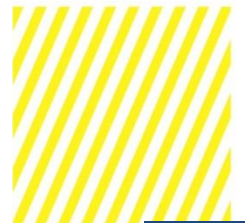


令和2年度第1回 茨木市都市計画審議会

令和2年7月8日

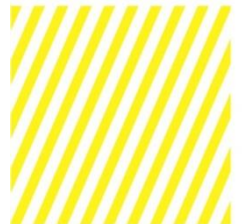
次なる
茨木へ。



報告2

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備 について

次なる
茨木へ。



茨木には、次

- 1 対象地区
- 2 中心市街地と阪急茨木市駅周辺のまちづくり
- 3 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について
- 4 超高層建築物について
- 5 スケジュール

茨木市

新名神高速道路

名神自動車道

国道 171 号

JR 奥羽本線

阪急京都線

総持寺駅

JR 総持寺駅

彩都西駅

豊川駅

阪大病院前駅

茨木駅

茨木市駅

宇野辺駅

南茨木駅

沢良宜駅

中国自動車道

大阪湾岸線

大阪湾岸線 本線



●中心市街地の課題

多くの市民に様々なサービスを提供し、暮らしを支える役割を果たす必要がある中で、



市民会館(S44竣工)



駅前ビル(S45竣工)



茨木心斎橋商店街



慢性的な道路混雑状況

市民会館や駅前施設等の主要施設の更新時期の到来

中心市街地の商業機能の衰退・賑わいの不足

市民ニーズに対応する憩いや交流の「場」の不足

通過交通の流入等による道路混雑

2 中心市街地と阪急茨木市駅周辺のまちづくり

● 目指すまちの構造と求められる取り組み

鉄道両駅間が徒歩圏内(約1.2km)であり、その中間点に市役所・公園・緑地があるという恵まれた地理的条件を活かし、

『2コア1パーク&モール』の都市構造の実現

賑わいの核

つなぐ

+

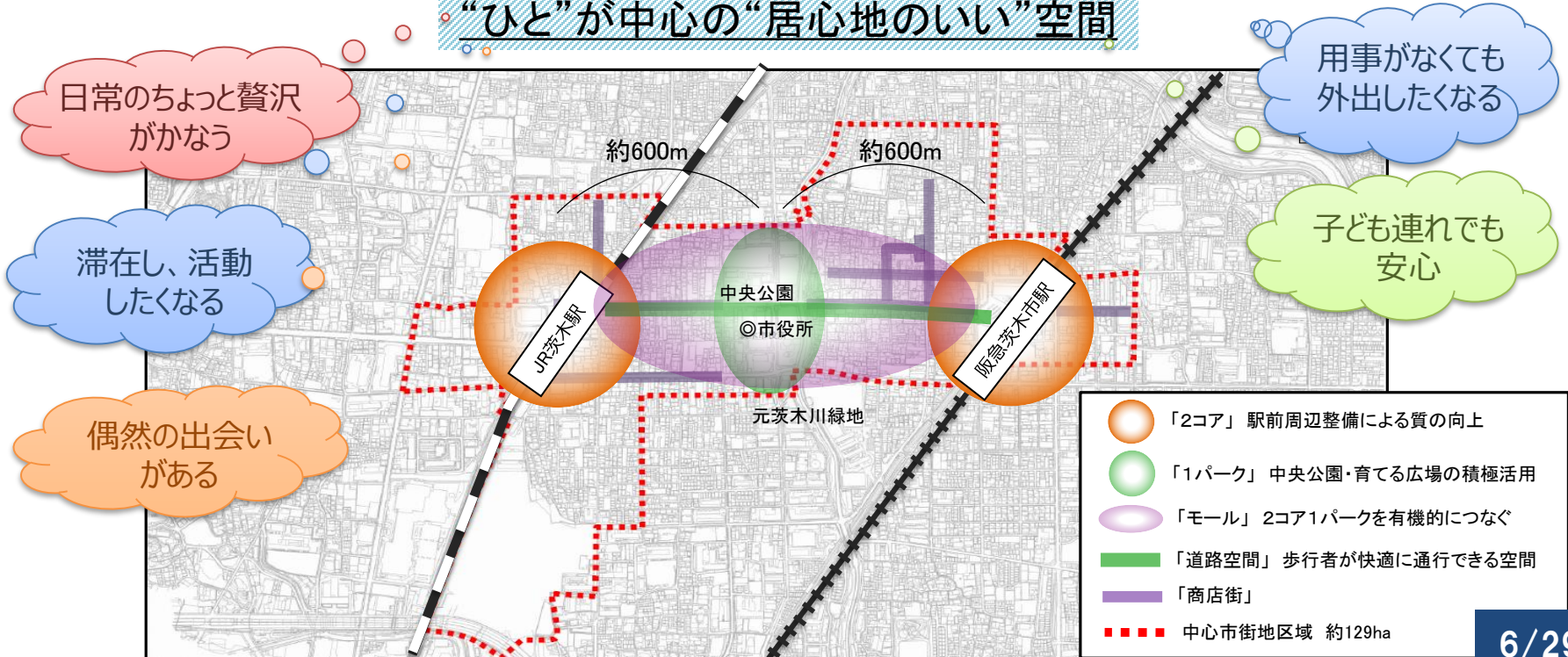
人口減少社会を迎えた一定の基盤整備等が完了した成熟都市として、

