

阪急茨木市駅西口における建替え事業に伴う

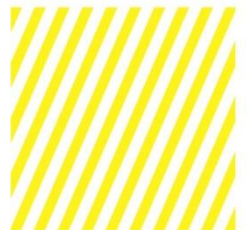
地区計画の都市計画案に関する説明会

茨木市 都市整備部

都市政策課・まちなか整備課

令和7年10月25日・27日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

- 1 はじめに
- 2 超高層建築物の立地に関する基本的な考え方
- 3 都市計画案（地区計画）
- 4 今後のスケジュール

1 はじめに

◆説明会の目的

- 茨木ビル・永代ビルの建替え事業に伴い、対象地区において都市計画の決定を予定
- 地区計画案の内容を周知するため



◆再整備の背景

- 1970年の大阪万博開催を契機に駅前ビルと駅前広場を整備
- 駅前ビル（ソシオ茨木）は茨木ビルと永代ビルの2棟で構成

課題が顕在化

- 駅前にふさわしい魅力的な滞留空間の不足
- 駅前ビルの老朽化や耐震性の不足、内向き店舗
- 送迎バス等の停車・乗降
- 右折レーンの滞留長不足
- 無信号交差点での交錯
- 駅前広場出口の車両動線が輻輳



再整備を検討

◆これまでの経過

H26年12月	駅前ビル管理組合（阪急茨木駅前ソシオ管理組合）総会にて再開発事業による建替え推進決議が可決され、建替え推進委員会が発足 区分所有者決議：124/133名（93%）
H27年3月	ソシオ管理組合が阪急阪神不動産㈱・㈱大林組を事業パートナーに選定
H29年11月	再開発事業の実施に向けた株式会社をビル権利者の有志が設立 再開発方針の都市計画決定（大阪府・12月）
H30年8月 ～R2年6月	阪急茨木市駅周辺まちづくり学集会（全10回）
R2年6月	阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）を公表・意見募集
R2年11月	超高層建築物編（案）の都市計画審議会への意見聴取
R4年5月	計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外
R4年8月	アンケート調査 回答数：1,864件
R5年3月	事業者サウンディング 参加者数：7社
R5年5月	市からソシオ権利者へ敷地売却事業による建替えを提案 再整備の目標：「将来の更新性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出する」
R5年6月	ソシオ管理組合総会 「建替の事業手法は市街地再開発事業ではなく、マンション建替え等の円滑化に関する法律による自主建替とすることについて」議決 〈付帯決議事項（抜粋）〉 ②事業手法は、市から提案されたマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却事業に関しても、適宜、市と情報を共有しながら検討すること。 ③事業パートナー2社を事業協力者（阪急阪神不動産㈱は参加組合員予定者、㈱大林組は設計施工の優先交渉者）として位置付ける協定を締結すること。
R5年11月	市提案（敷地売却事業）について権利者説明会を開催（全3回）
R5年12月	ソシオ茨木建替え推進委員会において、建替えの手法はマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替え事業としながらも、市提案における「将来の更新性」や「商業機能の充実」の考え方を取り入れ、駅前にふさわしい魅力ある都市空間となるよう、市と協力して計画を立案する方針を決定

令和2年 駅前周辺整備基本計画（案）公表

茨木市


整備後（概ね10年後）のイメージ



令和4年

茨木市

- ・計画案の見直し
- ・阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外を決定



令和5年 市から敷地売却制度の提案

茨木市
権利者

ソシオ茨木建替え推進委員会において、マンション建て替え等の円滑化に関する法律に基づく「自主建替え」の方針が決定

令和7年4月

JR茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画策定 茨木市



両駅前に求められる機能などを整理し、整備の基本方針や整備イメージなど、「まちづくりの方向性」と「事業の進め方」を示すものとし、今後、両駅前において、各事業者が具体的な計画策定を行う際の指針として活用していくもの

駅前周辺に求められる機能・整備基本方針

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

安全・安心

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

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

J R 茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画

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し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。



