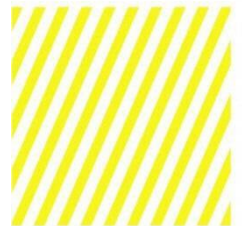


資料3

令和7年度第3回 茨木市都市計画審議会

令和8年1月30日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

〈阪急茨木市駅西地区〉

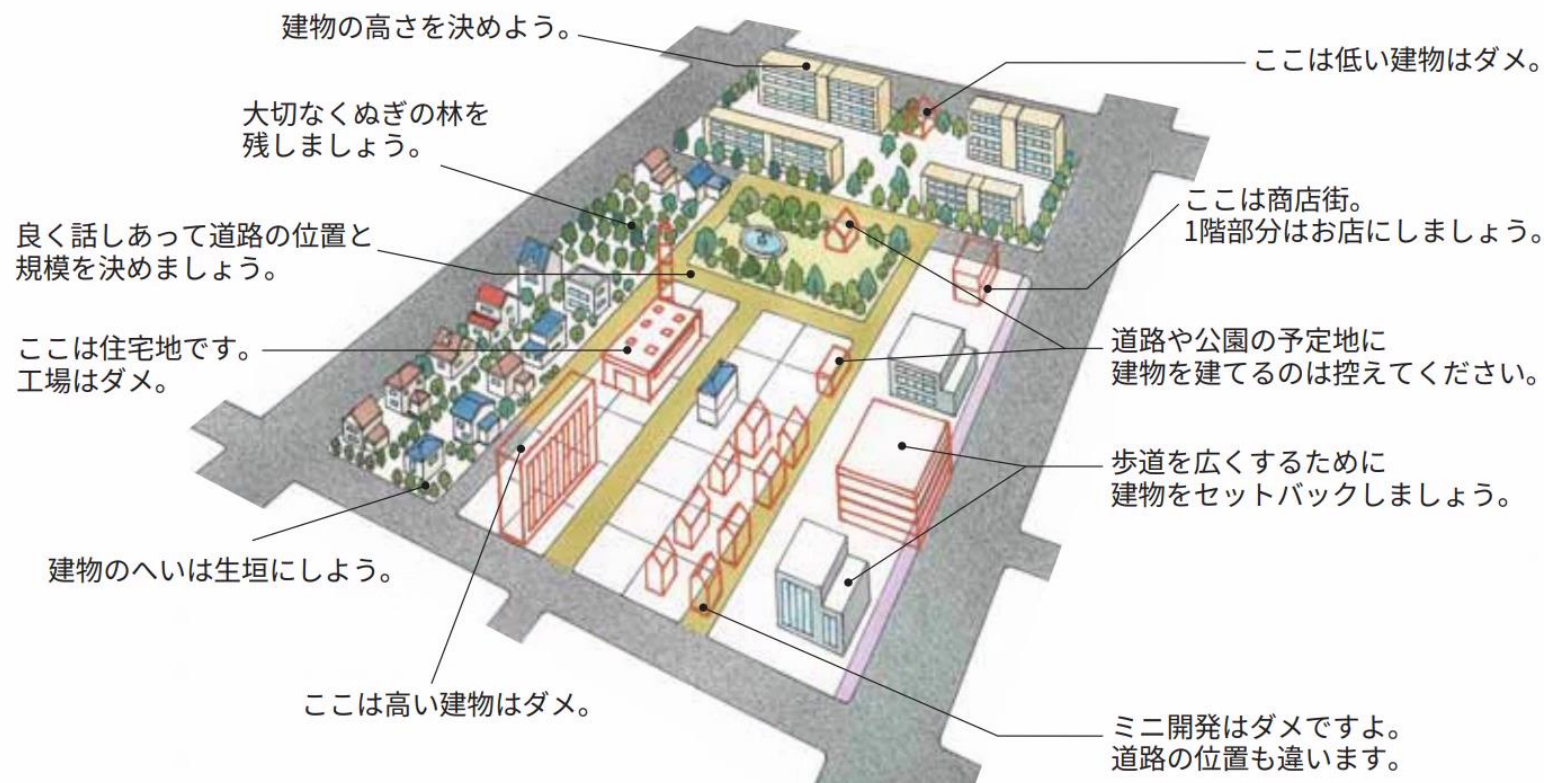
○茨木市決定

議第151号 北部大阪都市計画地区計画の決定

○地区計画制度について

■地区計画とは・・・

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」



○地区計画制度について

■都市計画に定めることができる事項（都市計画法第12条の4、12条の5）

○地区計画の名称、位置、区域、面積

○地区計画の目標

○区域の整備、開発及び保全に関する方針

○地区整備計画

- ・ 地区施設の整備（道路、公園 等）
- ・ 建築物に関する事項（用途の制限、高さの最高限度 等）

👉 本審議会で
審議する内容
(P. 9～P. 12)