市民等がまちを使い楽しむための仕掛けづくり

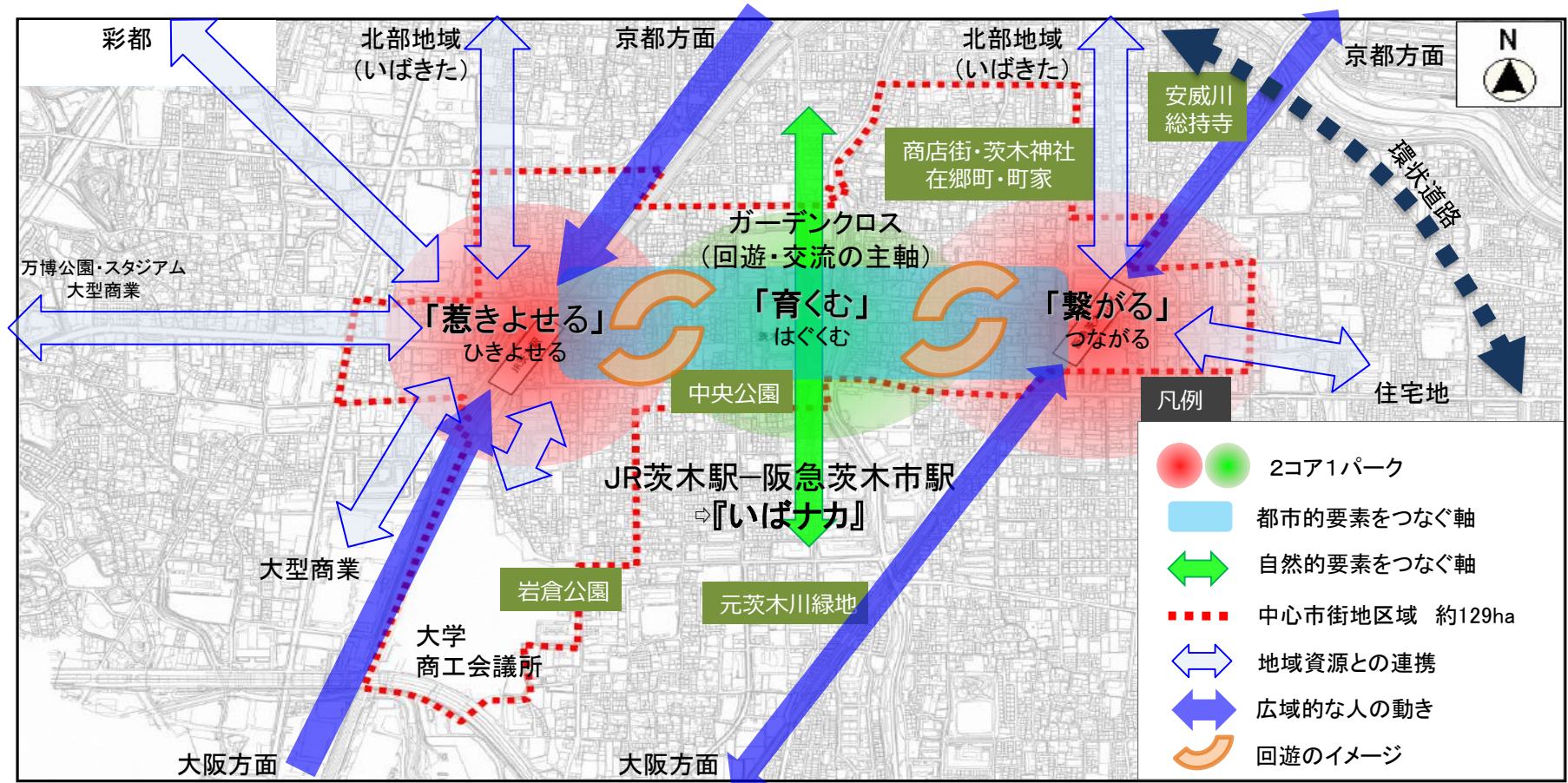
暮らしやまちの質の向上

住み続けたい、住んでみたいと思われる契機に満ちた

“ひと”が中心の“居心地のいい”空間



●中心市街地(各エリア)の整備コンセプトを表すイメージワード



JR茨木駅エリア

「教育を創造する玄関口」
広域との接点/大学・企業連携/
挑戦/期待/若さ/躍動/メディア
⇒『惹きよせる』

市役所・市民会館エリア

「緑と文化あふれるセントラル」
「ガーデンクロス」
集い憩う/自然を楽しむ/文化芸術/使う
⇒『育くむ』

阪急茨木市駅エリア

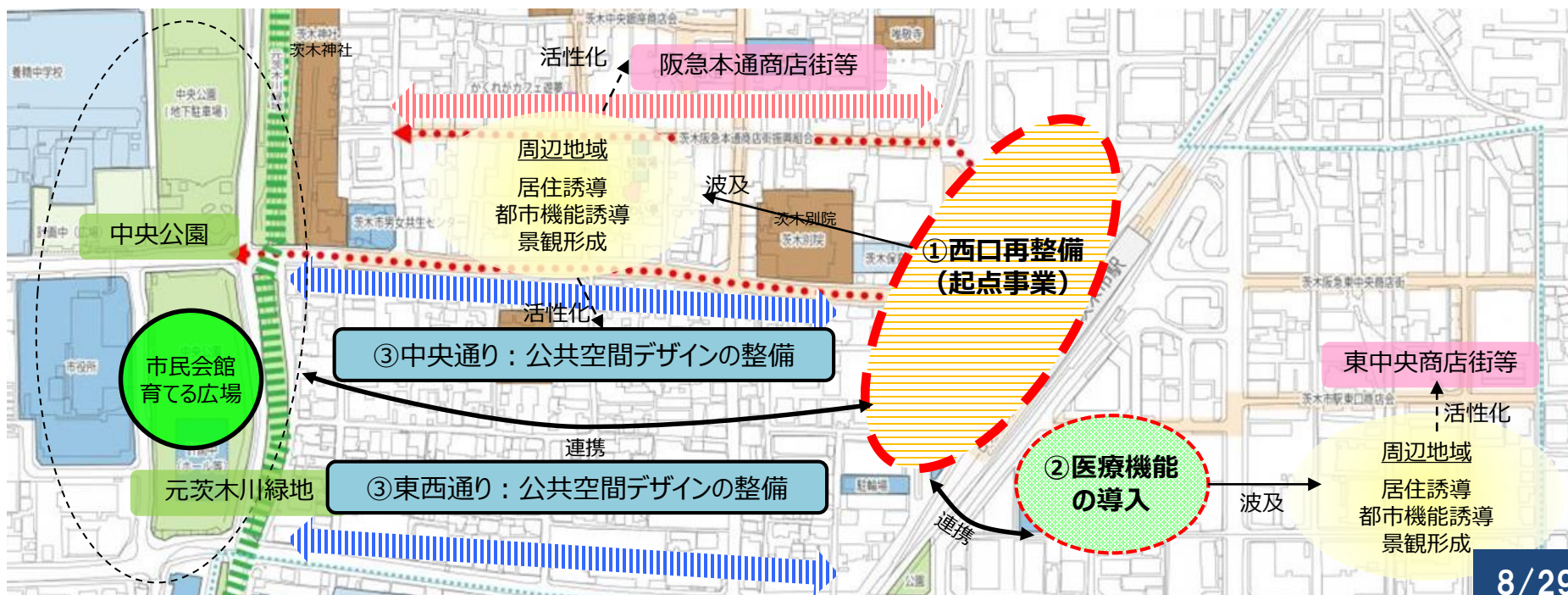
「生活の質を高める場」
上質な日常/商店街を結ぶ/
歴史/レトロ/落ち着き
⇒『繋がる』

●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

フェーズ1

概ね10年後を想定

- ① 西口における再整備
2軸（商店街、中央通り）の動線を主軸とし、“まちなか”に開かれた公共空間（駅前広場）を形成
- ② 東口における医療機能の導入
中心市街地に「医療」の都市機能を導入
- ③ 中央通り等における公共空間デザインの整備
質の高い道路空間・沿道空間に関する方針、滞在空間の創出に関する方針等を作成

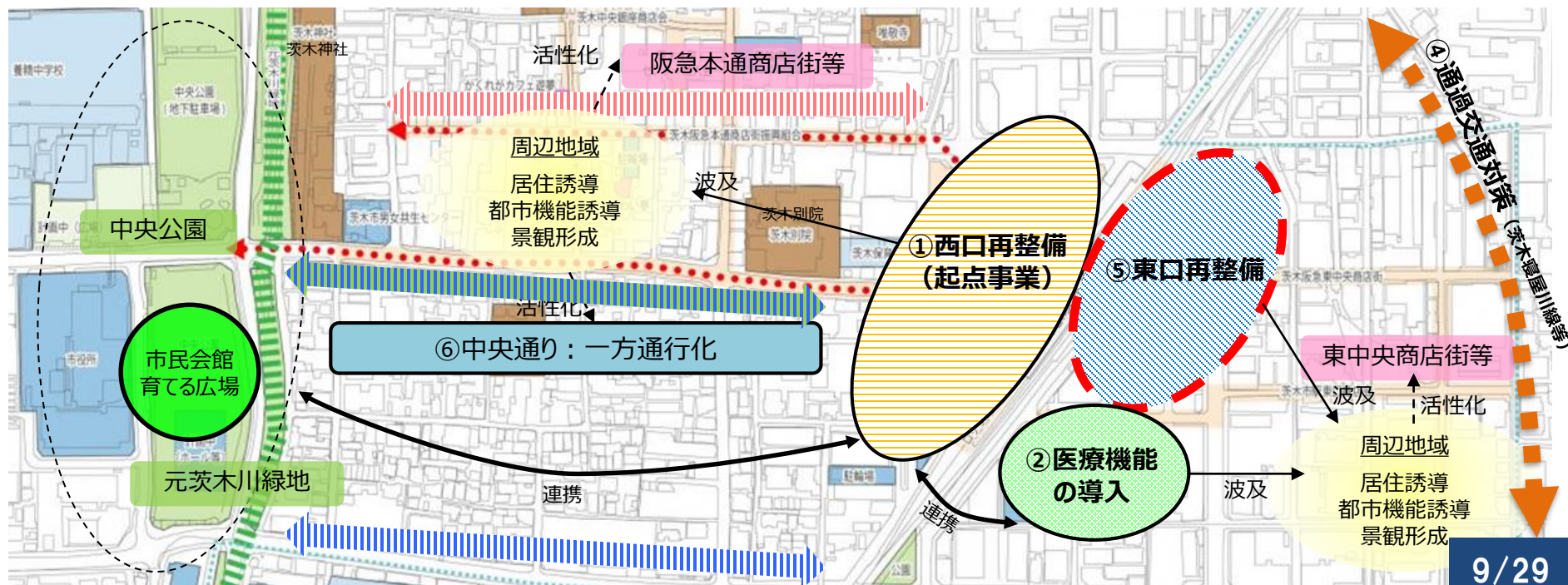


●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

フェーズ2

概ね20年後を想定

- ④ 中心市街地への通過交通対策
(都)茨木寝屋川線、(都)阪急南茨木駅平田線等の道路整備により通過交通を排除
- ⑤ 東口における再整備
交通広場機能を拡充
- ⑥ 中央通りを一方通行化・自動運転における移動支援
道路空間の再配分によるゆとりある歩行者空間の確保及び良好な沿道景観の誘導・自動運転による移動支援