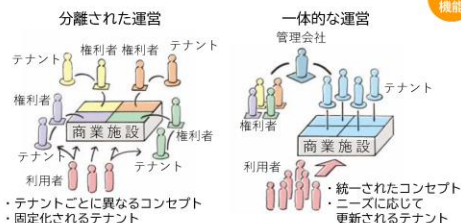
地域に根差し、歴史と賑わいが感じられるイメージ

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。

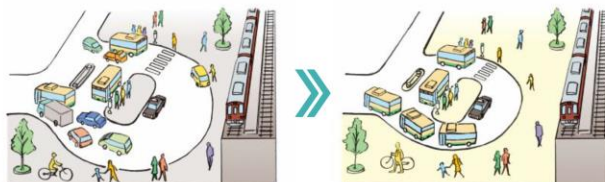


公共交通の利便性向上

- 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。

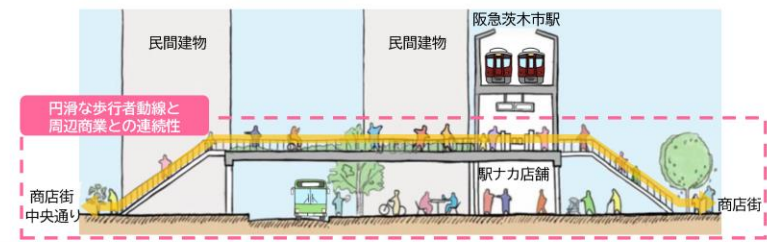
歩きやすい空間整備

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。



J R 茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画

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



令和7年4月

阪急茨木市駅西口駅前周辺の再整備に関する説明会を開催

茨木市



日 時	令和7年4月25日（金）	午後2時～	参加者63名
	//	午後7時～	参加者29名
	令和7年4月26日（土）	午前10時～	参加者37名
場 所	茨木市役所 南館10階 大会議室		
内 容	・これまでの取組経過について ・ＪＲ茨木駅・阪急茨木市駅 西口駅前周辺整備基本計画について ・今後の進め方について		

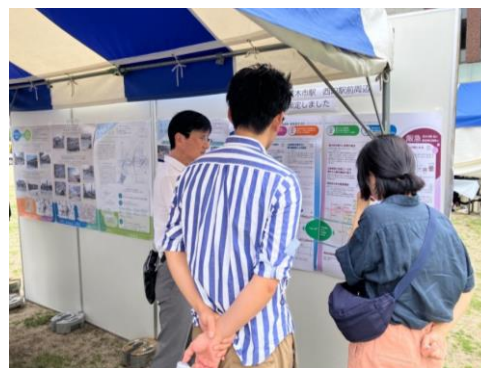
計3回実施し、129人が参加

令和7年5月

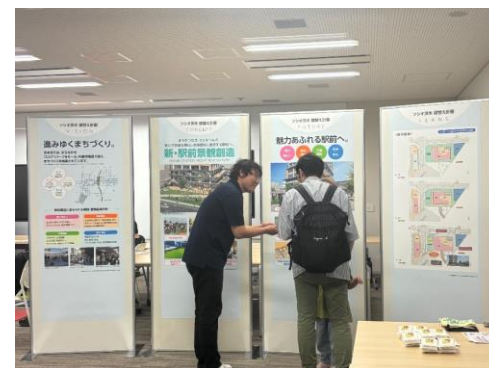
いばらき×立命館DAY2025 でのブース出展

茨木市

権利者



市：基本計画の周知



事業協力者：建替え事業の周知

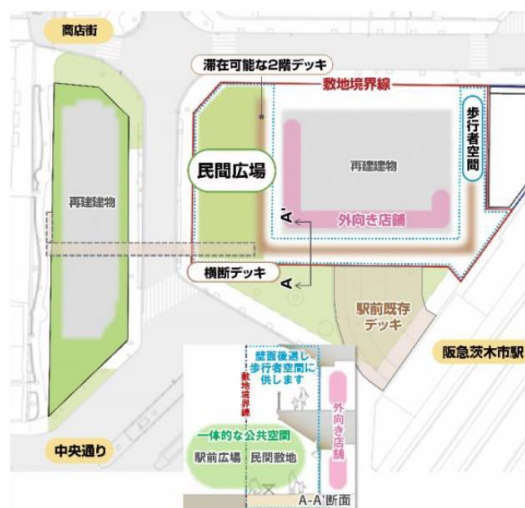
令和7年7月

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」が提出

〈計画概要〉

	永代ビル跡	茨木ビル跡
敷地面積	1,417㎡	3,413㎡
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7,200㎡	約15,030㎡
店舗専有面積	約970㎡	約2,180㎡

