

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



まちをつなぎ、ひとをつなぎ、
安心で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

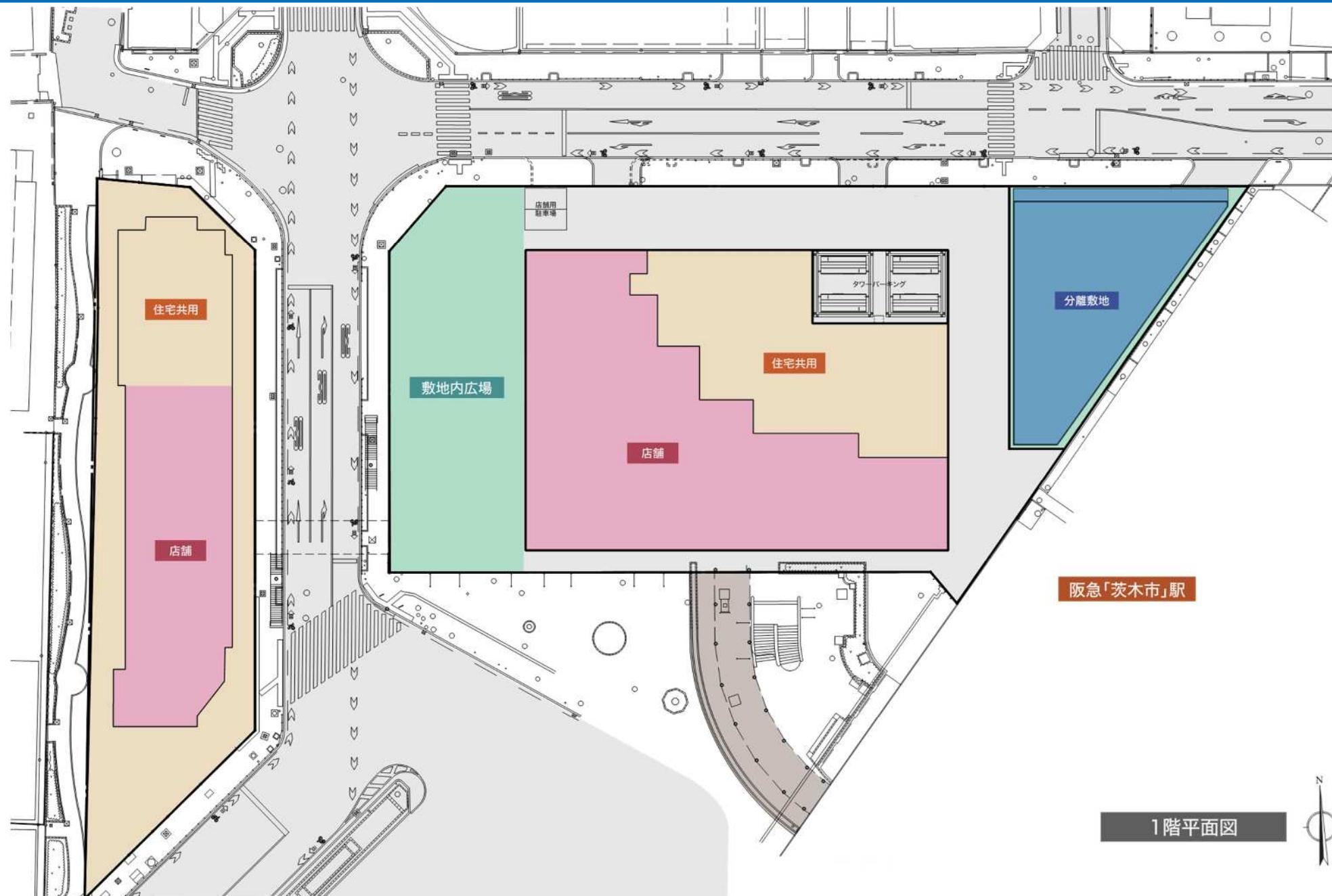
- 更新性の高い施設計画
- 将来を見据えた管理計画
- 防災性、災害時の備え
- 環境配慮

- ・ソシオ茨木敷地内の自主建替えです。
- ・茨木ビル跡は現在の指定容積率600%内で、敷地内に民間広場を設けた高さ約86mの建物を計画しています。

	永代ビル跡	茨木ビル跡
敷地面積	1,417m ²	3,413m ²
用途地域	商業地域	
容積率(許容600%)	600%	600%
構造	鉄筋コンクリート造	
規模	地上13階	地上24階
高さ	約43m (屋上の塔屋、設備等は除く)	約86m (屋上の塔屋、設備等は除く)
住宅総戸数	107戸	212戸
住宅専有面積	約7,200m ²	約15,030m ²
店舗専有面積	約970m ²	約2,180m ²