●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

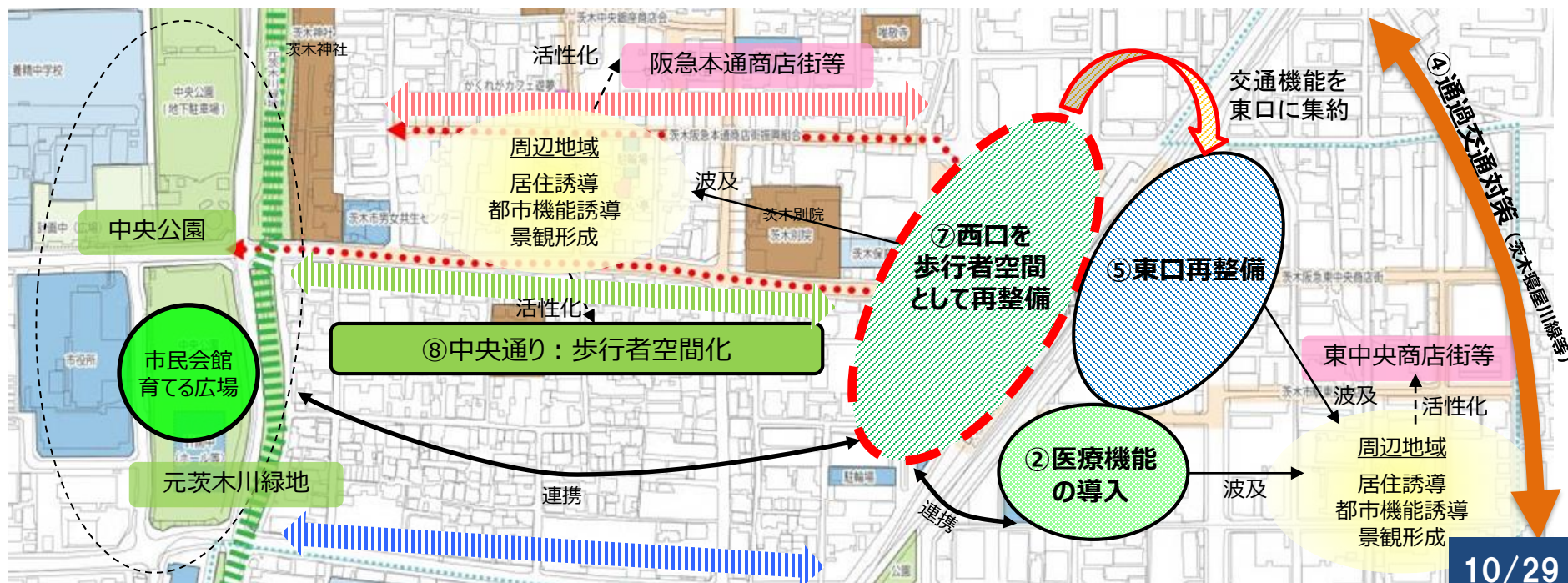
フェーズ3

概ね30年後を想定

- ⑦ 西口を歩行者空間として再整備
駅前広場機能を東口に集約し、歩行者空間として再整備
- ⑧ 中央通りを歩行者空間化
ゆとりある歩行者空間の確保及び良好な沿道景観の誘導



高い回遊性・滞在性・活動性・デザイン性を有し、
居心地のよい“ひと”中心の『歩いて楽しいまちなか』を形成



●これまでの経過

S45年	市街地改造事業※ 大阪万博の玄関口として、ソシオ茨木及び駅前広場を整備
H26年	区分所有者決議:124/133名(93%) 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
H27年	阪急阪神不動産・大林組JVを事業パートナーに選定
H29年	再開発事業の実施に向けた株式会社を設立
H30年 ～	まちづくり学集会 周辺商店街、自治会とのワークショップを開催 令和2年2月まで9回開催
R2.6	阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)を公表・意見照会(7/6まで)

※市街地改造事業:現在の市街地再開発事業の前身で、公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律(1961年制定、1969年廃止)に基づく用地買収方式等による事業

●市民ニーズの把握

①阪急茨木市駅周辺まちづくり学集会(平成30年8月以降これまで9回開催)

近畿大学総合社会学部 久教授がアドバイザーとして参加

周辺商店街や自治会、当地区の関係者(地権者・営業者)、まちづくりに興味のある市民などの方に参加いただき、阪急茨木市駅周辺の特徴や課題、各組織の取組状況等を共有するとともに、駅周辺の将来像の展望・共有を図り、今後のまちづくりへの展開に資する目的で、ワークショップ形式のまちづくり学集会を開催



●市民ニーズの把握

①阪急茨木市駅周辺まちづくり学集会（参加者から出た意見）

▼必要な機能

▼具体的な活用・過ごし方のイメージ

憩い

自然が感じられ思い思いに過ごせる広場

- 広場を利用する各人が季節を感じたり、休憩、読書、イベント参加、音楽鑑賞、友人との待ち合わせなど、思い思いに過ごす広場
- 歩くだけで気分が良くなる・楽しくなる街並み
- 駅と商店街の動線沿いやビル屋上に広場（芝生）があると良い など

賑わい

生活に潤いを与える魅力的な空間

- 記念日や仕事帰りに遅くまで利用できるカフェや飲食店
- シニア世代がちょっとカッコつけられる、大人がデートできるお洒落なお店
- 天候に関わらず音楽やダンス等のイベントが開催できる屋内広場
- イベントがなくても飲食等の利用ができる広場 など

子育て

地域ぐるみの子育て支援

- 幅広い年齢の子ども（未就学児～小学生）と一緒に利用できるカフェ
- 子育てサロン等で学生が放課後や休日のお手伝い、子ども用イベント開催
- 子どもが急に病気になった時でも対応できる施設（病児保育など）
- 託児所付きの施設（レストラン・美容室など） など

●市民ニーズの把握

②女性座談会（働く女性/市内・市外在住）

まちづくり学集会では女性の参加者が男性に比べ少なかったため、女性の目線から駅周辺に必要な施設や駅周辺をどのように活用したいか等について意見を聴取することを目的に開催

日時	令和元年（2019年）4月25日（木）・9月13日（金）
目的	女性の目線から、駅周辺に関すること（満足・不満足な点、駅前でしたいこと等）について意見を聴取する
参加人数	19名（市内在住11名、市外在住8名）
ヒアリング項目	駅周辺でしたいこと・欲しい施設

女性目線からは、通勤や帰宅“ついで”の利用が可能な日常生活に直結する施設（子育て支援、美容や健康、深夜営業のスーパーなど）が求められています。

●市民ニーズの把握

③中心市街地活性化基本計画策定時のアンケート(平成28年実施)

問) 中心市街地内の各エリアに対して期待する賑わいのイメージ(N=620)