■地区計画を決定することによる影響

○地区計画で高さの最高限度を定めたものは高度地区の規定が適用除外

- ・ 「超高層建築物の立地に関する方針」に適合した建築物は、
高さ43mを超えて建築することが可能となる（☞ 第1回・第2回審議会で報告・意見聴取）

○建築物に関する事項を条例で定めることで建築確認時に適合義務化

- ・ 地区計画を決定することで、建築等の行為を行う前に市長へ届出が必要となる
- ・ さらに、地区整備計画の建築物に関する事項を条例化することで、建築確認時において、地区計画への適合が確認事項となり、担保性が高まる（☞ 令和8年度に条例制定予定）

- 1 対象地区
- 2 都市計画決定の必要性和目的
- 3 都市計画決定の内容
- 4 都市計画決定の手続き

■対象地区

○用途地域：商業地域
(指定容積率) 600%
(指定建蔽率) 80%

○高度地区：第八種(43m)

	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	300
	商業地域	80	400
	防火地域		
	準防火地域		
	都市計画道路		
	駅前広場		
	都市計画駐車場		
	都市計画公園・緑地		

2 都市計画決定の必要性和目的

○都市計画決定の必要性

【前回資料1 参照】

①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」の提出

■対象地区において、地上24階建て、高さ約86m(43m超)の建築物を計画される

高度地区における高さ制限の上限である高さ43mを超えるため、「超高層建築物の立地に関する基本的な方針（超高層の方針）への適合性の確認」後、「都市計画審議会に報告・意見聴取」したうえで、地区計画の決定の手続きが必要となる。



【前回資料2 参照】

②「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」への適合性の確認

■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、対象地区は、駅前広場に面していることから、超高層の方針に適合していると判断。

■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、超高層の方針に適合していると判断。

2 都市計画決定の必要性和目的

○都市計画決定の必要性

【前回資料3・前回会議録 参照】

③都市計画審議会への報告・意見聴取の実施

■第1回都市計画審議会における主な意見（令和7年7月31日）

- | | | |
|--------------------|----------------|---|
| ・ 駅周辺の路上喫煙の禁止区域の拡大 | ・ 自治会の形成 | |
| ・ 小学校などの現状の収容状況 | ・ 民間広場の活用や運営体制 | |
| ・ 茨木の特性を活かした景観形成 | ・ 駅前広場との一体的な整備 | 等 |

■第2回都市計画審議会における主な意見（令和7年11月10日）

- | | | |
|-------------------|------------------|---|
| ・ 小学校や学童保育の受け入れ対応 | ・ 民間広場の防災機能 | |
| ・ ヘリポートなど消防施設の設置 | ・ 投資用マンション購入者の傾向 | 等 |



【参考資料1 参照】

④都市計画審議会から市長への答申

■意見聴取した内容を踏まえ、11月19日付で都市計画審議会から市長に答申

- ・ 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、超高層の方針における「公共公益性」と「長期的な持続可能性」を有する計画として妥当。
- ・ 一層、駅前地区の拠点性（交通結節、交流、防災等）の向上や質の高い都市機能の導入、小学校など既存の都市施設への影響などに注視しながら必要な対応の検討を要望。
- ・ 計画の立案者に対しては、事業進捗に応じた適宜適切な情報開示と市や多様な主体と連携し取り組むことを要望。

