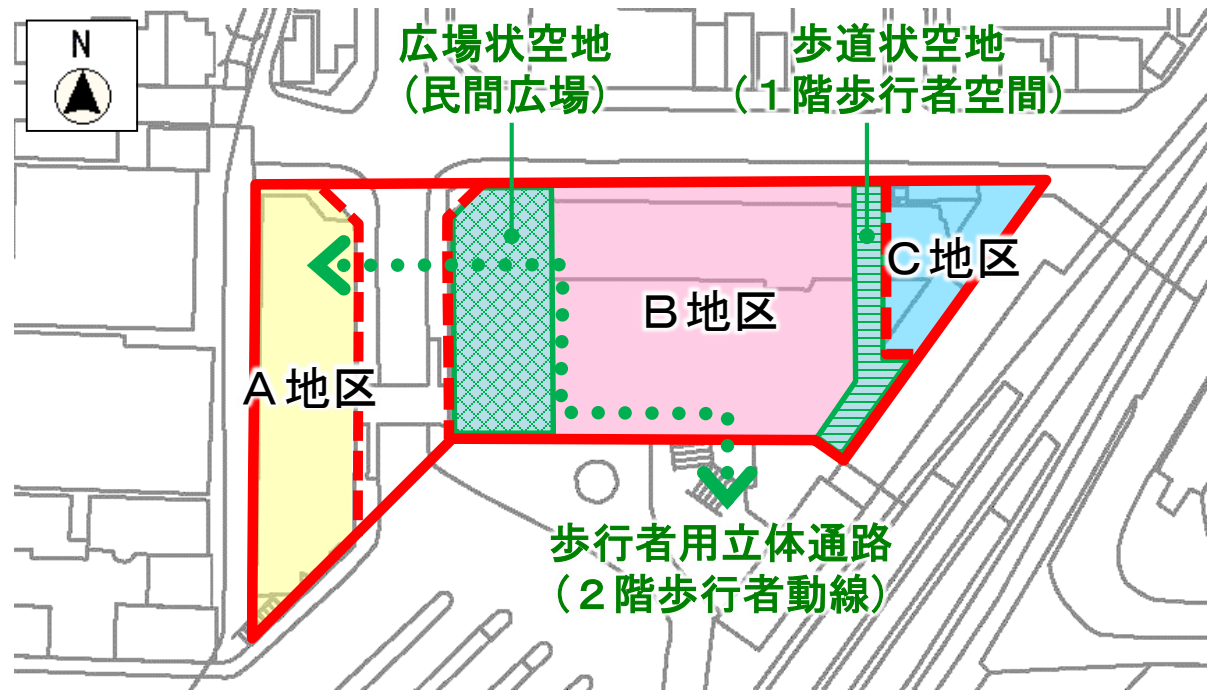
●地区計画の目標・土地利用の方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針	
地区計画の 目標	駅前の優れた立地特性を活かした合理的な土地利用を誘導することで、本市中心市街地の東の玄関口にふさわしい魅力ある駅前環境の創出を目指す。
土地利用の 方針	本市の都市拠点として、地域の利便に供する商業・業務施設や都市型住宅など、駅前ならではの多様で質の高い都市機能を導入する。 また、駅周辺の拠点機能を高めるため、特にB地区においては、「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」に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

◆地区計画案の内容（地区施設）

●地区施設の整備の方針、配置及び規模

区域の整備・開発及び保全に関する方針	
地区施設の整備の方針	B地区においては、広場状空地を配置し、立地する施設と一体となって多様な活動・滞在の場を創出する。また、歩道状空地を配置し、地区内外の円滑な歩行者動線を確保する。 また、駅舎や各地区の建築物相互をつなぐ歩行者用立体通路を配置し、歩行者の安全性と利便性の向上を図る。



●地区整備計画

地区施設の配置及び規模	
広場状空地	面積 約700㎡
歩道状空地	幅員 4 m 延長 約50m
歩行者用立体通路	幅員 3 m以上 延長 約100m

凡例	
	地区整備計画区域
	地区の区分

◆地区計画案の内容（建築物に関する事項）

●建築物等の整備の方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定める。
------------	---