JR茨木駅と比較すると、阪急茨木市駅周辺では、「ゆったりとした散歩気分を楽しめる」、「高級感や特別感を楽しめる」、「都会的で流行の先端に触れることができる」、「昔ながらのレトロで親しみやすい雰囲気を楽しめる」と回答した市民が多く、昔ながらのレトロな雰囲気を残す一方、都会的で高級感のあるイメージが求められている。

3 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

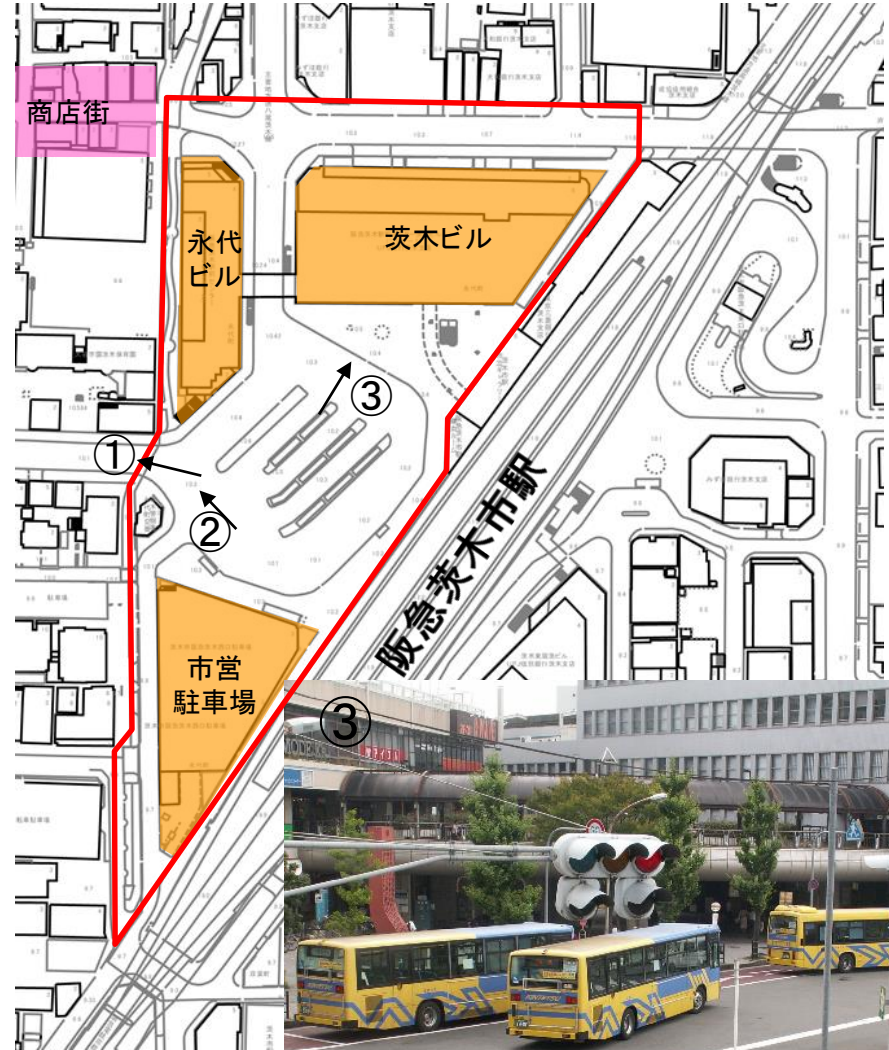
●阪急茨木市駅西口の顕在化している課題(交通環境)



無信号交差点の横断者が多く、歩行者・自転車と車の交錯が多くなり、安全な交通環境が確保されていない



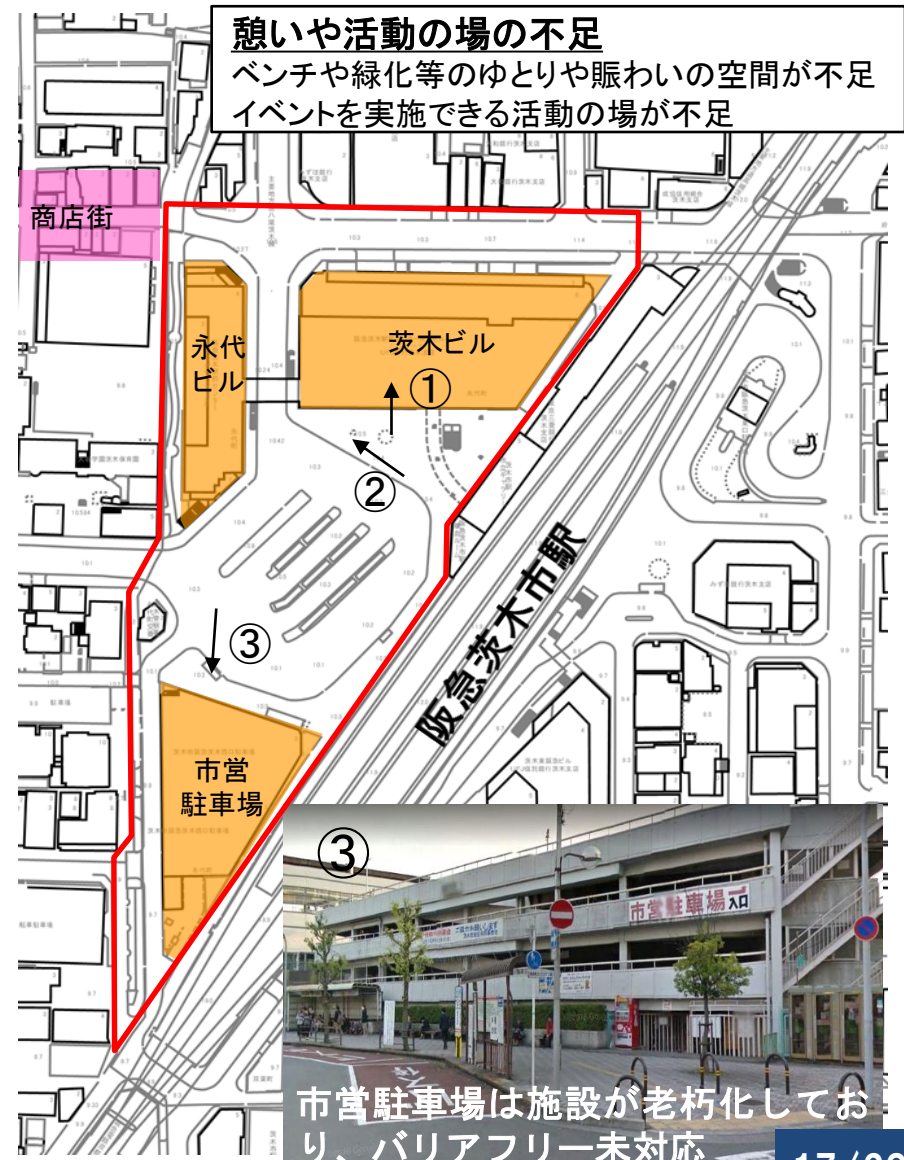
駅前広場出口付近では、東西交通と駅前広場流出車が重なり、車両が輻輳している



バス降り場が不足しており、2列駐車となることで利用者の安全性や後続車の通行を阻害

3 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

●阪急茨木市駅西口の顕在化している課題(賑わい・交流、安心・安全)



●整備(フェーズ1)のコンセプト

上位計画・関連計画
(総合計画・都市マス・中活・グランドデザイン・立適・交通戦略など)