〈土地利用イメージ〉

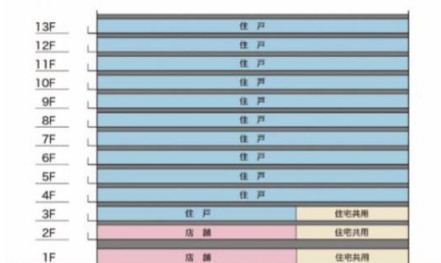


権利者

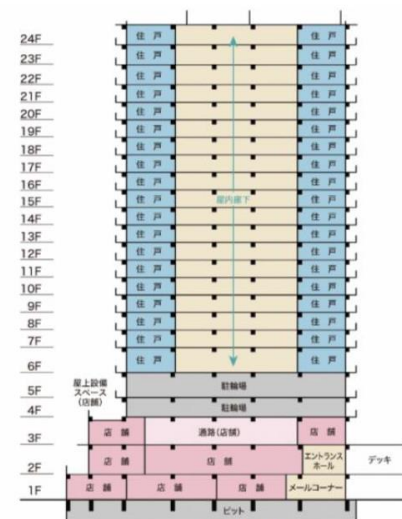
〈広場イメージ〉



〈断面図〉



(永代ビル跡)

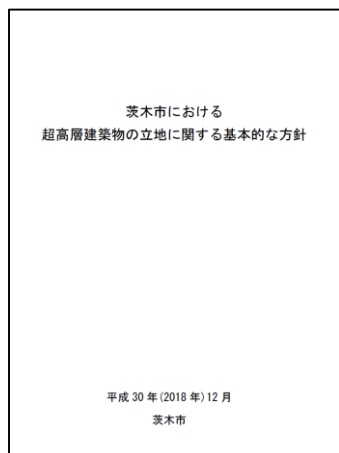


(茨木ビル跡)

高さ43mを超える建築物が計画されているため、「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、「都市計画審議会への報告・意見聴取」と『**地区計画の決定**』が必要

2 超高層建築物の立地に関する基本的な考え方

「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」について



「制限の強化」

超高層建築物(43m超)は主要な駅前限定

「確認事項の明確化」

計画に求められる公共性や建築物の持続可能性を明記

従来の形態規制だけではなく、事業に対して「**質や内容**」を求めるため、都市計画における基本的な考え方として策定したもの



超高層建築物(43m超)を建築する場合

《上位計画や関連計画、都市計画から導かれる方向性との整合を確認》

⇒「駅前周辺整備基本計画」

《基本方針1・2との適合を確認》

基本方針1（**立地性**）との適合
拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

基本方針2（**公共性（公共公益性・長期的な持続可能性）**）との適合
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

「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」について

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

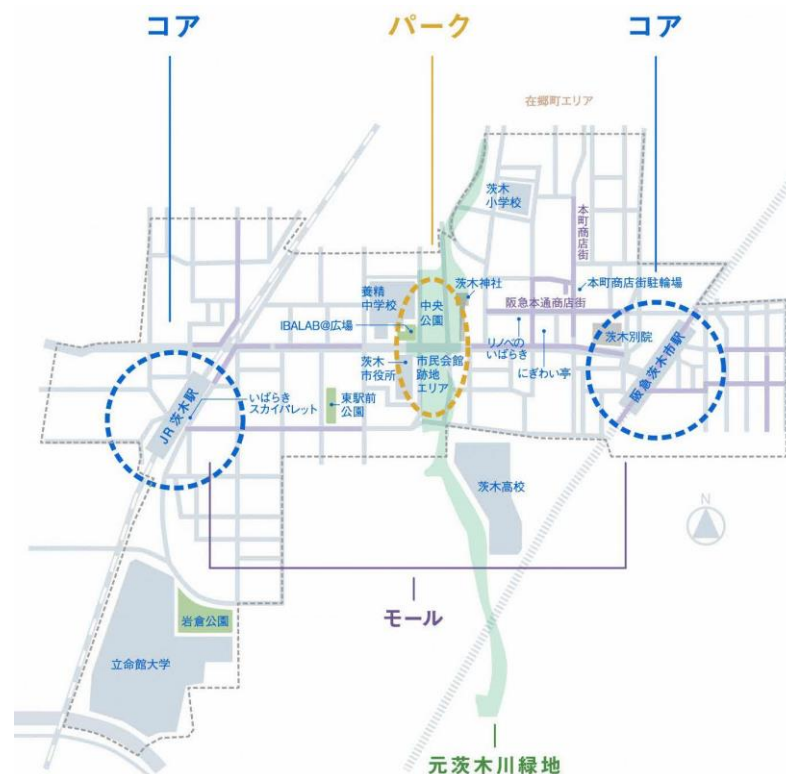
阪急茨木市駅

都市計画マスタープランにおける都市拠点

- 用途地域(商業)
 - 高度地区(第八種)
 - 交通結節機能(一定の乗降客数、基盤整備)
- を勘案した上で、駅前広場に面した立地

適合

《「2コア1パーク&モール」の都市構造》



「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」について

基本方針 2（公共性） 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

公共公益性

- (1) 公共整備
 - ① 基盤整備
 - ② 交通処理機能
- (2) 都市機能の誘導
 - ① 生活利便施設
 - ② 賑わい・交流施設
- (3) 広場機能の充実
 - ① 駅前広場や公開空地の活用
 - ② 魅力ある空間創出
- (4) 周辺環境への配慮
 - ① 環境
 - ② 施設の収容状況
 - ③ 景観