●地区整備計画

地区整備計画（建築物等に関する事項）

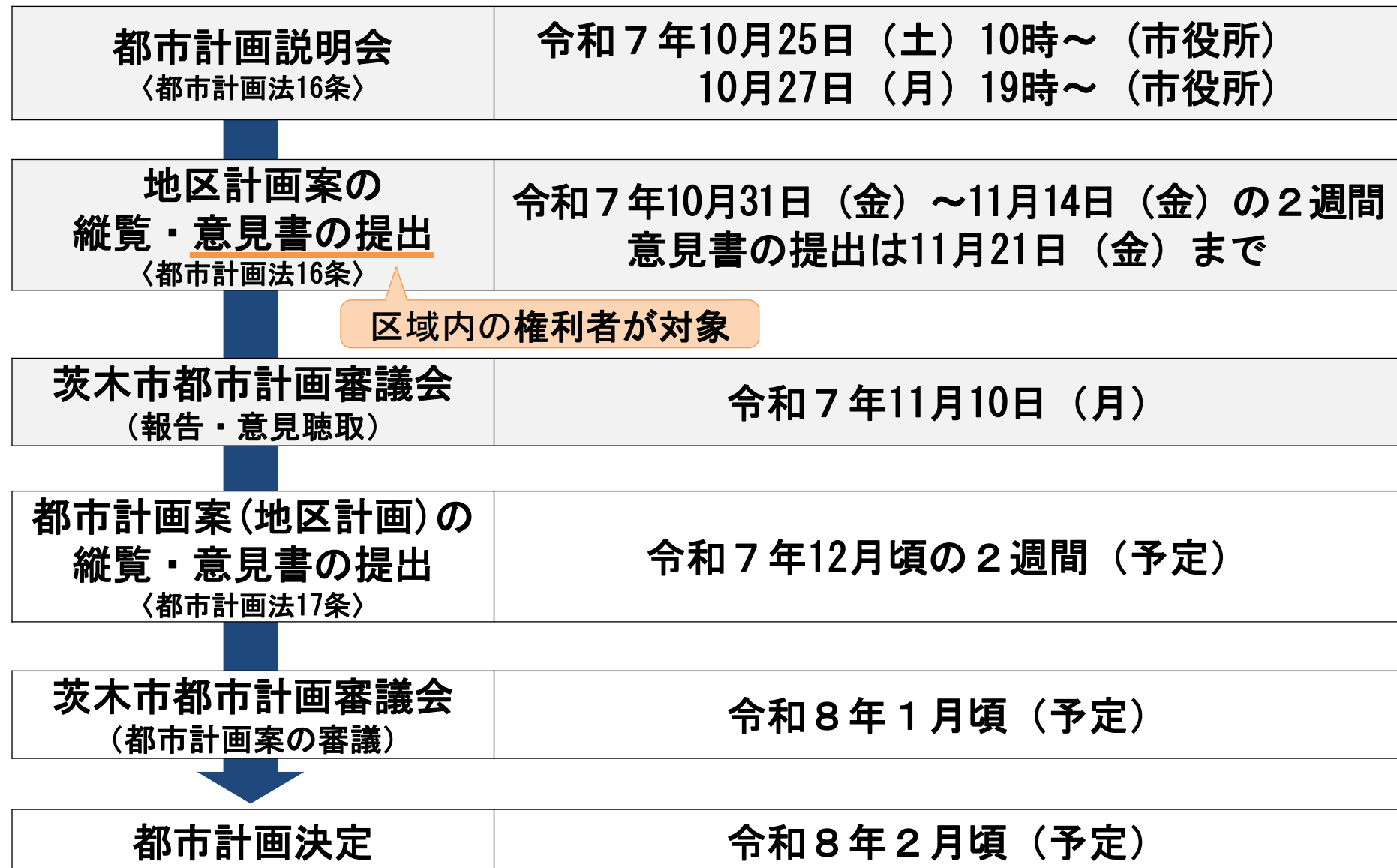
	A地区（約0.1ha）	B地区（約0.3ha）	C地区（約0.1ha）
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
	① 住宅、共同住宅の住戸、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室を2階以下に設けるもの		① 同左
	② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		② マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	③ ナイトクラブ		
	④ キャバレー、料理店その他これらに類するもの		
	⑤ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの		
	⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの		
	⑦ 倉庫業を営む倉庫		
	⑧ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）		（ぱちんこ屋を除く）
	⑨ 工場（食品製造業を営むものを除く。）		③ ～ ⑨ 同左

◆地区計画案の内容（建築物に関する事項）

地区整備計画（建築物等に関する事項）			
	A地区	B地区	C地区
容積率の 最高限度	10分の60（600％）		
建蔽率の 最高限度	—	10分の8（80％）	—
敷地面積の 最低限度	1,000㎡	3,000㎡	400㎡
壁面の 位置の制限	1階の建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、歩行者の利便に供する部分についてはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物の軒、ひさし、バルコニーその他これらに類するもので突き出たものがある場合においては、その先端をいう。）から道路境界線までの距離は2m以上とする。ただし、歩行者の利便に供する部分についてはこの限りでない。	1階の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。
高さの 最高限度	43m	90m	43m

2. ＜参考＞都市計画案（地区計画）について

◆都市計画（地区計画）決定までのスケジュール（想定）



◆都市計画案に関する説明会の実施

令和7年10月25日（土）10時～ 市役所南館10階

27日（月）19時～ 市役所南館10階

計2回開催し、延べ93人が参加されました。



令和7年10月25日（土）



令和7年10月27日（月）

◆説明会当日の主な質疑

項目	意見・質問の内容	回答
地区計画	地区計画の目標で、「ふさわしい魅力ある駅前環境」との記載があるが、抽象度の高い目標であると感じる。もっと具体的な目標を提示しないと、評価の基準としては不適切であるとする。	駅前にどのような機能がふさわしいかなどを事業者側で今後検討・計画していくうえで、過度な内容を地区計画の目標として設定するのはふさわしくないと考えている。大きな目標を設定し、協力いただく事業者とともに魅力ある駅前空間を創っていきたいと考えている。
	市は都市計画として、茨木のまち全体のまちづくりを考えるべき。市として、まち全体の都市計画はあるのか。	本市の都市計画マスタープランでは、2コア1パークを活かしたまちづくりを掲げており、駅前周辺整備基本計画では、JR・阪急両駅の駅前のあるべき姿を示している。駅前という公共的な立地であることから、市民の皆様の公共公益性に沿うような事業になるよう、市と事業者側が一丸となって取り組んでいることをご理解いただきたい。
事業計画案	自治会が市民活動の一環として、民間広場を利用することは可能か。	現時点では、具体的な広場の使い方が決まっていないので、お示しすることはできないが、周辺の自治会の方々にも、民間広場をイベント等で利用していただけるような方向で、事業者側と協議・調整を進めていきたい。
	ソシオ茨木の現在の地下通路はどうなるのか。また、北側の歩行者デッキはどのように整備されるのか。	今回の事業計画案では、地下階を設けない計画を検討されており、地下通路を設けない予定である。歩行者デッキの位置については、現在協議中であり、現段階では確定した位置をお示しできない。駅前周辺整備基本計画では、駅から商店街方面への人の動線は重要と捉えており、現状の機能を確保できるよう協議・調整を進めていきたい。