

超高層建築物の立地に関する基本的な方針への適合確認表（令和7年7月時点）

※現時点の事業計画案を基に作成したものであり、今後の協議調整により変更の可能性あります。

項目				超高層建築物の計画立案者(ソシオ茨木建替え推進委員会)		
大項目	中項目	小項目	内容	該当ページ	適合にあたっての考え方	
公共公益性	(1)公共整備	①基盤整備	駅前広場、道路、歩行者空間の整備、改善	P22	・市管理の駅前広場と一体的な民間広場を整備し、市の駅前広場機能を補完。滞在可能な2階デッキなどの公共的空間も設ける。 ・民間広場は様々な活動に対応可能な広さを計画する。 ・施設の1階は壁面後退し、安全で快適な歩行者空間を設ける。 ・茨木市と協力し、駅の改札階である2階にデッキを整備する。	
		②交通処理機能	自動車、自転車、歩行者動線の計画的な整備	P23	・壁面後退やデッキ整備により、駅から周辺地域(商店街や中央通り、北側エリア等)への回遊を促す。 ・歩行者動線側に外向き店舗を配置し、通過するだけでなく立ち寄りたくなる楽しい動線計画を目指す。 ・永代ビル敷地の南北に広がりを感じられるように空間を設け、商店街や中央通りに向けてのエントランス機能を高める。 ・人通りの多い駅前広場側には、駐車場と駐輪場の出入口は設けず、自動車や自転車動線を北側に集約し、歩車分離を図る。 ・住宅用駐車場は附置義務台数を敷地内に確保する予定。 ・商業用駐車場については、敷地内で附置義務台数を確保する予定だが、駅前に自動車交通を呼び込まないよう、公共交通の利用促進と併せて隔地駐車場も含めて検討する。 ・住宅用と商業用駐車場の出入口は分けて計画する。 ・商業用駐輪場と住宅用駐輪場は施設内に確保し、出入口を用途毎に分けて計画する。	
			駐車場、駐輪場の確保			
	確認状況・意見等(茨木市)		・駅利用者や施設利用者の利便性や安全性が向上する質の高い施設整備となるよう、市や関係者と引き続き協議し進めること。			
	(2)都市機能の誘導	①生活利便施設	地域ニーズや立地適正化計画を考慮した商業、医療、福祉、子育て等の機能	P24	・駅前周辺整備基本計画(立地特性と市民ニーズを踏まえた都市機能の導入)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する。 ・駅前の立地を活かし、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。 ・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いる。 ・医療関連施設が、地域医療を支える機能を備える予定。 ・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。 ・こどものまなびの場となるべく、プログラミング教室や習い事教室など、様々な子育て支援施設の誘致を予定。	
		②賑わい・交流施設	駅前の魅力づくりに寄与する賑わい、交流、文化等の機能	P25	・阪急茨木市駅前に相応しい、賑わいや交流を生む施設機能を計画する。 ・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する。 ・ラウンジを設けて公共的に使いやすい場とする。市民が自由に活用でき、賑わいや交流を生む空間を目指す。	
	確認状況・意見等(茨木市)		・具体的な施設内容については、開業時期に合わせ、ニーズを捉えた駅前の拠点機能を高める施設誘致に期待する。			
	(3)広場機能の充実	①駅前広場や公開空地の活用	イベントの実施や日常的な活用による賑わい、魅力の創出	P26,27	・民間広場を設置することで、日々の憩いの場としての利用や自由な市民活動やイベントの実施を可能にする。 ・建物のセットバック、及び高層化によって、民間広場や広場と一体感のある2階デッキ等の公共的空間を設ける。 ・民間広場を商店街と中央通り側に設けることで、当施設と商店街の一体利用を促し、且つおにクルに繋がる中央通りへも人を誘導する連続性を意識した施設配置計画とする。 ・民間広場や外向き店舗を、駅前広場に隣り合う位置に配置し、一体的な利用を可能とし、周囲への賑わい波及に貢献する。 ・広場に面して外向き店舗を配置し、カフェなどを誘致することで賑わいが広場に滲みだすような計画とする。 ・民間広場を開放的な設えとすることで、歩行者が自由に使える広場を目指す。また、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う。 ・民間広場は市民活動の受け皿となることを目指す。 ・イベントを定期的に開催し、集い、交流できる機会の創出を目指す。また、茨木市内の店舗等と連携し、茨木市の魅力発信も目指す。	