地区の特徴

市民ニーズ

地区の課題

今後の
まちづくりの視点

①市民生活を支える駅前機能の強化

拠点性を強化し、将来にわたり、安全で利便性が高く、市民生活を支える駅前を目指す。

② 周辺地域とのつながりによる地域全体での魅力向上・活性化

周辺の商店街、茨木別院などの歴史的資源、育てる広場として整備中の中央公園などとながら、回遊性を高めることで地域全体の魅力向上・活性化を目指す。

③ 市民ニーズに応え、暮らしに憩いと彩りをもたらす

市民ニーズに合致した暮らしに憩いと彩りを与える機能の導入や空間の創出・再編などを行い、中心市街地の核にふさわしい人中心のまちづくりを目指す。

「暮らしに憩いと彩りをもたらし、人とまちがつながる場の創出」

●整備(フェーズ1)の基本方針

【コンセプト】

①市民生活
を支える
駅前機能の強化

②周辺地域との
つながりによる
地域全体での
魅力向上・活性化

③市民ニーズに応え、
暮らしに憩いと彩りを
もたらす

【整備の基本方針】

交通機能の強化と安全・安心な駅前

- ①-1 駅前広場および周辺道路の再編
- ①-2 安全で快適な歩行者空間の整備
- ①-3 災害時の拠点としての役割の確保

駅と周辺地域とのつながりを構築

- ②-1 駅と周辺地域をつなぐ動線の確保
- ②-2 まちに開かれた駅前空間の創出

多様な都市機能と良質な住空間の整備

- ③-1 憩い、多世代交流等を生む場の整備
- ③-2 周辺地域の価値を高める駅前にふさわしい施設の整備
- ③-3 賑わいをもたらす良質な住空間の整備

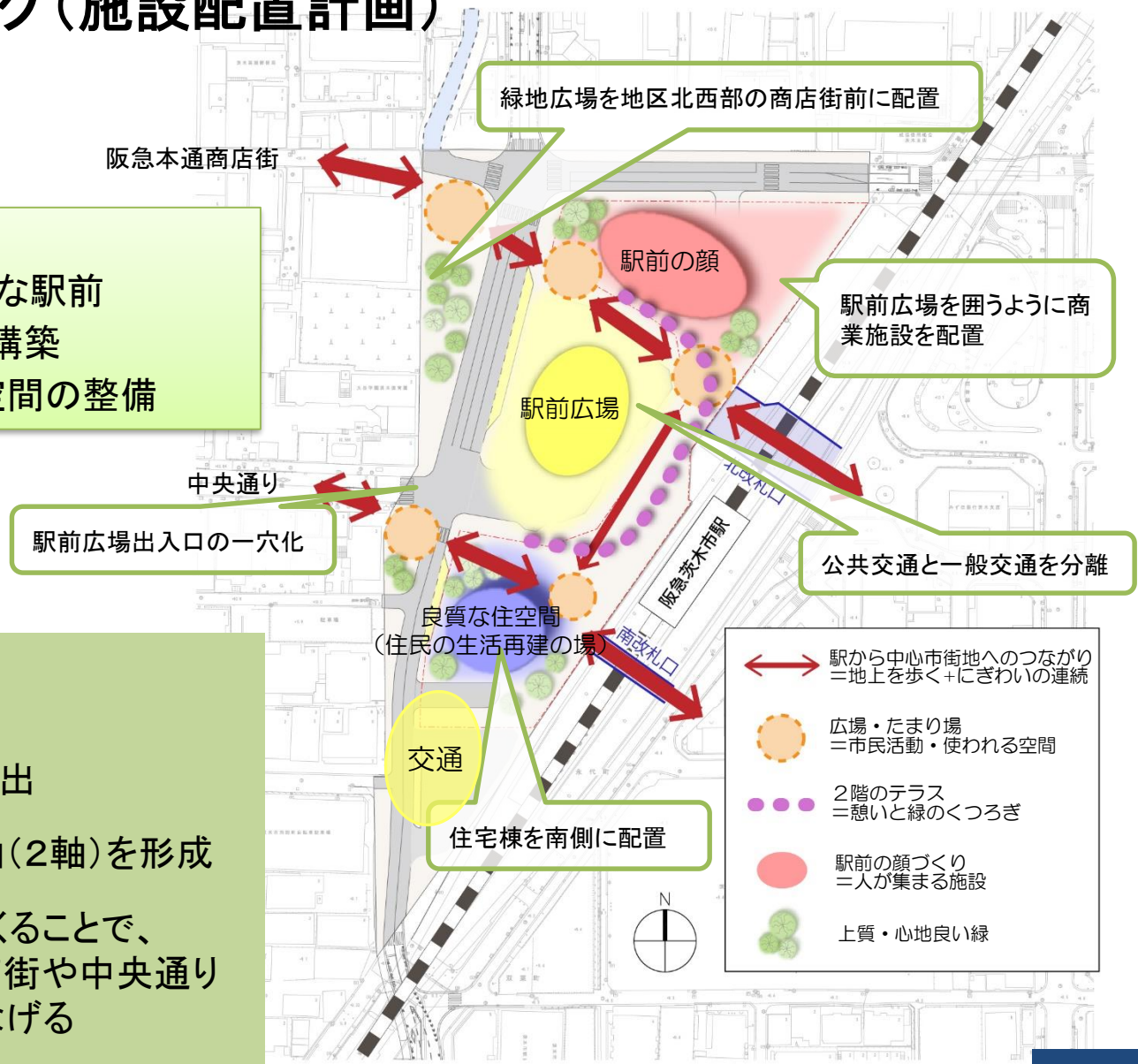
●土地利用ゾーニング(施設配置計画)

【整備の基本方針】

- 交通機能の強化と安全・安心な駅前
- 駅と周辺地域とのつながりを構築
- 多様な都市機能と良質な住空間の整備

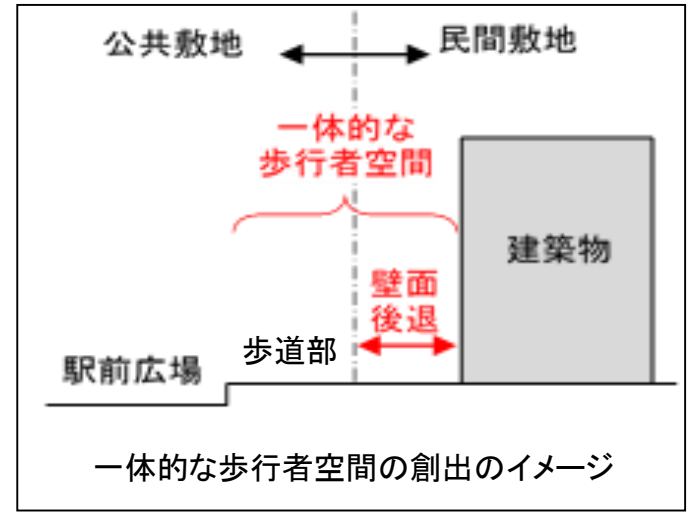
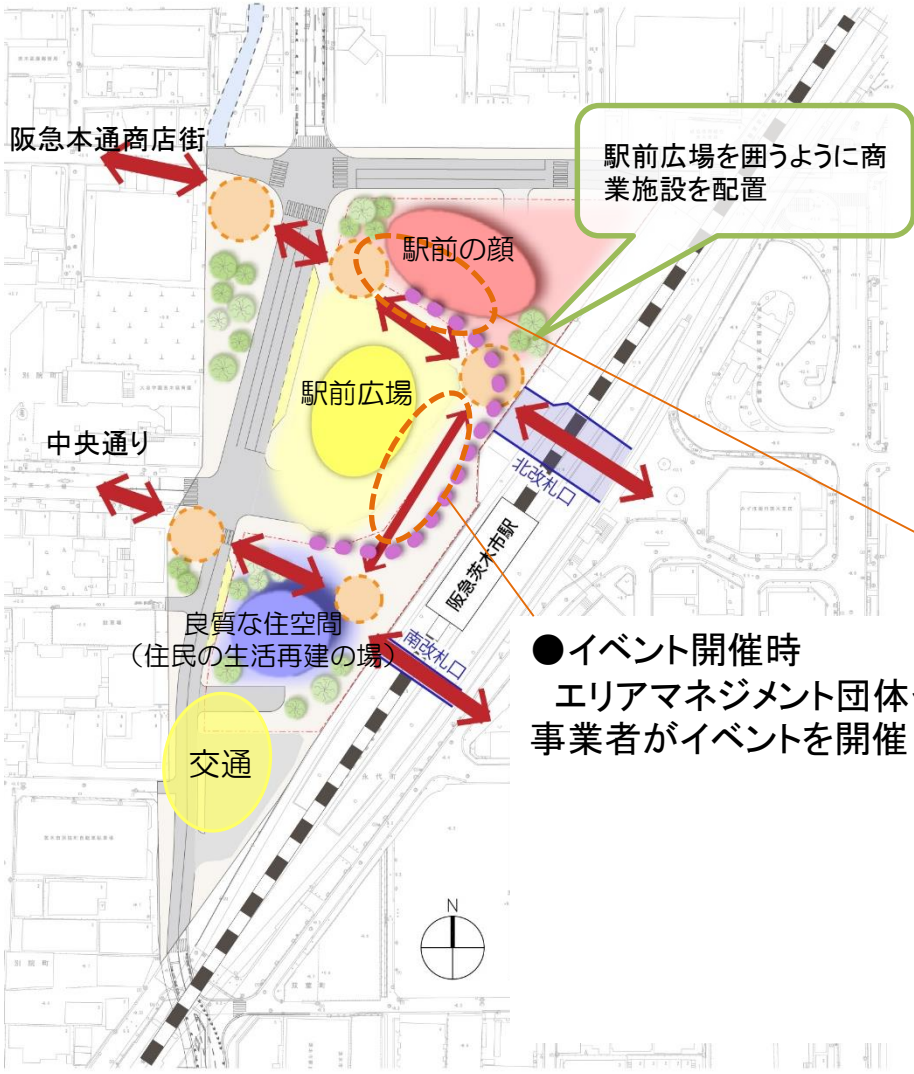
【ゾーニングの考え方】