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
 - ② 耐震性
 - ③ 防災性、災害時の備え
 - ④ 長期修繕計画・維持保全計画
 - ⑤ 良質なストック形成
- (2) コミュニティ形成（ソフト面）
 - ① 管理組合等の管理体制
 - ② コミュニティ形成に向けた取組
 - ③ 住宅供給に関する考え方、取組

◆ ソシオ茨木建替え事業計画案〈抜粋〉（ソシオ茨木建替え推進委員会より）

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

◆ ソシオ茨木建替え事業計画案〈抜粋〉（ソシオ茨木建替え推進委員会より）

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行い、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。



オープンカフェイメージ



市民の憩いのイメージ



自発的な市民活動のイメージ



ライブ等音楽発表のイメージ

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。

◆ ソシオ茨木建替え事業計画案〈抜粋〉（ソシオ茨木建替え推進委員会より）

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。



※横断デッキの位置等については協議中

◆ ソシオ茨木建替え事業計画案〈抜粋〉（ソシオ茨木建替え推進委員会より）

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。

◆ ソシオ茨木建替え事業計画案〈抜粋〉（ソシオ茨木建替え推進委員会より）

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。

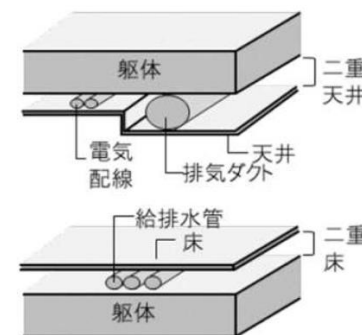
建物用途を考慮した敷地分離・分棟計画

- ・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。



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
適合していることを確認**



本方針への適合状況・妥当性等について
都市計画審議会への報告・意見聴取
(令和7年7月と11月の2回実施)



事業計画を踏まえた適切な都市計画（地区計画）の手続き

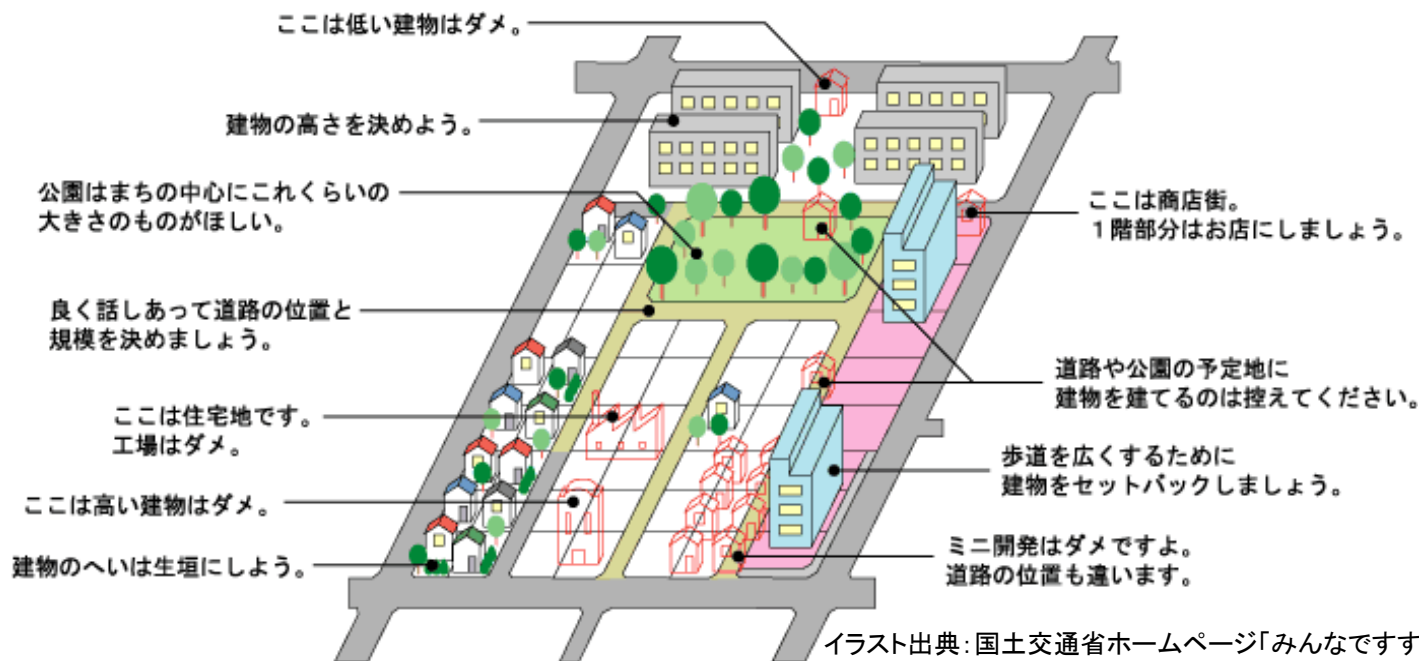
- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 高さの最高限度