2 都市計画決定の必要性と目的

○上位計画・関連計画における位置づけ

①都市計画マスタープラン（令和7年3月改定）

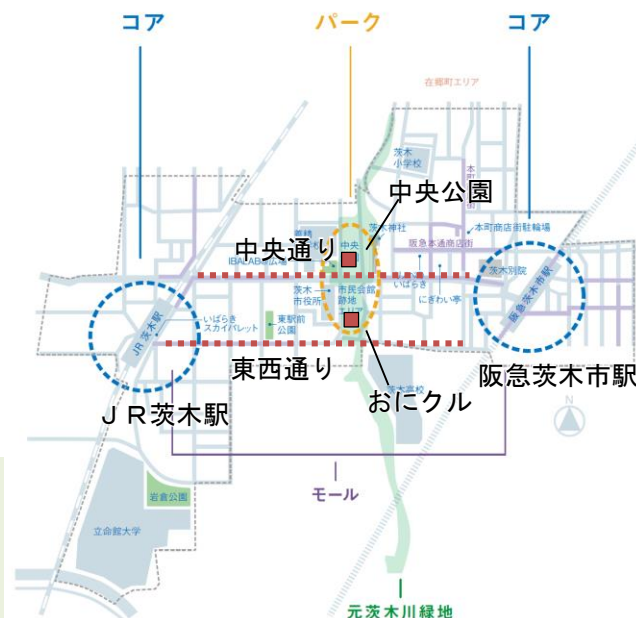
■都市づくり戦略 戦略1－2 まちを活かす

- ・ 2コア1パーク&モールの都市構造を活かした、ひと中心のまちなかづくり
- ・ 駅前ならではの質の高い都市機能の誘導（2コア）

■分野別の都市づくりの方針

方針2－2 市街地・拠点整備の推進

- ・ J R茨木駅や阪急茨木市駅周辺においては、老朽化する駅前ビルの再生と合わせて、商業・文化・生活支援などの都市機能が集約する「都市拠点」としての機能強化と交通結節点としての駅前広場の機能向上を図る



「2コア1パーク&モール」の都市構造

②立地適正化計画（令和7年3月一部変更）

■施策6 取組21 J R・阪急茨木両駅前周辺施設の再整備

- ・ J R・阪急茨木の両駅前周辺施設の再整備にあたっては、市街地再開発事業等を活用し、本市の拠点として、時代に即した多様な都市機能の導入と駅前広場と一体となった空間を創出し、中心市街地の活性化と魅力向上を図ります。

2 都市計画決定の必要性和目的

○上位計画・関連計画における位置づけ

【前回資料4 参照】

③ JR茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画（令和7年4月策定）

■ 3-1 駅前周辺に求められる機能 魅力・賑わい、都市機能

- ・ 魅力的な賑わい空間の創出・駅前にふさわしい都市景観づくり
- ・ 立地特性を踏まえた都市機能の導入・市民ニーズを踏まえた都市機能の導入・持続性のある商業機能