		②魅力ある空間創出	緑のある空間形成等による都市における潤いの空間創出 利用者が過ごしやすい憩いの空間や交流が生まれる空間創出	P28	・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い、都市における潤いの空間を創出する。 ・民間広場、デッキ、駅前広場、歩行者通路沿いに外向き店舗を配置することで、外部空間と商業が一体となり、憩い・賑わい、交流が生まれる空間を創出する。	
	確認状況・意見等(茨木市)		・民間広場は期待するところであり、滞留空間の創出や緑化の推進、周辺商業施設との連携など、具体的な整備内容や活用方法について、関係者と連携して進めること。			
	(4)周辺環境への配慮	①環境	交通集中、風害等、環境アセスメントやその調査項目のうち必要な環境影響調査を踏まえた対応	P29	・周辺への影響を極力小さくした施設計画とする。 ・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なるように計画する。 ・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る。 ・周辺宅地に長時間日影を落とさないような建物配置、形状を検討する。	
		②施設の収容状況	小中学校、幼稚園、保育所(待機児童対策)等の状況	P30	・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る。 ・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る。 ・事前対応策として、建替え計画の住戸数や間取り計画の目途がついた段階(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する。 ・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する。(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う。	
		③景観	周辺景観に配慮した計画(景観シミュレーションの実施等)	P31	・『茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景観』を目指す。また、低層部は人々の活動や賑わいが景観となるような設えを目指す。 ・タワー形状とすることで裏面がなく、全方位見栄えのよい外観とする。 ・民間広場、デッキ、外向き店舗など、憩い・賑わう開かれた空間を創出する。	
			都市魅力の向上に寄与する建築物やオープンスペースのデザイン			
	確認状況・意見等(茨木市)		・周辺環境への影響や施設の収容状況について、市や関係者と協議のうえ、周辺住民に配慮して進めること。 ・景観について、景観アドバイザー等専門家の意見を聴きながら設計に反映させるなど、周辺景観に配慮して進めること。 ・周辺住民に対しては、段階に応じて説明会を実施するなど、引き続き丁寧に対応すること。			
	総合判断(公共公益性)				事業進捗に応じて更なる検討が必要な部分はあるものの、現時点の計画の方向性については本方針に適合するものと認め、当地を活性化し、都市機能を向上させ市民が利益を享受できる公共公益性を有した計画であると判断する。今後、建替え事業を具体化していく中で、一層、周辺環境に配慮した計画を心掛けるとともに、ひと中心のまちなか形成、都市機能の充実、景観等の視点を持ちながら引き続き検討を重ね、高い公共公益性を有した良質な事業を目指すこと。	