- ①視覚的・空間的に
まちに開かれた駅前空間を創出
- ②駅と周辺地域をつなぐ動線軸(2軸)を形成
- ③広場・たまり場を連続的にすることで、
回遊性を創出し、周辺の商店街や中央通り
などまち全体の連続性につなげる



●民間施設と公共施設の一体整備による効果

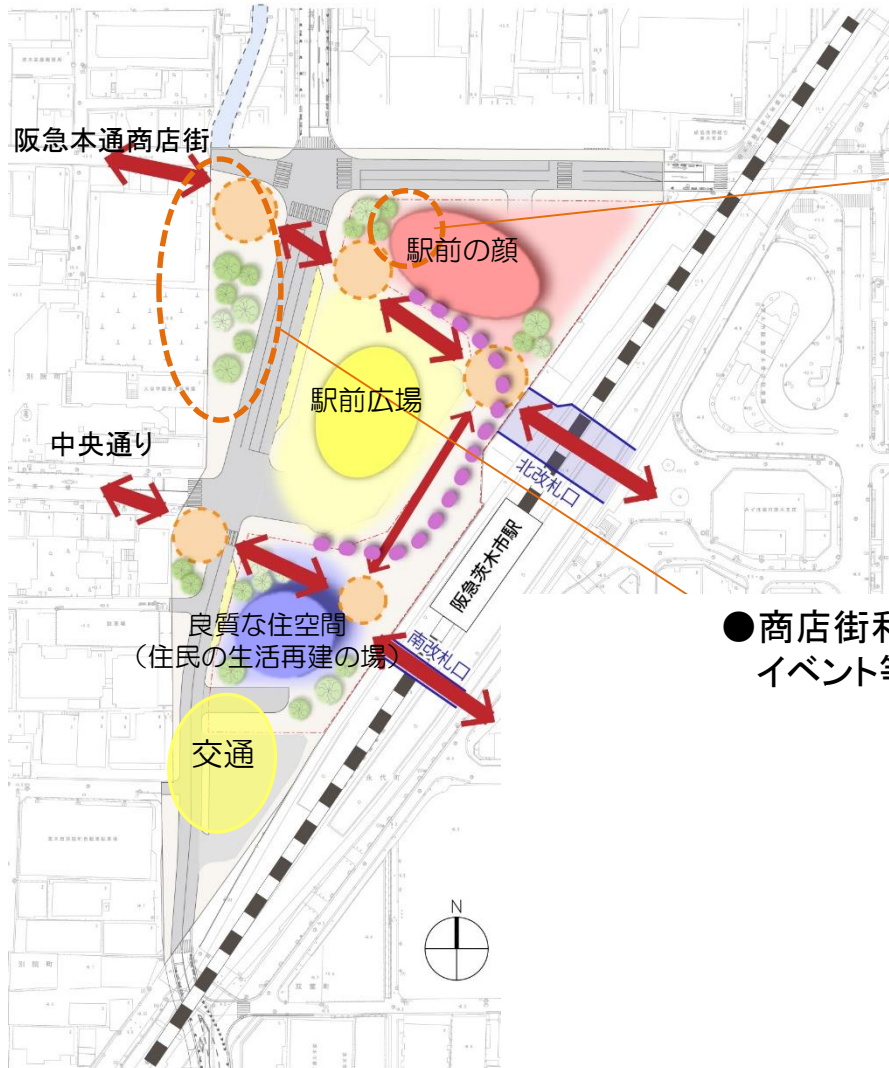
(安全な歩行者空間と魅力・賑わいの空間創出)



●イベント開催時
エリアマネジメント団体や民間
事業者がイベントを開催

●商業施設との連携
飲食店のオープンカフェで賑わい創出

●民間施設と公共施設の一体整備による効果 (魅力・賑わいの空間創出と防災機能の強化)



- 屋内での広場イメージ 天候に左右されず、イベント等の利用も可
- 有事の際は、一時避難 の場として活用

- 商店街利用者も憩える広場。イベント等の利用も可

3 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

●整備(フェーズ1)完成後のイメージ

※あくまでもイメージであり、確定したものではありません。



駅舎北側自由通路から
阪急本通り商店街方向を望む



3 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

●将来(概ね30年後)のイメージ

※あくまでもイメージであり、確定したものではありません。

商店街方面から鳥瞰



駅前広場を歩行者空間化



●『超高層建築物の立地に関する基本的な方針』(平成30年12月)

現行制度において許容される立地や区域をさらに限定するという「**制限の強化**」と計画に求められる公共性や建築物の持続可能性といった「**確認事項の明確化**」により、従来の形態規制だけではなく「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以上)を建築する場合

《基本方針1・2との整合を確認》

基本方針1(**立地性**)との整合

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(公共公益性と長期的な持続可能性)**)との整合

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

●基本方針1(立地性)との整合

拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

3.2.1 対象エリアの抽出

対象エリアの抽出にあたっては、都市計画マスタープランにおける都市拠点、地域拠点、鉄道駅を有する生活拠点であることを前提とし、都市計画における用途地域(商業、近隣商業)、高度地区(第七種、第八種)の設定及び交通結節機能(一定の乗降客数、基盤整備)を勘案して、以下、図3-1に示す検討対象となる拠点から設定するものとする。

駅名	都市マス 位置付け	都市計画		交通結節機能		
		用途地域	高度地区	乗降客数	基盤整備	
					駅前広場	バス乗入
JR茨木	都市拠点	商業	第七、八種	約8.8万人	○	○
阪急茨木市	都市拠点	商業	第七、八種	約7万人	○	○
JR総持寺	地域拠点	近隣商業	第七種	約2万人(予測値)	○	○
阪急総持寺	地域拠点	近隣商業	第五種	約2万人	×	×
阪急・モノレール南茨木	地域拠点	近隣商業	第七種	約4万人、約2.5万人	○	○
モノレール彩都西	地域拠点	商業	第七種	約0.5万人	○	○
モノレール阪大病院前	地域拠点	第二種中高層	第四種	約0.5万人	×	○
モノレール豊川	生活拠点	近隣商業	第五種	約0.2万人	○	○
モノレール宇野辺	生活拠点	準工業	第五種	約0.6万人	○	×
モノレール沢良宜	生活拠点	近隣商業	第五種	約0.3万人	○	×