など

3 都市計画案(地区計画)

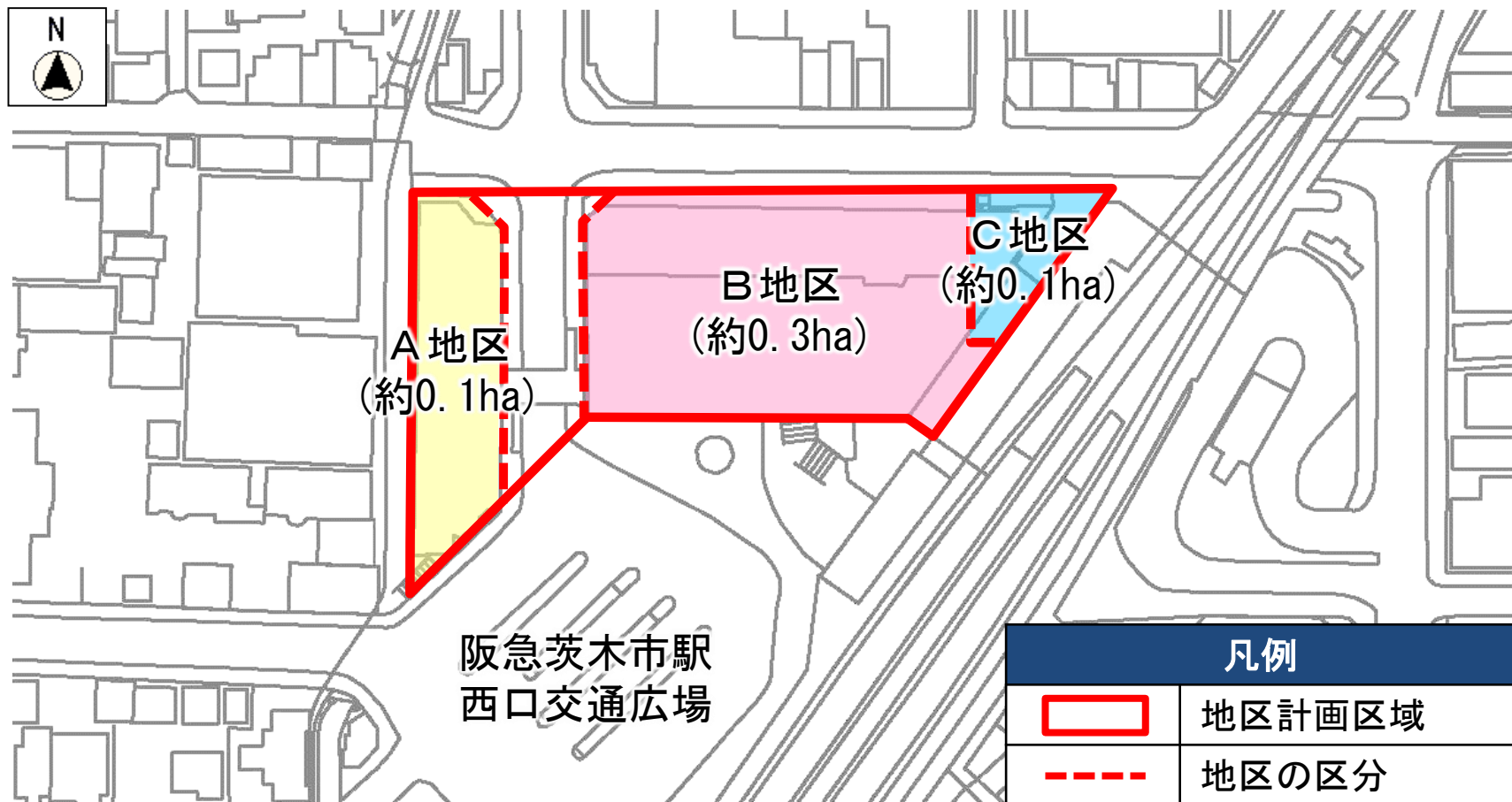
◆地区計画とは

- 地区計画とは、地区の特性に応じて、きめ細やかな「まちづくりのルール」を定めることができる、「地区レベルの都市計画」
- 地区計画には、「地区計画の方針」や「地区整備計画」を定めることができる
- 地区整備計画では、地区レベルで必要となる道路・公園などの「地区施設」や、建築物の用途・高さ制限などの「建築物に関する事項」を一体的に定めることができる
- 本市では、「41地区」で地区計画を決定（令和7年10月時点）



◆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