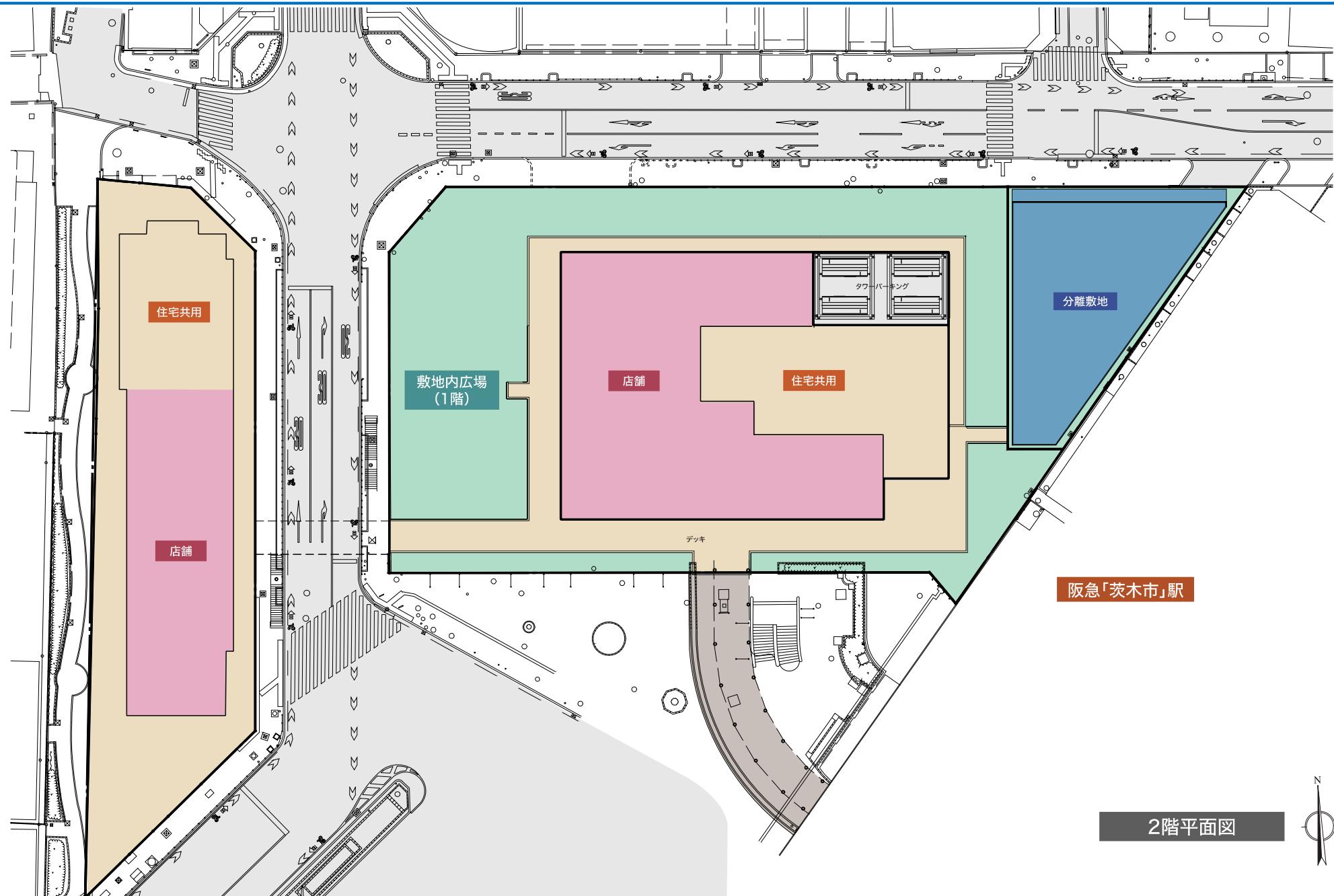
2. 計画図

平面図



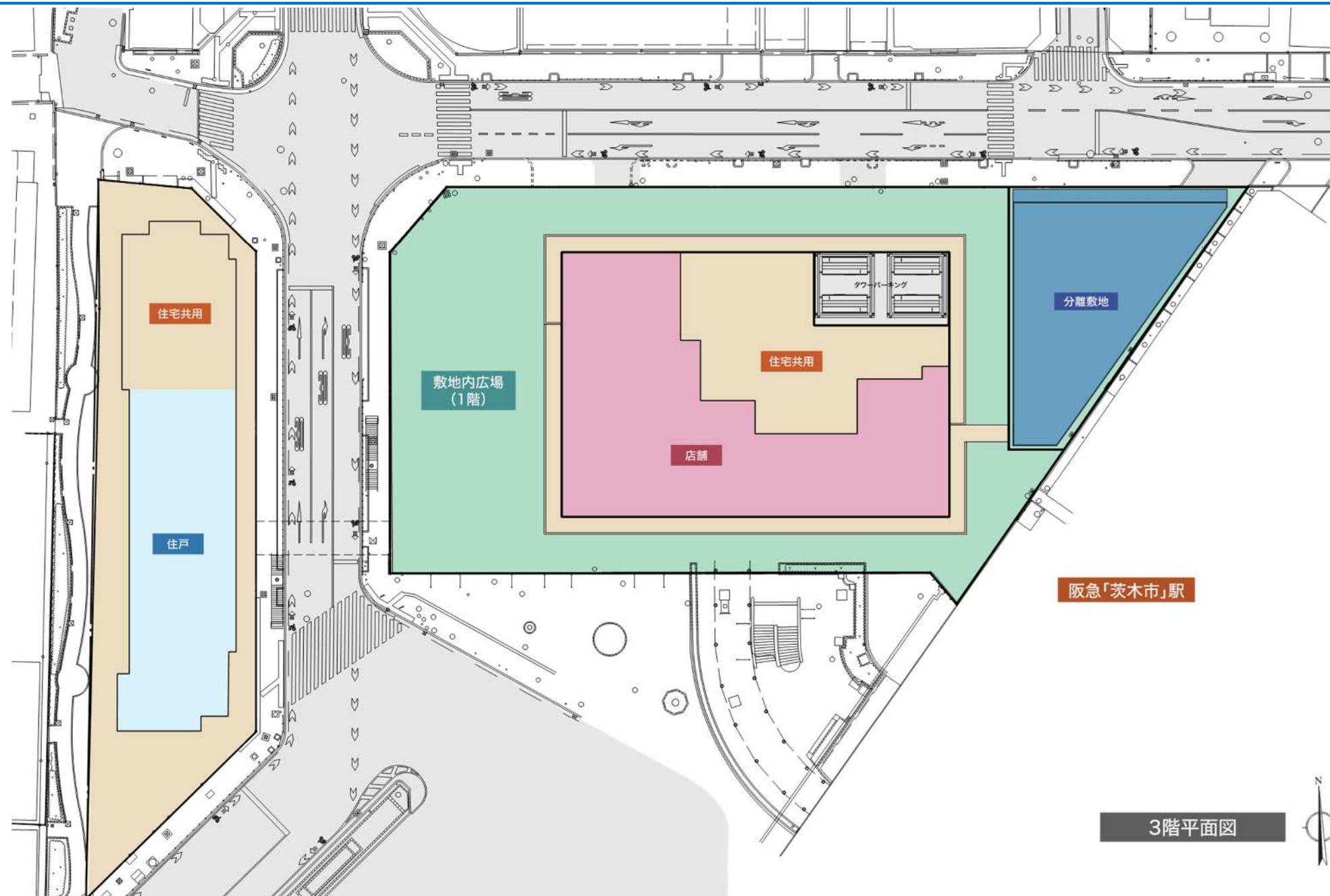
2. 計画図

平面図



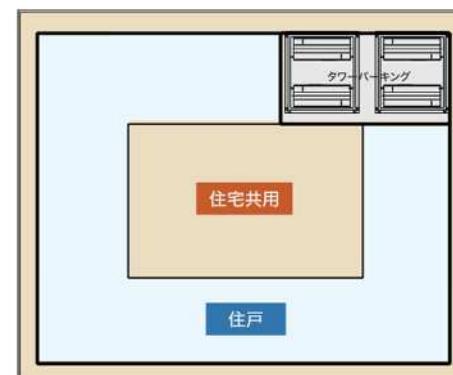
2. 計画図

平面図

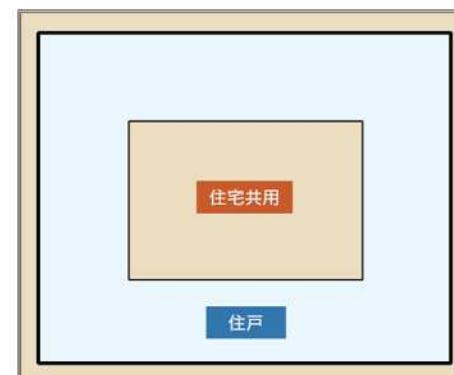




(茨木ビル跡)



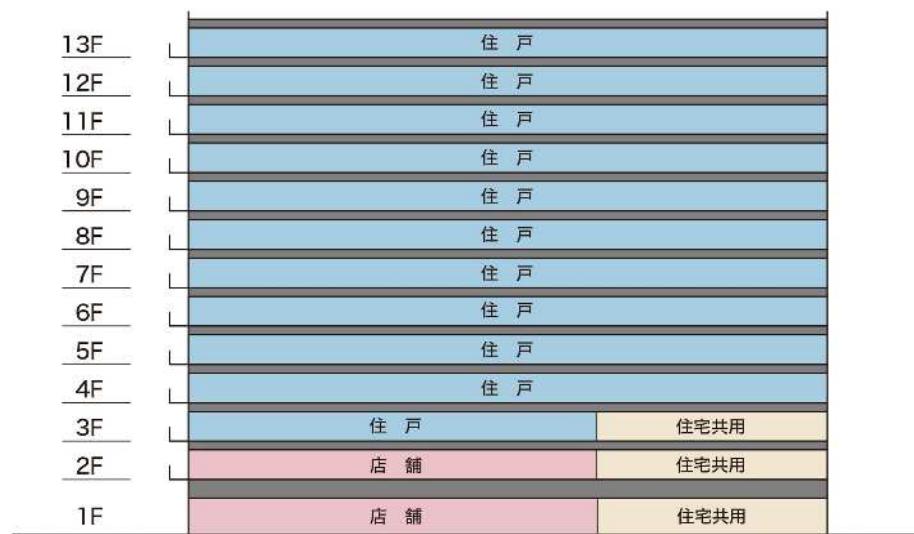
7~21階平面図



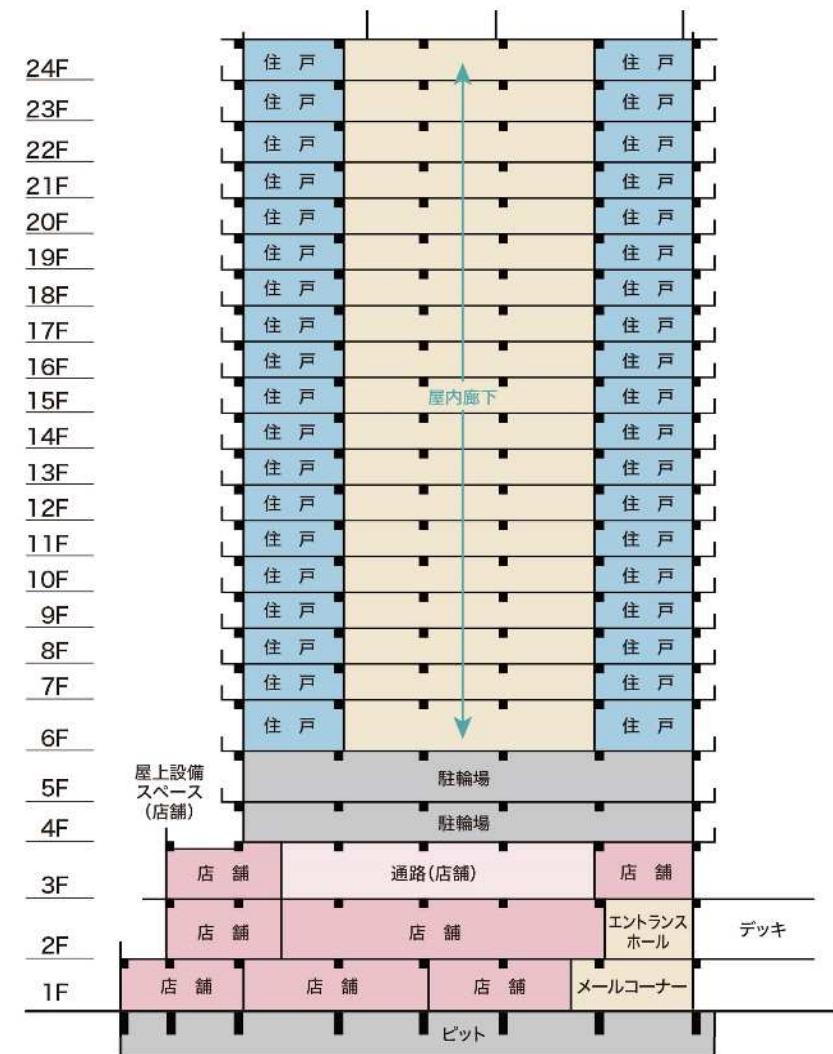
22~24階平面図



(茨木ビル跡)