図 3-1 検討対象となる拠点の状況

●基本方針2(公共性)との整合

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

公共公益性に係る確認項目

(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

事業で求めている内容

市街地再開発事業の中で、交通環境の改善や市民の生活利便性や質の向上が図られた計画とすること。

市民や駅利用者の憩いや賑わいの場となる屋内・屋外の広場を整備し、継続的なマルシェの開催等の日常的な活用や音楽イベント等の非日常的な活用ができること。

環境への影響について、任意の環境影響評価を実施し設計に反映する等、周辺環境に配慮し、負荷低減に関する取組み等周辺環境に配慮された計画とすること。

●基本方針2(公共性)との整合

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

長期的な持続可能性の確認項目

(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

事業で求めている内容

詳細については、今後の施設設計において、本方針に整合する質の高い施設づくりを行う計画となるよう協議を行っていきます。

(施設づくりの方向性)

- ・住宅と商業の分離
- ・構造と内装の分離
- ・長周期地震動への対応
- ・低炭素まちづくりの実現
- ・持続可能な商業計画(商業床の共有化)
- ・エリアマネジメント
- ・住み替え後の空き家対策 など

※各確認項目ごとの取り組みの方向性については、末尾に参考資料として掲載しています。

〈茨木市決定〉

西口駅前周辺整備基本計画(案)市民意見募集

令和2年6月15日
～7月6日

地元説明会

令和2年9月頃

地区計画原案の縦覧・意見書提出

令和2年10月頃

市都市計画審議会(超高層建築物の立地に関する意見照会)

令和2年11月頃

都市計画案の縦覧・意見書提出

令和2年12月頃

市都市計画審議会(都市計画案の審議)

令和3年1月(予定)

都市計画決定告示

令和3年2月(予定)

【参考資料】

以下、超高層建築物の立地にあたり、
阪急茨木市駅西口再開発事業パートナーから
提示されている内容詳細（協議・調整中の部分を含む）

公共公益性に係る確認項目

(4) 周辺環境への配慮

① 環境(交通)

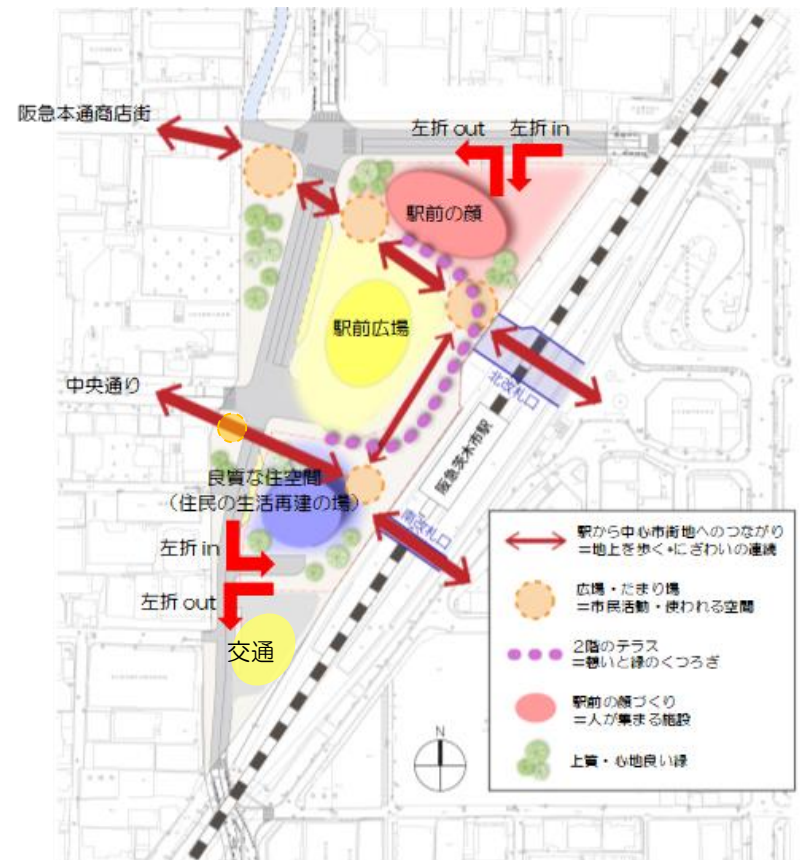
立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 交通集中の影響

商業用駐車場は商業棟の地下に平面自走式で約45台を確保し、ピーク時の入出庫台数は1時間あたり約100台と想定しています。

住宅用駐車場は住宅棟の中央部分にタワーパーキングを2基設置し、駐車台数は約240台確保し、ピーク時の出入庫台数は1時間あたり約20台と想定しています。

住宅および商業施設への出入庫は、周辺の交通状況を鑑み、所定のルートからの出入庫と左折in・左折outとし、周辺交通への負荷を極力少なくします。



公共公益性に係る確認項目

(4) 周辺環境への配慮

① 環境(日影・風)

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 日影への影響

当地区の用途地域は商業地域で、建築基準法の日影規制対象外ではありますが、周辺地域への等時間日影(一定の時間以上日影を及ぼす範囲)の影響を考慮した計画とします。

● 風環境

風の影響については、建物形状が固まった段階で風環境解析やシミュレーション等を実施して、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対策を講じます。

公共公益性に係る確認項目

(4) 周辺環境への配慮

② 施設の収容状況

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 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4期:令和2～6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。

● 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、現状では児童・生徒数の飽和は見られません。

● 保育・学校施設の児童・生徒数への影響について

郊外型タワーマンションの特長として、子育てファミリー世帯の割合は比較的少なく、他地区の事例からみても駅前のタワーマンション1棟で保育施設や学校の児童・生徒数が飽和することは考えにくいですが、事前対応策としまして、マンション入居時期の目途がついた段階で教育委員会等と情報の共有、また、マンション分譲時に購入者の家族構成を収集し、クラス編成基準など適合確認のため、教育委員会等と協議をします。

(個人情報を除く)

公共公益性に係る確認項目

(4) 周辺環境への配慮

③ 景観

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

建物に隣接する駅前広場等と一体感のある空間設計・デザインを実施します。
外構やオープンスペースは、商店街、中央通りへいざなうような環境整備を実施します。

● 建築物・工作物のデザイン

周辺地域や建築物と調和した外観デザインとし、外壁の材質は周辺地域と調和を意識し、汚れが目立たず、色あせない材料を使用します。

また、設備・屋外階段は主要道路から目立たないよう工夫し、建築物や工作物と調和したデザインとして緑化や色調を合わせるとともに、外壁及び屋根等の基調となる部分は著しく派手な色彩は使用しません。

● 良好に維持管理された景観

良好な景観維持には、公共・公益空間、民間施設を適切に維持管理する必要がある。
本事業では、官・民の各々の敷地を一体的に整備する歩行者空間などでは、清掃頻度や修繕など維持管理を同レベルで一体的に行うことで、良好な景観を維持していきます。

公共公益性に係る確認項目

(4) 周辺環境への配慮

③ 景観

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 人にやさしい環境（放置自転車・受動喫煙対策）

阪急「茨木市」駅周辺は自転車利用が多く、放置自転車や駅舎を横断して通行する自転車が歩行者と交錯するなど動線に課題があると考え、本事業では十分な駐輪台数を確保し、安全・快適な歩行者空間を形成します。

また、健康増進法の一部改正により、今年度から受動喫煙防止対策が強化されることを受けて、本事業においては、公共・民間施設が協働して、受動喫煙防止への取り組み、啓発を率先して行うなど、人にやさしい環境づくりを行います。

● 屋外広告物に配慮した景観

まちの玄関口にふさわしく、良好な景観形成に資するため、屋外広告物はできる限り集約させて、素材や形状、色彩が過度に主張しないものとして、建築物やまちなみと調和のとれたデザインとします。また、住宅用途には広告物の掲載を禁止します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