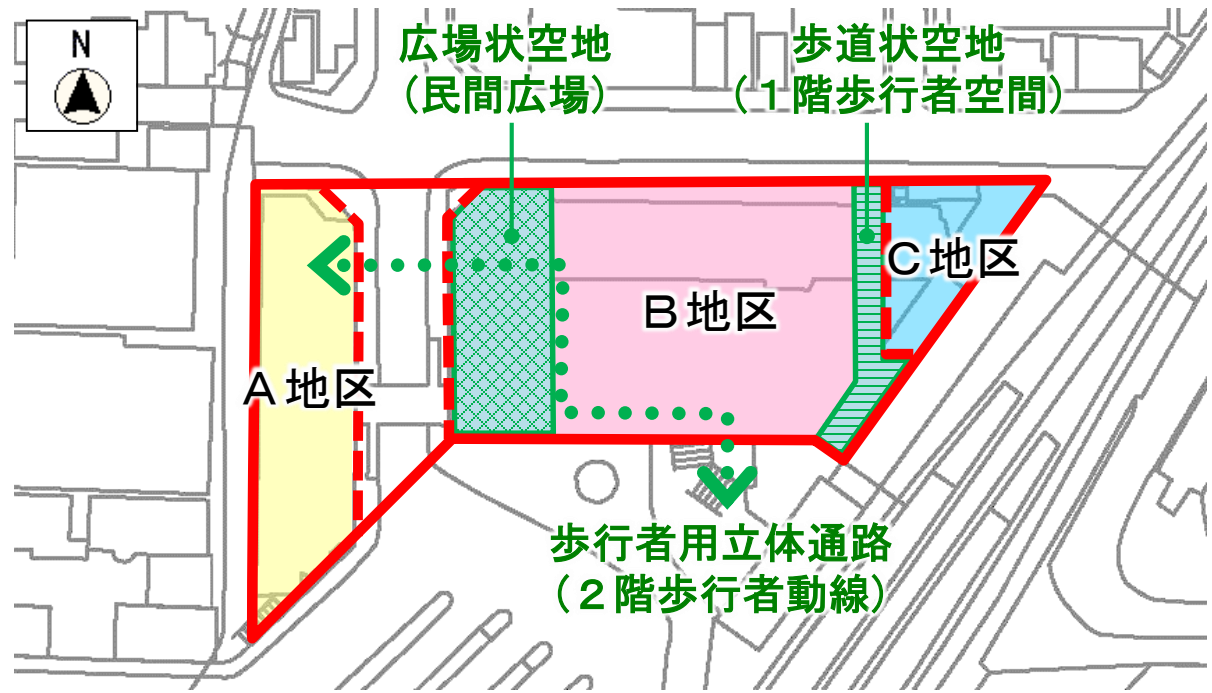
区域の整備・開発及び保全に関する方針	
地区計画の 目標	駅前の優れた立地特性を活かした合理的な土地利用を誘導することで、本市中心市街地の東の玄関口にふさわしい魅力ある駅前環境の創出を目指す。
土地利用の 方針	本市の都市拠点として、地域の利便に供する商業・業務施設や都市型住宅など、駅前ならではの多様で質の高い都市機能を導入する。 また、駅周辺の拠点機能を高めるため、特にB地区においては、「茨木市における超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