(永代ビル跡)



(茨木ビル跡)

「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」より抜粋

4. 方針の運用

本方針の運用にあたっては、上位計画や関連計画、都市計画から導かれる方向性と整合するとともに、基本方針に適合している計画であることを確認したうえで、必要な都市計画の手続きを行うものとする。



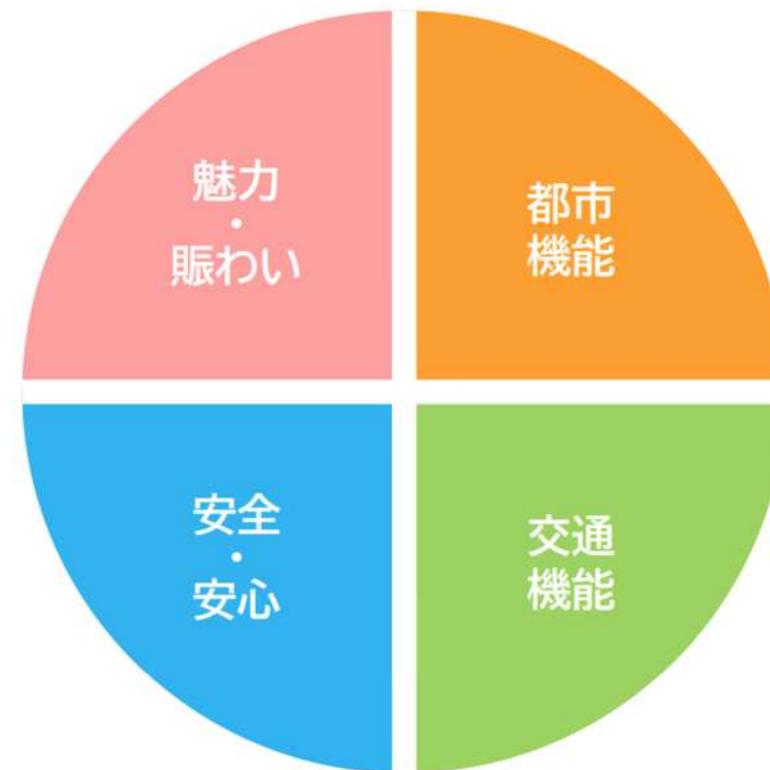
- ・上位計画や関連計画、都市計画から導かれる方向性をまとめた、
「JR茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画」(以下、「基本計画」という)と整合していること。
- ・**「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」**(以下、「超高層建築物の方針」という)の基本方針1(立地性)、基本方針2(公共性)に適合していること。

上記2点について、ソシオ茨木建替え事業計画案を示します。

第3章 整備方針

3-1 駅前周辺に求められる機能

第1章および第2章で整理した内容から、両駅前周辺に求められる4つの機能をまとめました。



魅力・賑わい

- ・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

都市機能

- ・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

交通機能

- ・歩きやすい空間整備
- ・公共交通の利便性向上
- ・分かりやすい案内サインの整備

安全・安心

- ・駅周辺の再生
- ・防災機能の向上
- ・だれもが使いやすい駅前環境の整備

第3章 整備方針

3-4 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備イメージ

整備基本方針を踏まえ、阪急茨木市駅西口駅前周辺における整備イメージを整理しました。

魅力的な賑わい空間の創出

- 多様な活動・滞在の場となるオープンスペースを設けます。
- 駅前広場に面した建物の低層部は、外向き店舗から公共空間への賑わいの滲み出しが感じられる空間づくりに取り組みます。
- 民間敷地と公共用地が一体的で高質な空間となるよう、機能性・デザイン性の向上を図ります。



新たな茨木の顔となる景観の形成

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します。

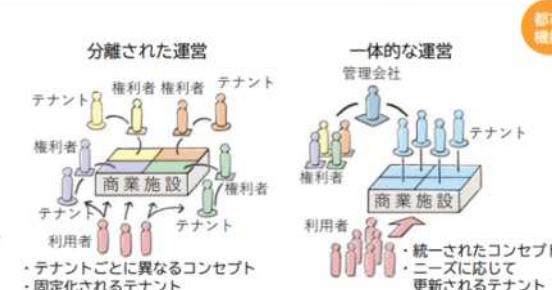


立地特性と市民ニーズを踏まえた都市機能の導入

- 既存の周辺商店街や駅ナカの業種・業態を踏まえつつ、市民から求められる商業機能を誘導します。

持続性のある商業機能

- 個別バラバラのテナントリーシングではなく、一体的な施設運営が図られる仕組みやルールの導入を支援します。
- 時代の変化に合わせた商業機能の適切な維持・更新が可能な形態作りを推進します。

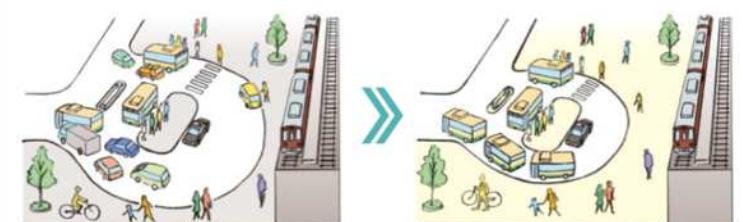


公共交通の利便性向上

- 東西の機能分担や西口駅前広場内の車両動線の整理により公共交通を中心とした駅前広場を整備します。
- 民間建物の更新にあわせて権利者等と協力しながら、駅前広場入口等の改良を行い、右折レーン滞留長の確保等により自動車交通の円滑化を図ります。