超高層建築物の立地に関する基本的な方針への適合確認表（令和7年7月時点）

※現時点の事業計画案を基に作成したものであり、今後の協議調整により変更の可能性があります。

項目				超高層建築物の計画立案者（ソシオ茨木建替え推進委員会）	
大項目	中項目	小項目	内容	該当ページ	適合にあたっての考え方
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	住宅棟と商業棟の分離等による更新の容易性	P32	・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する。 ・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する。 ・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する。
			構造と内装の分離等による間取り等の可変性	P32	・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する。 ・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する。 ・住宅内部は一部下がり床を設け、水回りの更新性を向上する。 ・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する。
		②耐震性	免震、制震等の構造	P33	・建物に制震ダンパーなどの制震装置を設置することで、地震エネルギーを吸収し、建物の揺れを小さくすることで、耐震性を向上させる。 ・高さが60mを超える超高層建築物であることから、国土交通大臣の認定を取得する。 ・建設地で発生すると想定される長周期地震動による検討を行う。 ・長時間の繰返しの累積変形の影響を考慮して安全性の検証を行う。
			長周期地震動への対応		
		③防災性、 災害時の備え	防災備蓄倉庫、一時避難場所の開放、停電時の対応（エレベーター、給水）等	P34	・ポータブル非常用発電機、マンホールトイレ等を準備しておく防災備蓄倉庫を設置し、災害時の機能性を確保する。 ・災害時における一時避難場所として、広場や施設の一部を周辺住民や帰宅困難者等に開放することを検討する。 ・茨木市や病院と連携し、広場を災害時の救援物資等の仕分けスペースやトリアージスペース等の場として提供することも検討可能。 ・当地区は洪水ハザードマップで安威川等が氾濫した場合、0.5～3.0m未満の浸水が想定されるエリアのため、電気機械室等の上階配置や地下階を設けない等の対策を講じる。 ・非常用発電機を設置し、停電時の非常用エレベーターや給水ポンプ等の電源を72時間（運転制限あり）賄う。
			防災マニュアル、避難誘導体制、避難訓練の実施等	P34	・防災の知識や技術の向上を目的に、防災マニュアルを作成し、平時における災害への具体的な備えを促すとともに、初期対応、避難、復旧などを速やかに実行できるよう、住民の自助力、共助力の発揮に役立てる。 ・消防用設備の作動等の情報を集約する防災センターを設置し、災害時に防災センター要員が速やかに初動対応を行え、かつ、消防隊が指揮決定を迅速、的確に行えるようにする。 ・区分所有者の防災意識向上のため、管理組合主催の法定避難訓練や、周辺地域と連携した防災イベントなど啓蒙活動を実施する。
			ヘリポート、スプリンクラー等の火災に対応した設備	P34	・災害時の消防活動及び避難に配慮した建物計画とするため、施設規模に応じた防災設備・消防活動設備を配置する。 ・詳細は設計や消防等との協議を進めながら精査する。
			（その他）	P35	・建築物の設計に合わせ、防災計画書を作成し、防災評定を取得する。
		④長期修繕計画・ 維持保全計画	今後の維持管理費の試算や将来の積立金不足への対応等を踏まえた長期修繕の計画	P36	・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あり、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る。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る。
			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	P37	・計画的な定期点検、維持保全を実施する。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を執行する。
			（その他）	P37	・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する。
		⑤良質なストック形成	劣化対策、バリアフリー性、省エネルギー性等、一定の性能の確保	P38,39	・住宅性能評価書において、下記の等級を確保する。 （1）構造の安定（耐震性能など）→ 耐震等級：1 （2）火災時の安全（耐火性能など）→ 耐火等級：2（開口部）、4（開口部以外）、4（界壁及び界床） （3）劣化の軽減（構造躯体の耐久性能など）→ 劣化対策等級：3 （4）維持管理・更新への配慮（配管のメンテナンス性能など）→ 維持管理対策等級：2（専用管） （5）温熱環境（省エネルギー性能）→ 断熱等性能等級：5、一次エネルギー消費量等級：5 （6）空気環境（化学物質の低減）→ ホルムアルデヒド発散等級：3 ・ZEH-M Oriented以上とする。建物外皮の断熱性能を向上させ室内温度の変化を抑制することにより、ヒートショックの発生リスクの低減や結露防止などの室内環境の改善を実現するとともに、高効率な設備・システムを導入することにより、エネルギー消費量を削減する。 ・住宅専有部は、床段差を解消する「フルフラット設計」を採用し、転倒事故防止や移動のしやすさにも配慮し、子供から高齢者まで快適な生活ができるユニバーサルデザインを目指す。 ・商業・住宅共用部は、主要なルートにはスロープ・エレベーター及び自動扉によるバリアフリー化、見やすいサインや利用者に配慮したトイレでユニバーサルデザインにも取り組む。