【参考】茨木市景観計画（令和6年3月変更）

※景観形成に関することについては、地区計画では内容を定めていないが、景観計画等と合わせて適切な景観誘導を図っていく。

■ 2 市街地景観 ②商業地景観

- ・ JR茨木駅、阪急茨木駅周辺地区では、茨木市の玄関口そして中心市街地にふさわしいシンボル景観として、本市の景観形成を先導する景観をめざします。

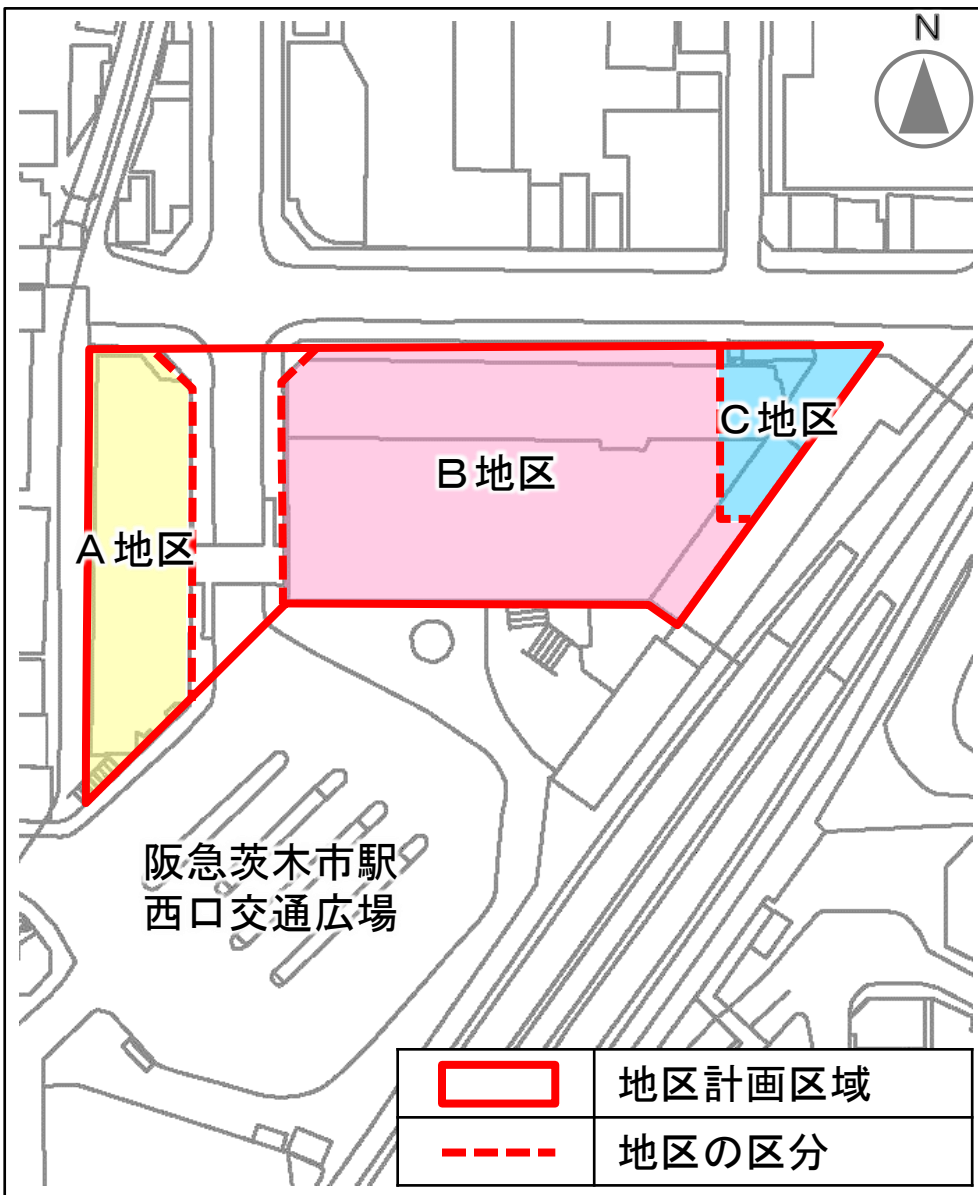
○都市計画決定の目的

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く「阪急茨木市駅周辺の再整備」に合わせて、商業・文化・生活支援などの都市機能が集約する「都市拠点」としての機能強化を図るとともに、公共公益性や長期的な持続可能性を備えた超高層建築物の立地を誘導するため、これに必要な都市計画の決定を行う。