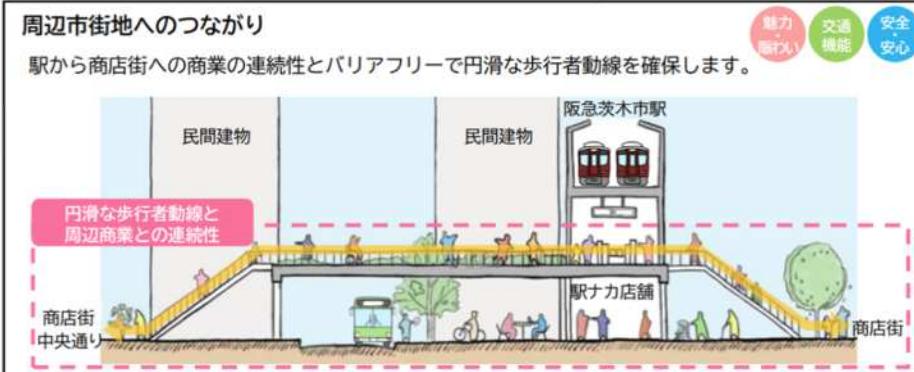
歩きやすい空間整備

公共交通を中心とした機能を維持しながら、歩行者空間を拡幅し、歩行者等が安全・快適に往来できる駅前広場を整備します。



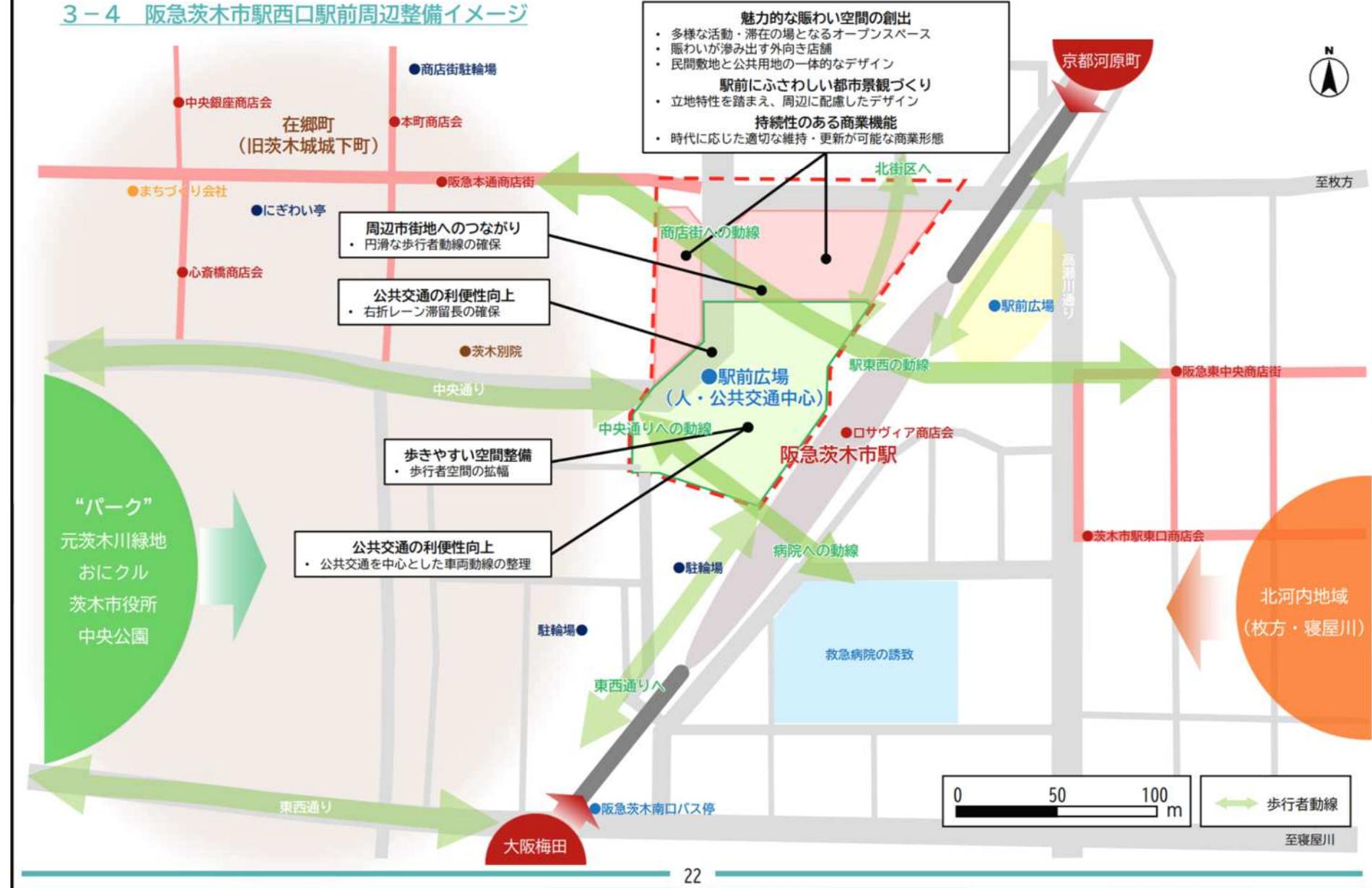
周辺市街地へのつながり

駅から商店街への商業の連続性とバリアフリーで円滑な歩行者動線を確保します。



第3章 整備方針

3-4 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備イメージ



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）



◇ハピテラス 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



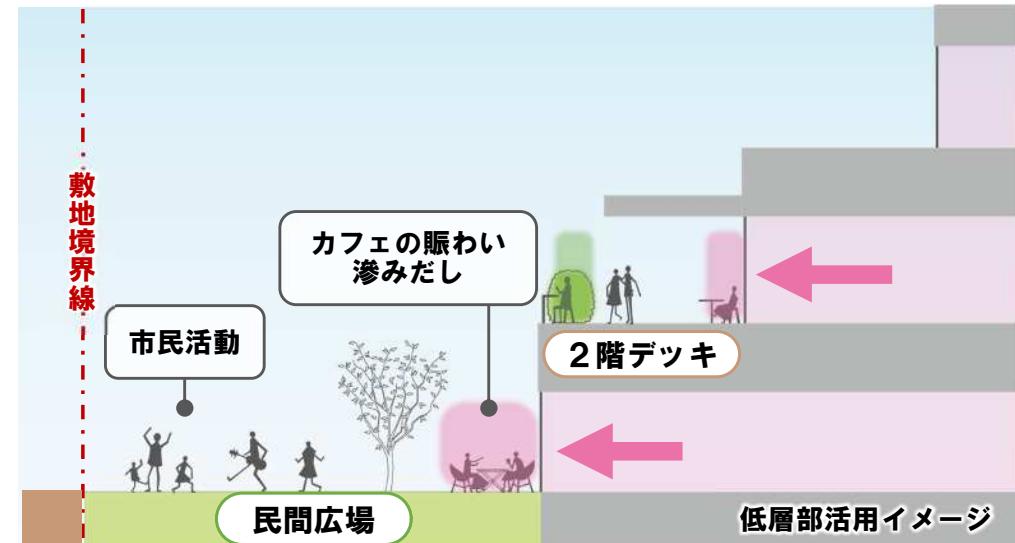
デッキ上の緑やファニチャーイメージ

公共空間への賑わいの滲みだしを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

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。



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に開催し、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。



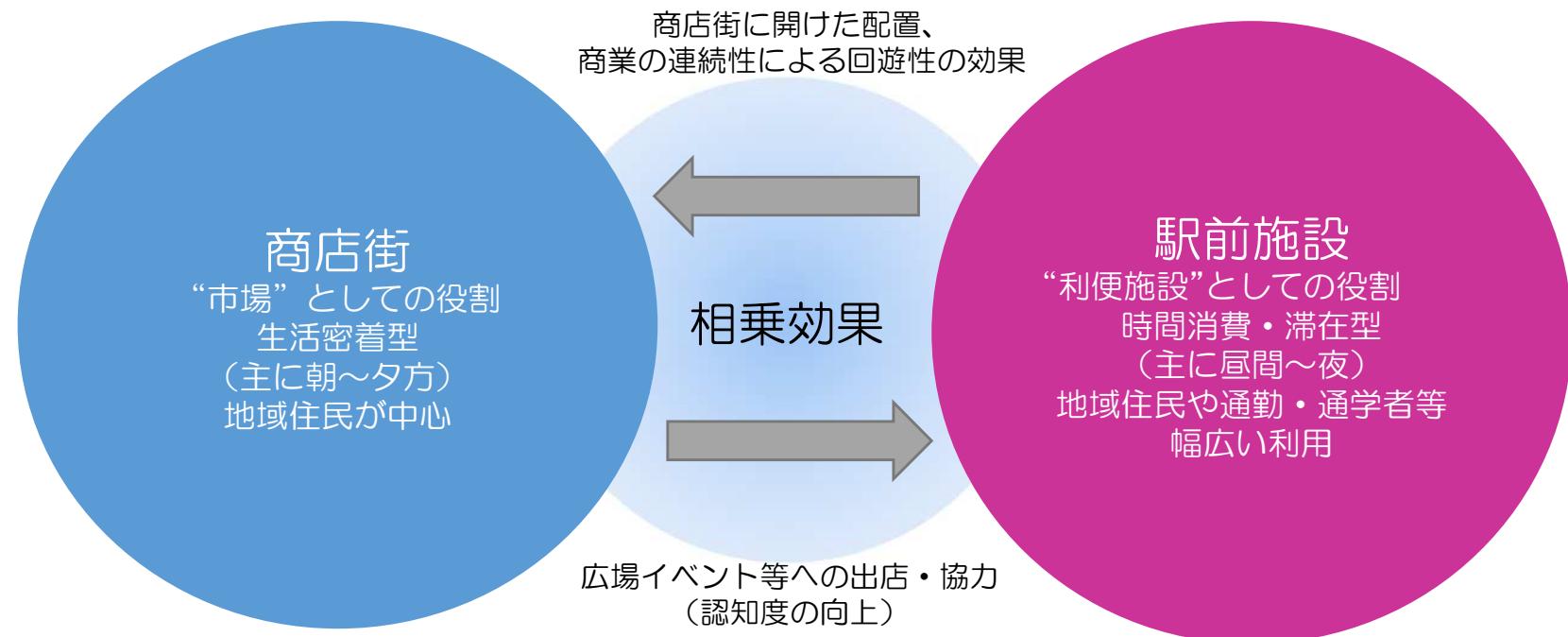
周辺に配慮したデザイン

- ・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。

市民から求められる商業機能の誘導

周辺商店街との関係性

- 多くの市民や駅利用者が訪れる駅前施設として、生活利便や生活の質向上につながる都市機能を誘導し、拠点としての魅力を高めます。
- 市民生活を支えている商店街や周辺店舗との共存共栄を図り、エリア全体の魅力を向上する商業集積を目指します。
- 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進し、且つおにぎるに繋がる中央通りへも人を誘導するような連続性を考慮した施設配置計画とします。
- 広場空間を商業の結節点とし、現在市民生活を支えている既存の商店街やロサヴィア、さらに新しくできる駅前の商業施設が、共存共栄できるような施設構成を目指します。