◆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）

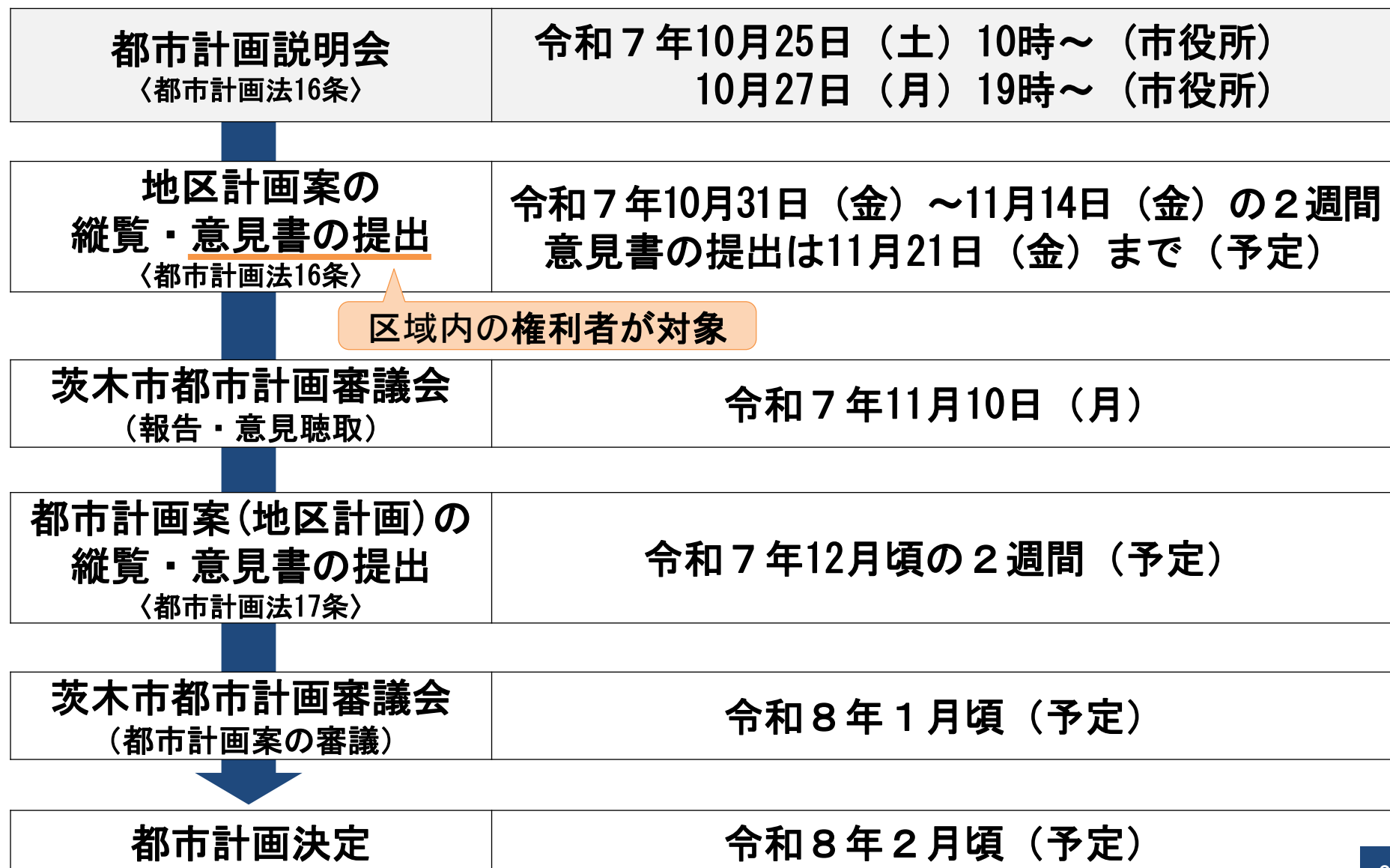
	A地区（約0.1ha）	B地区（約0.3ha）	C地区（約0.1ha）
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
	① 住宅、共同住宅の住戸、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室を2階以下に設けるもの		① 同左
	② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		② マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	③ ナイトクラブ		（ぱちんこ屋を除く）
	④ キャバレー、料理店その他これらに類するもの		
	⑤ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これ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

