

■意見書の要旨

○阪急茨木市駅西地区地区計画原案に対する意見書の要旨（法第 16 条）

- ・縦覧期間：令和 7 年 10 月 30 日～令和 7 年 11 月 14 日
- ・意見書件数：2 件

	意見書の要旨	市の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい豊かな新たな駅前に期待している。 ・交通広場に関しても、この機会に再整備されることを期待している。 ・早期実現に向けて市も対応願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・阪急茨木市駅西口駅前周辺は、都市計画マスター プラン（令和 7 年 3 月改定）で本市の「都市拠点」と位置付けており、「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」や「駅前ならではの質の高い都市機能の誘導（2 コア）」を図るとしています。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ソシオ茨木ビルは、阪急茨木市駅とデッキでつながり、駅前の顔とも言える存在である。しかしながら建物・施設は老朽化し、現代のニーズとは不一致な建物となっており、そのため茨木市駅の駅前は魅力的な空間とは言えなくなっている、駅前の開発は地権者と茨木市の課題だと思っている。 ・魅力的でない要因としては、建物の老朽化が進みテナントが退転、追い打ちをかけるように、エスカレーターが故障、更新ができないなどの問題がでて、建物の魅力がなくなり人の賑わいがなくなっている。 ・茨木市及び茨木市駅前の活性化のためにはソシオ茨木ビルの建替えは必要だと考えている。建替え検討時には敷地いっぱいを利用し、空地もゆとりもない設計案がでたが、駅前の広大な土地の建替えであるならば、地権者としては建物効率だけでなく賑わいや公共交通の利便性の向上などの貢献ができるプランが必須との意見がでて、現在のプランに行きついており、建て替え完了時には茨木市駅前がよくなったと感じていただけると思っている。 ・都市の開発には建物 1 棟だけでなく、ある程度大きな面（土地）を利用した開発が効率的だと思っている。ソシオ茨木は茨木市駅前の面を利用し賑わいをもたらす良い機会である。また、現状のソシオ茨木は新耐震基準を満たしておらず大地震の際に周辺に迷惑を掛けるような損壊をするおそれがあり建替えを早期に行う必要があるという意見もある。地権者内では現状のプランで 2025 年 6 月の管理組合総会で「建替え計画の推進」を決議している。 ・茨木市都市計画審議会で都市計画を決定していただければ、地権者も前に進むことができる。誠に勝手ながらのお願いであるが、予定されているスケジュールで都市計画の決定を期待している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回、ソシオ茨木建替え推進委員会から提出された「ソシオ茨木建替え事業計画案」で示された計画の方向性は、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、本市が定める「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」における「公共公益性」と「長期的な持続可能性」を有した計画であると判断しており、令和 7 年度第 1 回都市計画審議会（7 月 31 日開催）及び第 2 回同審議会（11 月 10 日開催）において報告と意見聴取を行った結果、令和 7 年 11 月 19 日付けで茨木市都市計画審議会からも妥当であると答申を得ています。 ・今後も一層、ソシオ茨木の権利者等と連携し、駅前地区の拠点性（交通結節、交流、防災等）の向上や市民のニーズに応える質の高い都市機能の導入に努めるとともに、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、早期実現に向けて必要な取組を推進していきたいと考えています。