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）

日用品を取り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。

一体的な施設運営が図られる仕組みやルールづくり

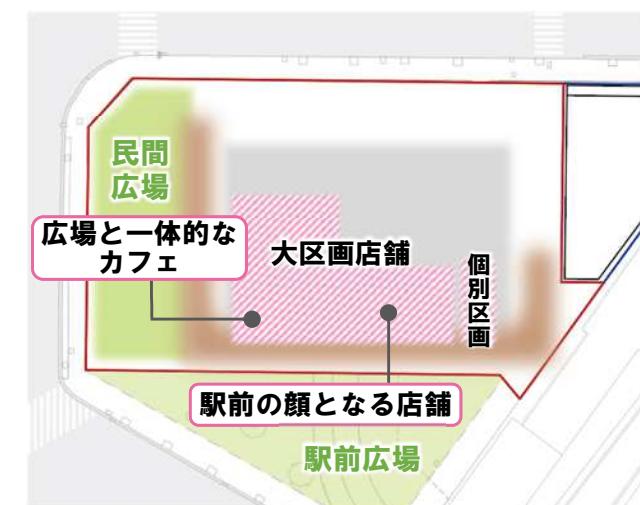
ゾーンごとに業種を定める統一感のあるテナント誘致計画

- 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)



円滑な歩行者動線の確保

歩行者空間

- 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ます。

横断デッキ

- 茨木市様と協力し、駅の改札階である2階にデッキを整備し、駅や商店街、中央通りとの繋がりをつくります。
- 茨木市様が駅前既存デッキやビル間の横断デッキを再整備される場合は、茨木市様と協力・調整します。



商店街やまちづくり会社と連携した広場の活用

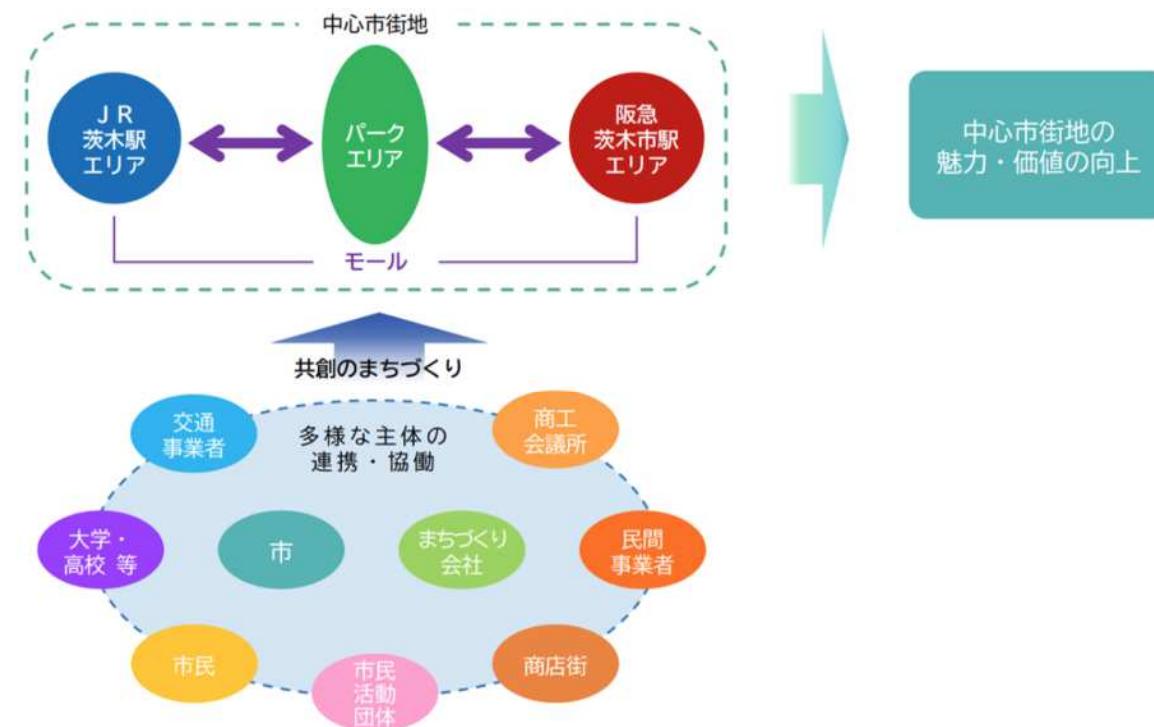
- ・管理組合の下部組織としてコミュニティ部会を設立します。
- ・地域住民との交流の為、商店街やまちづくり会社(FICベース株)等と連携、協働して、民間広場を活用した音楽イベントやマルシェ等を実施する予定です。

第4章 今後の進め方

4-3 エリアマネジメント体制の構築・活動の展開

駅前の魅力や価値を育むためには、整備後の施設や周辺エリアを含め、交流・賑わいの拠点として公共空間等を利活用し、イベント・情報発信等の各種活動を継続して実施することが重要です。そのためには、市民、市民活動団体、商工会議所、民間事業者、商店街、大学・高校等、まちづくり会社や交通事業者など、多様な主体の連携・協働が必要であり、これらの関係者と調整しエリアマネジメント活動を展開する組織として、民間事業者、施設所有者や入居テナントなど、整備後の施設等の主要関係者を中心とする体制の構築を、まずは各駅前で検討を進め、市はその支援に努めます。また、将来的には両駅前周辺を含む中心市街地全体の連携を目指し、共創のまちづくりに取り組みます。

エリアマネジメント活動の展開イメージ



「超高層建築物の方針」より抜粋

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

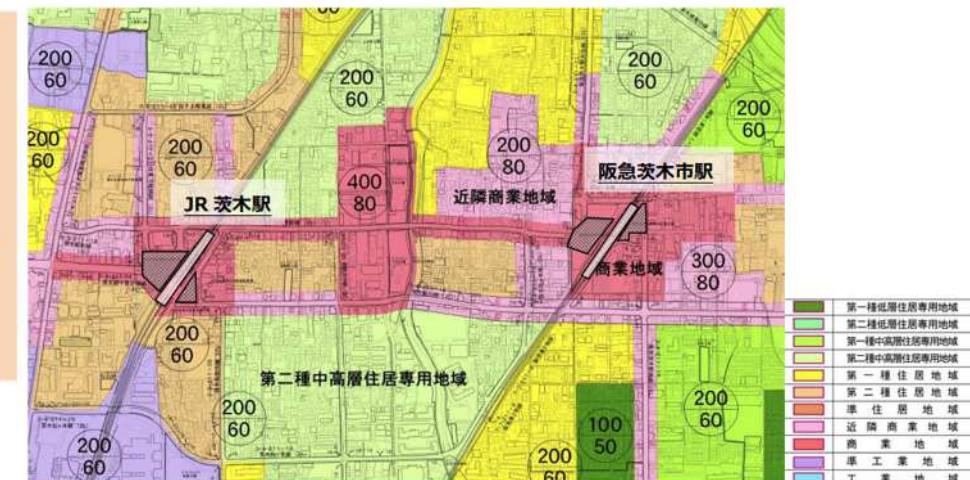
- ・交通結節機能、地域特性を踏まえ、立地可能なエリアを限定する。
- ・駅及び駅周辺の拠点性を高め、エリアの特色を活かしたまちづくりを進める。

対象エリア（以下の駅前）

- a JR茨木駅
- b 阪急茨木市駅
- c JR総持寺駅
- d 阪急・モノレール南茨木駅

＜敷地条件＞

- ・駅前広場に面した敷地
- ・敷地面積の最低限度の設定



阪急茨木市駅前は対象エリアであり、ソシオ茨木（茨木ビル）は、駅前広場に面しており、基本方針1（立地性）に適合しています。

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>

(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

駅前広場の整備

【 民間広場 滞在可能な2階デッキ 】

(3-1.「賑わい空間の創出」記載内容同様)

- 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ます。
- 民間広場は様々な活動に対応可能な広さを計画します。

歩行者空間の整備

【 歩行者空間 横断デッキ 】

(3-1.「歩きやすい空間整備」記載内容同様)

- 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ます。

(3-1.「周辺市街地へのつながり」記載内容同様)

- 茨木市様と協力し、駅の改札階である2階にデッキを整備します。



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>

(1) 公共整備 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

駐車場、駐輪場の確保

歩行者動線の計画的な整備

【回遊性の向上】

- ・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)への回遊を促します。
- ・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します。
- ・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ます。