			長期優良住宅、低炭素建築物、環境配慮性能（CASBEE）等、一定水準の性能の確保		
			住宅における多様な世代を対象とした住戸構成や一定水準の住戸面積の確保	P39	・小世帯（DINKs・高齢者等）から子育て世帯まで幅広い世代の居住促進に対応するため、間取りは1LDK～3LDK、多くのバリエーションを設けた幅広い面積構成とする。
	確認状況・意見等 （茨木市）	・地域防災への貢献や建物の長期的な維持管理など、良質なストック形成に努めること。 ・特に「建替え準備金」については期待するところであり、権利者の合意形成に努めること。			
	(2)コミュニティ形成 （ソフト面）	①管理組合等の 管理体制	管理規約、組織体制（外部専門家の参画等）	P40	・区分所有者全員で全体管理組合を組織し、店舗管理組合と住宅管理組合も設立する。「店舗」と「住宅」の特性に応じて、それぞれの管理組合が管理や修繕に関する意思決定を行い、全体共用部分については全体管理組合が決定する。 ・管理組合の運営は、国土交通省が標準モデルとして作成したマンション標準管理規約を基に、管理規約を制定し、運用する。（2024年改正マンション標準管理規約に対応して、円滑な管理組合運営のためのDX化（デジタル化）推進、災害・感染症への備え、ペット飼育など新しいニーズへの規約・使用細則の記載、管理費等の未払い対応強化等を検討する） ・管理や修繕に必要な費用は管理規約を制定する際に算出し、共用部分の持分（住戸の専有面積の割合）に応じて各区分所有者から毎月管理費や修繕積立金を徴収する。 ・年に1回の通常総会で次年度予算を確定し、必要に応じて管理費や修繕積立金の見直しを行う。なお、管理費と修繕積立金は会計を分離し、使途を明確にする。 ・外部の管理会社への業務委託を前提とし、必要に応じて外部専門家の参画も検討する。 ・茨木市分譲マンション管理適正化推進計画等に基づき、適切な建物管理を行うとともに、管理状況について市の求めに応じ必要な報告を行う。
			管理状況の市への報告		
			商業施設等の管理運営体制	P41	・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る。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）を実施する。 ・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する。 ・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、活性化を図る。 ・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する。
		②コミュニティ形成に 向けた取組	自治会の結成や参加	P42	・商店街やまちづくり会社（FICベース等）と連携・協働し、持続的なにぎわいの実現を目指す。 ・管理組合の下部組織としてコミュニティ会を立ち上げ、区分所有者以外の居住者（賃貸）や商業者（テナント）も参加できる組織とし、地域住民との交流のため、定期的なイベントを実施し、にぎわいや交流の創出を図る。
			居住者間及び地域住民との交流のための施設や空間の設置、活用	P42	・民間広場やデッキ、施設内のラウンジを活動の拠点として活用する。また、住宅用集会所を地元自治会等にも利用いただける場所とすることを検討する。
			定期的なイベントの実施等による賑わいや交流の創出	P42	・現在継続的に取り組んでいるジャズフェス等の大きなイベントに加え、地元の事業者や商店街の店舗とコラボレーションした日常的なマルシェ等を実施し、日常的に賑わいのある場とする。また、おにクルと連携した回遊性を向上する取組みも実施したいと考えている。
			コミュニティ形成のための住民理解の醸成	P42	・定期的なイベント等の活動を通じ、地元自治会との連携や、コミュニティ形成のための住民理解の醸成に努める。
			自主防災組織の結成等、防災面での取組	P42	・消防と連携した防災訓練や広場を活用した炊き出しイベント等を実施する。 ・地域住民が参加しやすい賑わいのあるイベントを企画し、地域全体の防災意識向上にも貢献する。
			③住宅供給に関する 考え方、取組	P43	・小世帯（DINKs・高齢者等）から子育て世帯まで幅広い世代の居住を促進する。 ・駅前への住替え需要の増加に伴う既存ストックの空き家対策として、本事業の保留床分譲事業者が、地域の不動産会社等と連携し、既存ストック所有者に対してバリューアップ提案や迅速かつ円滑な売買仲介・賃貸管理を斡旋し、有効活用を促進することで空き家対策を講じる。
	確認状況・意見等 （茨木市）	・茨木市分譲マンション管理適正化計画等に基づき、適切な建物管理に努めること。 ・商業施設等の管理運営体制については、現在の駅前ビルの課題に対応するものであり、事業協力者によるサポートに期待する。 ・コミュニティ形成に向けた取組については、事業進捗に応じて着実に進めること。			

総合判断 （長期的な持続可能性）	先進性のある取組も盛り込まれており、現時点の計画の方向性については本方針に適合するものと認め、施設の維持管理等、長期的な視点での持続可能性を有する計画であると判断する。 今後、建替え事業を具体化していく中で、先進的な取り組みを積極的に採用し、一層、長期的な持続可能性を有した良質な事業を目指すこと。
---------------------	--