3 都市計画決定の内容

○地区計画の方針

【資料1 参照】

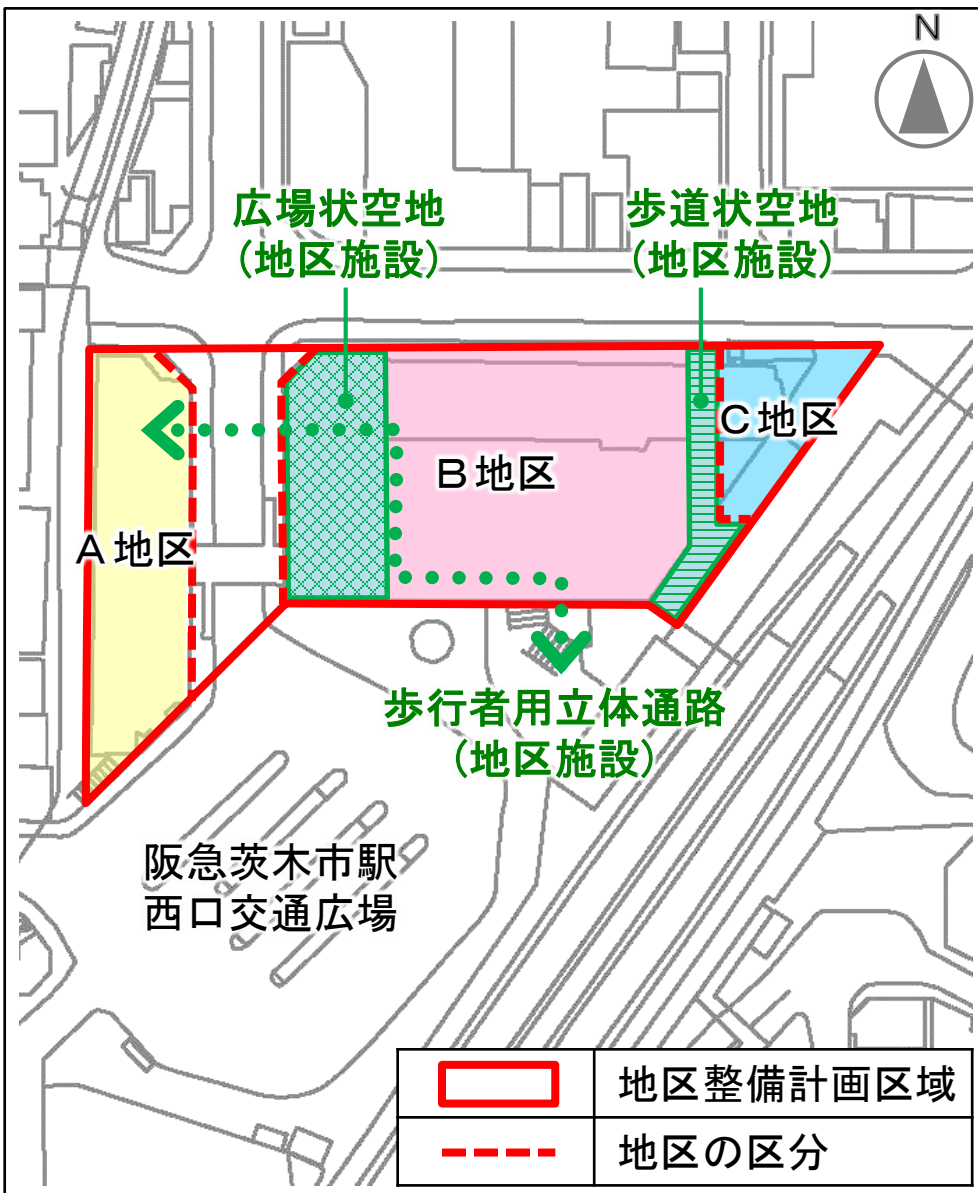


名 称	阪急茨木市駅西地区地区計画	
位 置	永代町地内	
面 積	約 0.6 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	駅前の優れた立地特性を活かした合理的な土地利用を誘導することで、本市中心市街地の東の玄関口にふさわしい魅力ある駅前環境の創出を目指す。
	土地利用の方針	本市の都市拠点として、地域の利便に供する商業・業務施設や都市型住宅など、駅前ならではの多様で質の高い都市機能を導入する。 また、駅周辺の拠点機能を高めるため、特にB地区においては、「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

3 都市計画決定の内容

○地区計画の方針・地区整備計画（地区施設）

【資料1 参照】



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	<p>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。</p> <p>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。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>その他の公共空地</p> <ul style="list-style-type: none">歩道状空地 幅員 4 m, 延長約 50m広場状空地 面積 約 700㎡歩行者用立体通路 幅員 3 m以上, 延長約 100m

3 都市計画決定の内容

○地区計画の方針・地区整備計画（建築物に関する事項①）【資料1 参照】

開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針		区域の整備・	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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	
		細区分の面積	約 0.1 ha	約 0.3 ha	約 0.1 ha	
		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。 (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 (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 (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。） (9) 工場（食品製造業を営むものを除く。）		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 同左 (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 （ぱちんこ屋を除く） (3) ～ (9) 同左	

3 都市計画決定の内容

○地区整備計画（建築物に関する事項②）

【資料 1 参照】

		A 地区	B 地区	C 地区
地区整備計画	地区の細区分			
	建築物の容積率の最高限度	10分の60		
	建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の 8	—
	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	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 1 m 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 2 m 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 1 m 以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	43m	90m	43m

4 都市計画決定の手続き

○都市計画決定までのスケジュール

都市計画説明会 【都市計画法16条①】

令和7年10月25日(土)10時から、27日(月)19時から
参加者：93名、質問者：13名（市役所）
（主な意見）※意見内容に伴う原案の修正なし

- ・地区計画の目標が抽象度が高い
 - ・都市計画として市全体のまちづくりを考えるべき
 - ・民間広場の具体的な使い方（自治会が市民活動としての利用）
 - ・現在の地下通路・歩行者デッキの整備
- 等

【資料2 参照】

地区計画原案の 縦覧・意見書の提出 【都市計画法16条②】

※土地の所有者その他
利害関係を有する者が対象

令和7年10月31日から11月14日（意見書の提出は21日）まで
縦覧者：0名、意見書：2件
（主な意見）※意見内容に伴う原案の修正なし

- ・賑わい豊かな新たな駅前に期待
 - ・早期実現に向けて市も対応してほしい
 - ・予定されているスケジュールで都市計画の決定を期待
- 等

都市計画案の 縦覧・意見書の提出 【都市計画法17条①】

令和7年12月12日から12月26日まで
縦覧者：3名、意見書：0件

4 都市計画決定の手続き

○都市計画決定までのスケジュール

市都市計画審議会
【都市計画法19条①】

令和8年1月30日（本日）

都市計画決定・告示
【都市計画法20条①】

令和8年2月中旬（予定）

○ソシオ茨木建替え事業のスケジュール【参考】

建替え決議・
マンション再生組合の設立認可

令和8年度（予定）

解体工事
（解体工事完了後、新築工事着手）

令和9年度以降（予定）

竣工

令和14年度（予定）

※駅前広場の再整備については、ソシオ茨木建替え事業の工程を確認の上、実施時期を確定する