【歩車分離】

- ・人通りの多い駅前広場側には、駐車場と駐輪場の出入り口は設けず、自動車や自転車動線を北側に集約し、歩車分離を図ります。

自動車動線および駐車場の確保、計画的な整備

- ・住宅用駐車場は附置義務台数を敷地内に確保する考えです。
- ・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考えですが、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します。
- ・住宅用と商業用駐車場の出入口は分けて計画します。

自転車動線および駐輪場の確保、計画的な整備

- ・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します。



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>

(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

- 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します。

日用品を取り扱う商業店舗の誘致

(3-1.「都市機能の導入」記載内容同様)

- 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。



施設事例
(茨木市 商業)



施設事例
(茨木市 日用品)

医療福祉機能の誘致

(3-1.「都市機能の導入」記載内容同様)

- 医療関連施設が、地域医療を支える機能を備える予定です。
- 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



子育て支援施設イメージ

子育て支援施設の誘致

- 子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しています。

(2)都市機能の誘導 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

- ・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します。

カフェの誘致・ラウンジ等の設置

(3-1 「都市機能の導入」記載内容同様)

- ・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。
- ・また、ラウンジを設けて公共的に使いやすい場にします。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)

(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

(3-1)「賑わい空間の創出」記載内容同様

- ・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とします。

民間広場の設置

- ・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ことが可能となります。



連続性を意識した配置計画

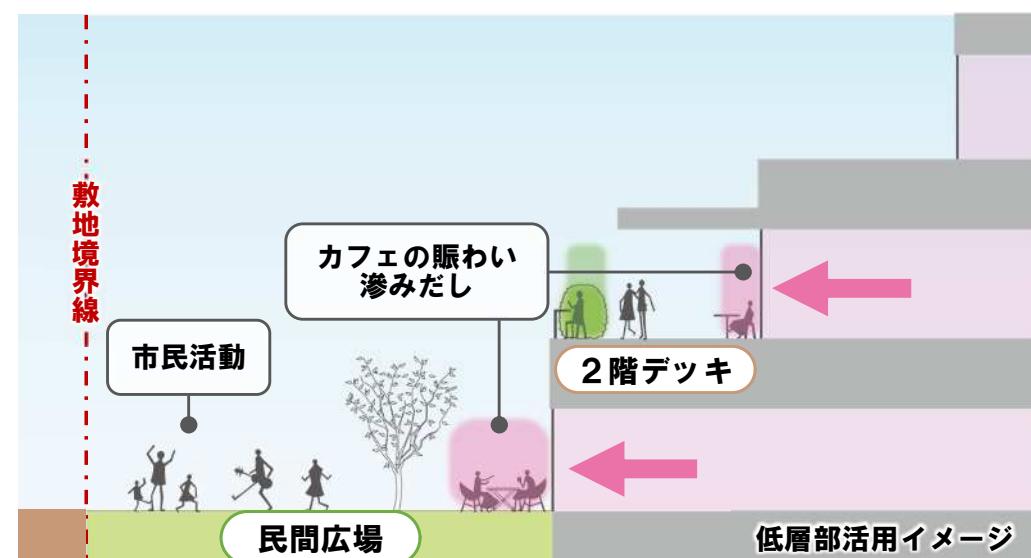
(3-1)「都市機能の導入」記載内容同様

- ・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、且つおにくる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します。

駅前広場との一体利用や外向き店舗

(3-1)「賑わい空間の創出」記載内容同様

- ・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します。
- ・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しています。



(3)広場機能の充実 ① 駅前広場や公開空地の活用

民間広場活用のイメージ

日常的な活用

(3-1.「賑わい空間の創出」記載内容同様)

- ・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します。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います。
- ・民間広場は市民活動の受け皿となることを目指します。



イベント利用

(3-1.「賑わい空間の創出」記載内容同様)

- ・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します。
- ・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します。



(3) 広場機能の充実 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

(3-1 「賑わい空間の創出」記載内容同様)

- ・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、都市における潤いの空間を創出します。



芝生広場イメージ



デッキ上の緑やファニチャーアイメージ

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

(3-1 「賑わい空間の創出」記載内容同様)

- ・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

(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なるように計画します。

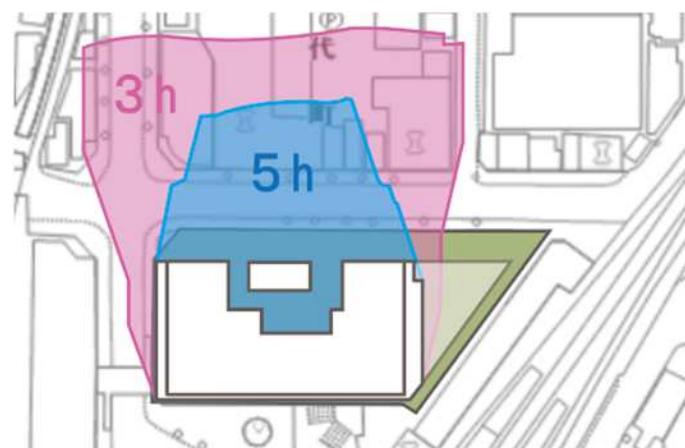
風環境

- 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。

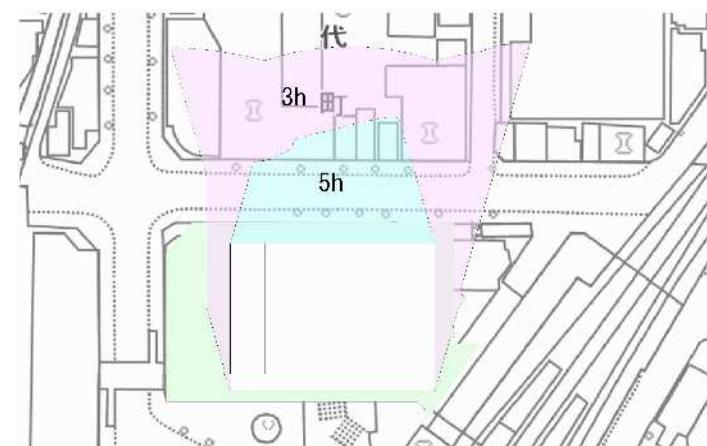
日影

- 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ありますが、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。

(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。

(4)周辺環境への配慮 ③ 景観

周辺環境に配慮した計画、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

・『茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景観』を目指します。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します。