◆地区計画案の内容（建築物に関する事項）

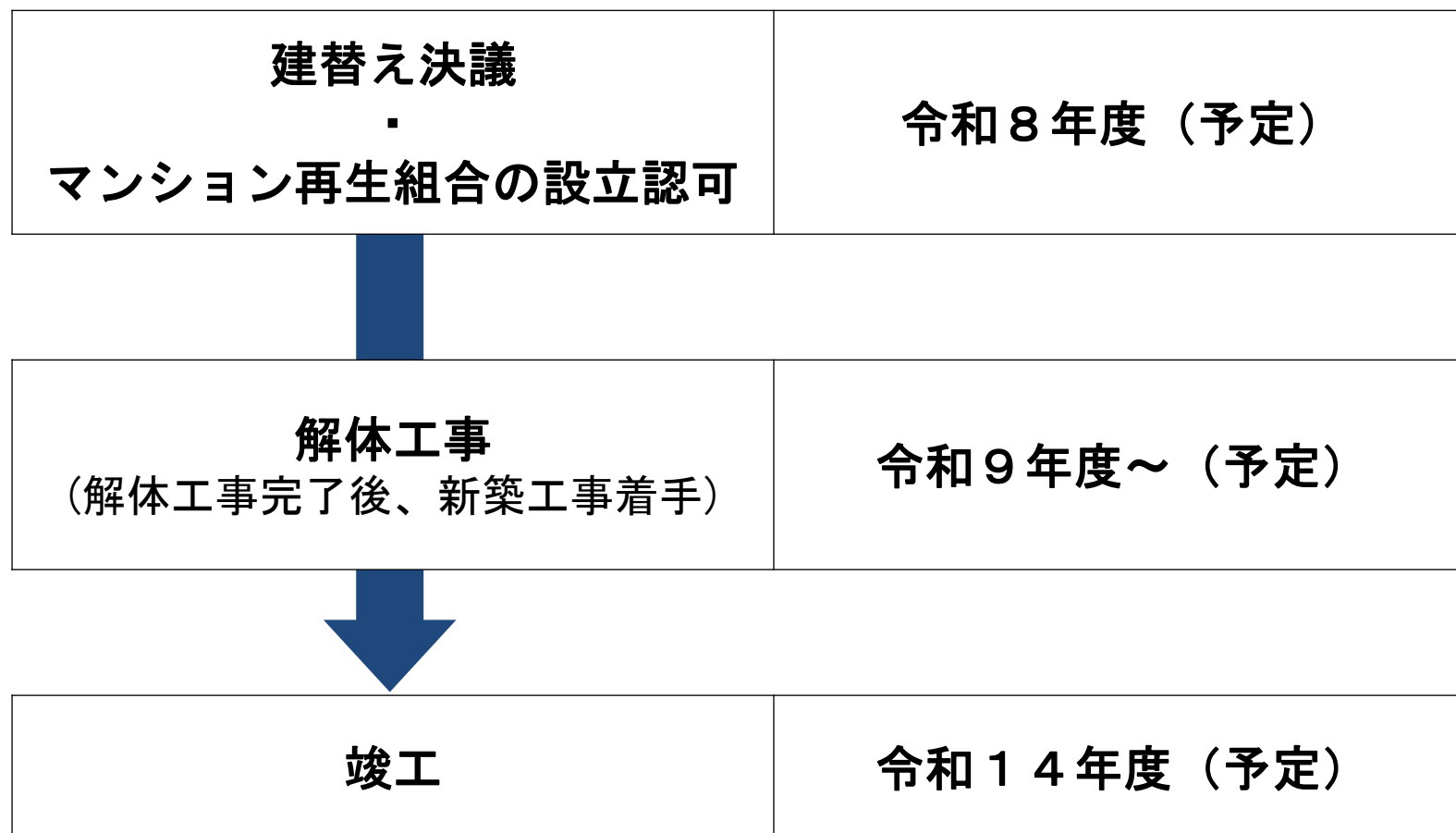
地区整備計画（建築物等に関する事項）			
	A 地区	B 地区	C 地区
容積率の 最高限度	10分の60（600%）		
建蔽率の 最高限度	—	10分の8（80%）	—
敷地面積の 最低限度	1,000㎡	3,000㎡	400㎡
壁面の 位置の制限	1 階の建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、歩行者の利便に供する部分についてはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物の軒、ひさし、バルコニーその他これらに類するもので突き出たものがある場合においては、その先端をいう。）から道路境界線までの距離は2 m以上とする。ただし、歩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

4 今後のスケジュール

◆都市計画（地区計画）決定までのスケジュール（想定）



◆ソシオ茨木建替え事業のスケジュール（想定）



※駅前広場の再整備は、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

ご清聴ありがとうございました。

本日の説明会資料をＨＰに公開しています

<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/toshiseisaku/menu/oshirase/67370.html>

ページID : 67370



阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/machinakaseibi/menu/hankyunishiguchi/index.html>

ページID : 49080



【問合せ先】

〈都市計画に関すること〉

茨木市 都市整備部 都市政策課
TEL:072-620-1660(直通)
FAX:072-620-1730
MAIL:toshi@city.ibaraki.lg.jp

〈阪急茨木市駅西口駅前周辺の再整備に関すること〉

茨木市 都市整備部 まちなか整備課
TEL:072-620-1821(直通)
FAX:072-620-1730
MAIL:machinakaseibi@city.ibaraki.lg.jp