市の玄関口に相応しい全方位美しい外観

・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します。



上層階は遠方からの見え方にも配慮し、全方位裏のないどこから見ても美しい外観とします。



板状マンションの形状の場合、タワーパーキングや廊下など、建物の裏面が外観に現れます。



憩い、賑わい、交流を創出するオープンスペース

(3-1) 「賑わい空間の創出」記載内容同様

・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します。



(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。

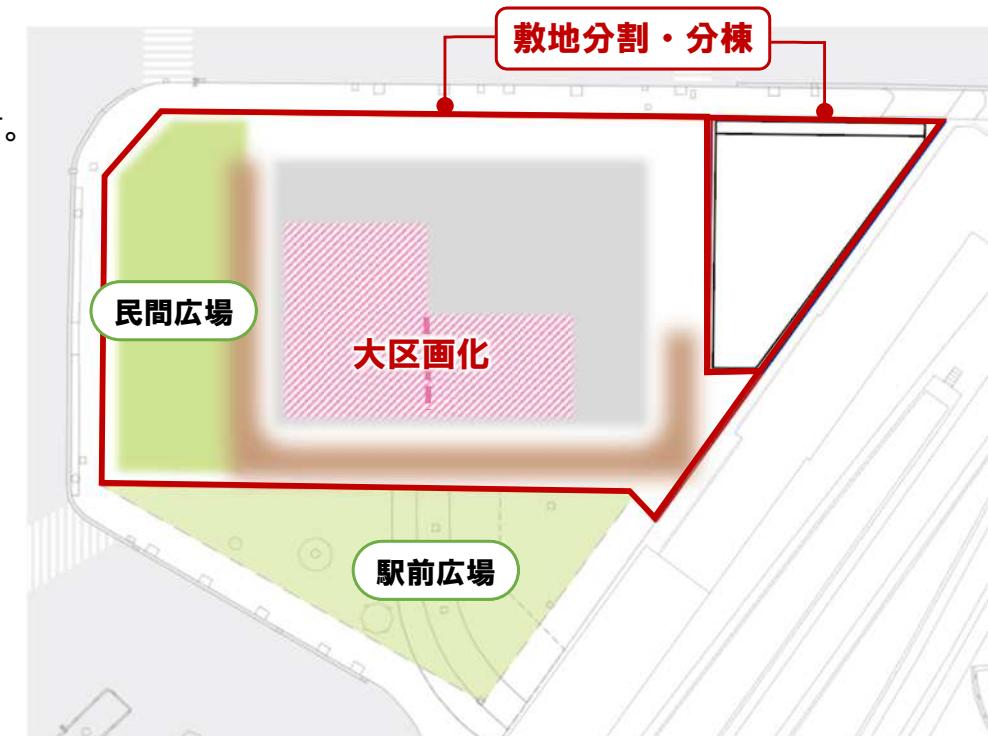
商業床の大区画化

(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。

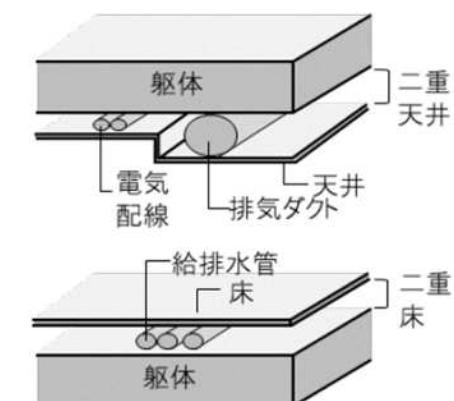
建物用途を考慮した敷地分離・分棟計画

- 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。



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>

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ② 耐震性

免震、制震等の構造

長周期地震動への対応

制震構造の採用

■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、耐震性を向上させます。

大臣認定の取得

■高さが60mを超える超高層建築物は安全上必要な構造を有したうえで、国土交通大臣の認定を受けることが義務付けられています。

- ・指定性能評価機関で、建築基準法令に適合するかの評価を受け、さらに国土交通省で審査を受け、国土交通大臣が認定します。
- ・建築基準法令に定められた一般的な仕様規定や告示によらず、高度な構造計算や検証を行った建築物が認められることとなります。
- ・大臣認定を申請する場合は、あらかじめ指定性能評価機関による性能評価を受ける必要があり、性能評価を通して構造安全性能、耐火性能、避難安全性能などを詳細に確認することができます。

建物高さ	60m超	60m以下
行政手続き	建築確認申請	建築確認申請
国土交通大臣認定の要否	必要	不要
審査	指定性能評価機関による建築物構造審査委員会の審査にて構造性能評価書を取得	特定行政庁または指定確認検査機関による審査および適合性判定
設計ルート	時刻歴応答解析等の検証法	従来の耐震設計計算法(許容応力度計算・保有水平耐力計算)
設計用地震力	時刻歴応答解析結果による応答値により算出	建築基準法施行令に規定された地震力
解析方法	動的解析(時刻歴応答解析) + 静的解析(許容応力度)	静的解析(許容応力度)

長周期地震動への対応

■本計画地は長周期地震動を考慮すべき対象地域に該当するため、以下の検討及び対策を実施いたします。

- ・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こと。
- ・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こと。

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ③ 防火性、災害時の備え

防災備蓄倉庫、一時避難場所の開放、停電時の対応等

- ・防災備蓄倉庫の整備: 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します。
- ・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します。
- ・また、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です。
- ・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ですので、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ます。
- ・停電時の対応: 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)賄います。

防災マニュアル、避難誘導体制、避難訓練の実施等

- ・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ます。
- ・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します。
- ・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していきます。

ヘリポート、スプリンクラー等の火災に対応した設備

- ・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します。
- ・詳細は設計や消防等との協議を進めながら精査します。

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ③ 防火性、災害時の備え

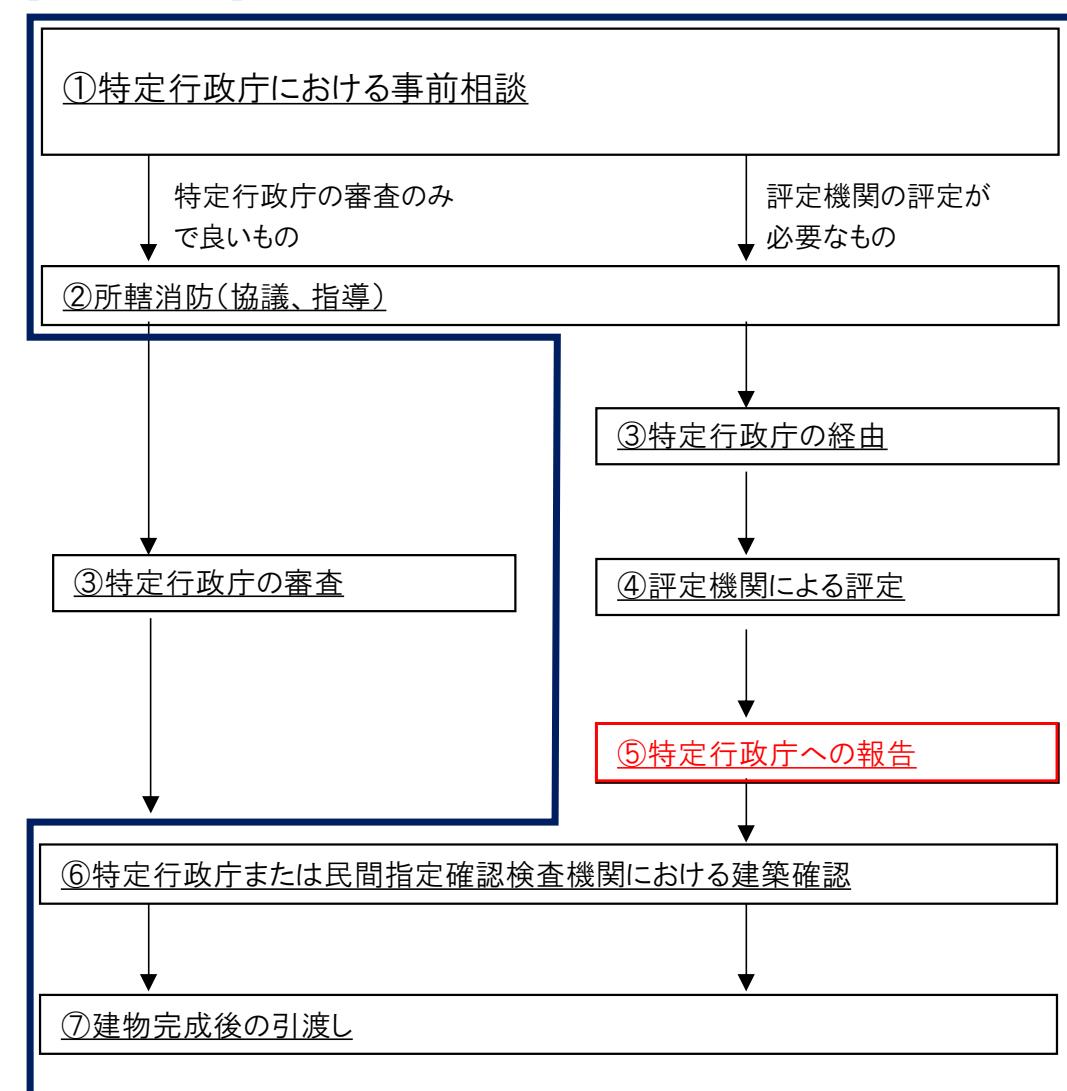
その他

有識者からの防災評定の取得

防災評定は、特に高層建築物や大規模な建築物において、建築基準法に加えてより高度な防災性能を確保するための重要な取り組みであり、建築物の防災性能を評価する制度です。防災計画書に基づいて、防火・避難性能などが審査されることで、建築物の安全性が確保されます。

- ・建築物の設計に合わせ、防災計画書を作成し、防災評定を取得します。
- ・防災計画書は事業者側(建築主または設計者)で作成する火災時の対応や連絡体制、避難経路、建物の防災機能・防災設備など、防災に関する全般的な内容をまとめた計画です。
- ・防災計画書を評定機関に提出した後、評定委員(大学教授などの有識者)の助言や指導を経て防災評定が受理されます。
- ・防災計画書を作成することにより、火災や地震などの災害に対する建築物の安全性の向上と関係者への防災に対する意識の向上を図ります。

【手続きの流れ】



(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。

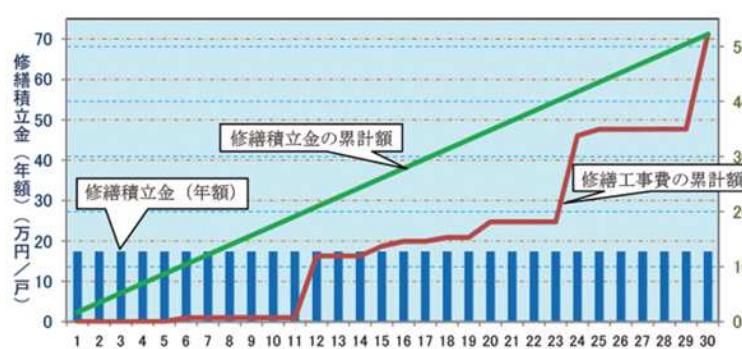
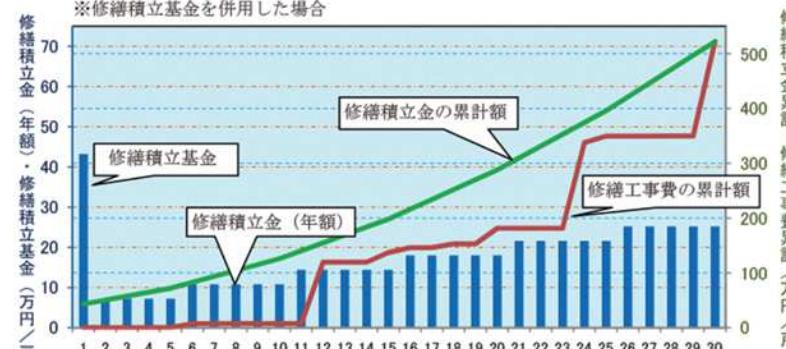
※DINKsとは「Double Income, No Kids」の略で、共働きの夫婦で、子どもがいない世帯を指します。

<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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	将来の負担額増が前提のため、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		

(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。

(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ⑤ 良質なストック形成

省エネルギー性等の一定の性能の確保

- ・住宅性能評価書において、下記【主な項目の取得予定等級】記載の等級を確保します。

※住宅性能評価書とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき住宅の品質を国土交通大臣認定の第三者機関によって検査・評価する制度です。設計段階のチェック(設計住宅性能評価)と建設工事・完成段階(建設住宅性能評価)のチェック(一般的に4回の検査)があり、求められている性能どおりに設計がなされ、また評価を受けた設計どおりに工事が進められているかどうかチェックを受けるものです。

【主な項目の取得予定等級】

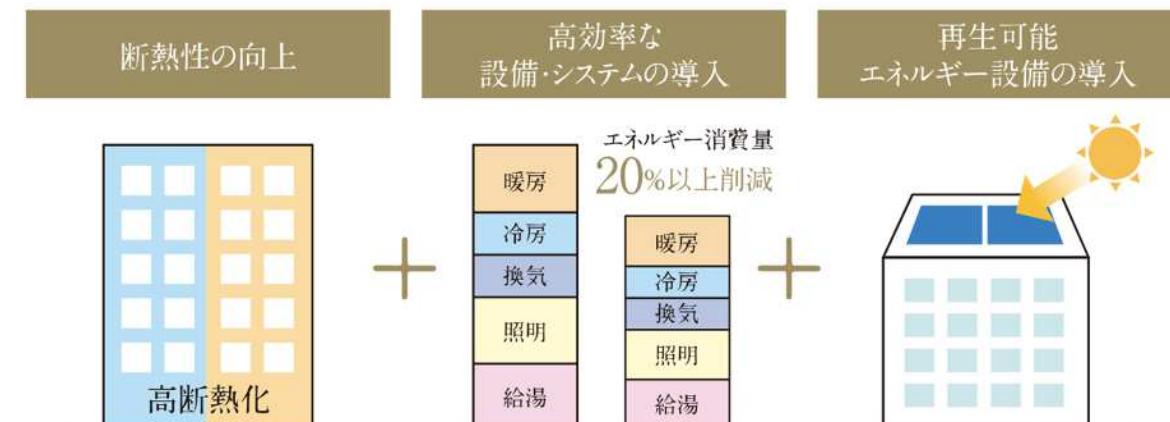
(1)構造の安定(耐震性能など)	耐震等級:1
(2)火災時の安全(耐火性能など)	耐火等級:2(開口部)、4(開口部以外)、4(界壁及び界床)
(3)劣化の軽減(構造躯体の耐久性能など)	劣化対策等級:3
(4)維持管理・更新への配慮(配管のメンテナンス性能など)	維持管理対策等級:2(専用管)
(5)温熱環境(省エネルギー性能)	断熱等性能等級:5、一次エネルギー消費量等級:5
(6)空気環境(化学物質の低減)	ホルムアルデヒド発散等級:3

ZEH-M Oriented以上

- ・ZEH-M Oriented以上とします。

・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など、人も環境にも配慮します。

※ZEH-M Oriented (ゼッチ・マンション・オリエンテッド)とは共用部を含むマンション全体の一次エネルギー消費量を、基準一次エネルギー消費量と比較して20%以上削減した住宅です。



(1) 施設計画と施設維持(ハード面) ⑤ 良質なストック形成

バリアフリー性、ユニバーサルデザインの推進

- ・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します。
- ・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みます。

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確保

- ・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します。

その他

木材利用

- ・木材を建築資材に積極的に活用。地域の森林環境保全に寄与します。
- ・森林資源を適切に活用することは、森林の整備・保全につながり、自然災害の防止、二酸化炭素排出量の削減等に寄与します。



(2) コミュニティ形成(ソフト面) ① 管理組合等の管理体制

管理組合体制(案)、管理規約(案)

- ・区分所有者全員で全体管理組合を組成し、店舗管理組合と住宅管理組合も設立します。「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します。
- ・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、運用します。(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します)
- ・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します。
- ・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います。なお、管理費と修繕積立金は会計を分離し、使途を明確にします。
- ・商業と住宅が混在する複合ビルのため、管理業務が多岐に渡ります。そのため、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します。

【全体管理組合体制図(案)】

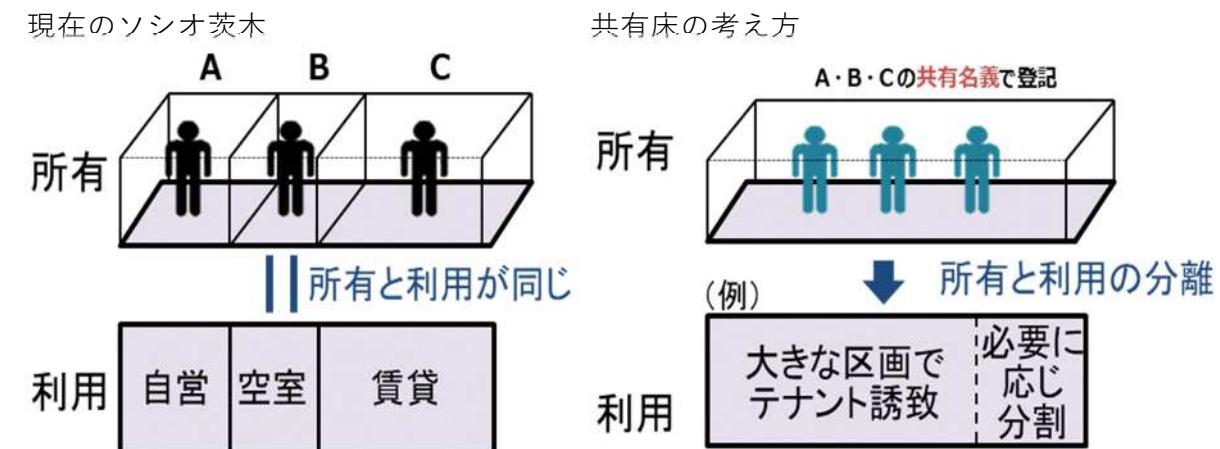


(2) コミュニティ形成(ソフト面) ① 管理組合等の管理体制

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。



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。

(2) コミュニティ形成(ソフト面) ② コミュニティ形成に向けた取組

定期的なイベントの実施等による賑わいや交流の創出

商店街やまちづくり会社、管理組合との協働

- ・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します。
- ・(3-1 「賑わい空間の創出」記載内容同様) 管理組合の下部組織としてコミュニティ部会を立ち上げ、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ります。
- ・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します。また、おにくる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おります。

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

- ・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します。また、住宅用集会室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します。

防災面での取組

- ・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します。
- ・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します。

地元自治会との連携や、住民理解の醸成

- ・上記活動を通じ、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ます。

(2) コミュニティ形成(ソフト面) ③ 住宅供給に関する考え方や取組

住宅流通に関する取組等

住宅流通に関する考え方

- ・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します。

住み替えによる多世代居住の推進

- ・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ます。



<概念図の説明>

- Ⓐ築年数の古い戸建や共同住宅に住む 高齢世代が新築共同住宅に住み替え
- Ⓑ空いた戸建や共同住宅を新築同様にリノベーション
- Ⓒ低価格で、子育て世代に販売・賃貸