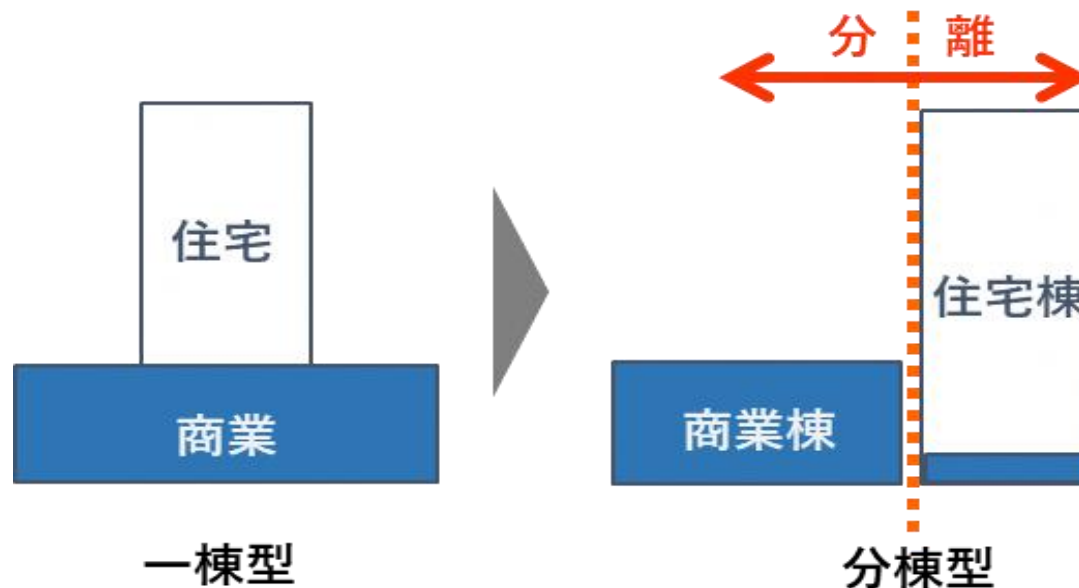
① 更新性の高さ

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 住宅と商業の基本的な分離

住宅と商業施設では維持管理のサイクルが異なるため、各々の日常管理や将来の大規模修繕等の容易性が求められます。

そこで、本事業では従来の再開発に多く見られた一棟型ではなく、建物の構造・組織・権利関係をできる限り切り離した分棟型(一部を除く)を採用し、スムーズな意思決定によるリニューアルを実現します。



長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

① 更新性の高さ

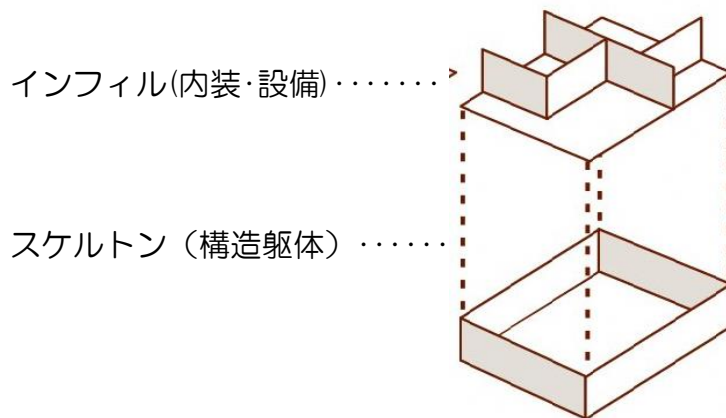
立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 構造と内装の分離

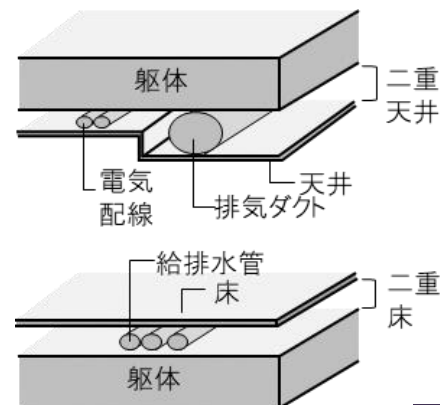
建物は柱・梁・床等の構造躯体(スケルトン)と住戸内の内装・設備等(インフィル)を分離して、更新性と可変性に優れたスケルトン・インフィルを採用します。

また、給水・給湯管、電気配線、排気ダクトなどの設備配管・配線は床コンクリートに打ち込まず、二重床や二重天井に敷設する設計を行い、設備の更新やリフォームが容易な施設建築物とします。

スケルトン・インフィル概念図



二重床・二重天井概念図



長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

① 更新性の高さ

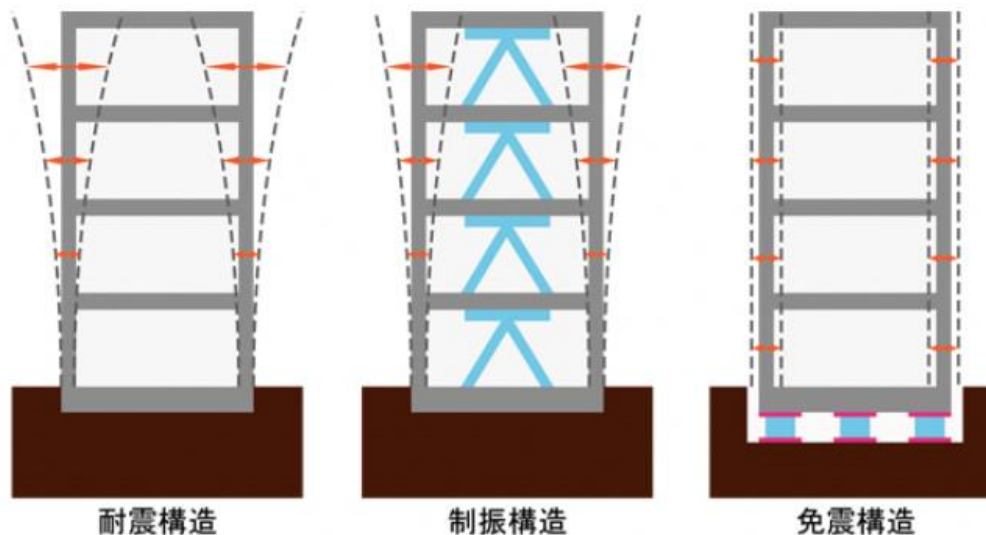
立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 超高層建築物の構造

高さが60メートルを超えるタワーマンション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。

超高層建物の構造については、下図のとおり大きく3つの構造が採用されており、いずれも構造性能評価を受けて国土交通大臣の認定を取得します。

本事業の構造は、設計を進めながら最適な構造を適用します。



長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

③ 防災性、災害時の備え

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 防災評定の取得

- ・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、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の受理となり、建築確認には評定書の写しが必要となります。
- ・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。

● 消防活動に配慮した建物計画

災害時の安全を確保するとともに、消防活動にも配慮した建物計画とするために、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。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

③ 防災性、災害時の備え

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 浸水対応

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為、電気機械室を上階に配置するなど対応策を講じます。

● 防災センターの設置

住宅棟に、防災センターを設置します。建物内に設置されている消防用設備の作動等の情報を集約し、この情報に基づき、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、的確に行える総合的な機能を防災センターに備えます。

なお、防災センターは管理組合(管理組合より委託を受けた管理会社)が運営します。

● 避難誘導体制

災害時には、住宅棟の一部共用部を駅前の一時避難場所として帰宅困難者等に開放し、緊急時の避難拠点と位置づけます。

住宅棟には非常用エレベーターを設置し、停電時でも非常用発電機により一定時間稼働することで、移動手段を確保します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

③防災性、災害時の備え

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

●防災マニュアルの作成

防災の知識や技術の向上を目的に、防災ガイドブック作成します。平時における災害への具体的な備えを促すとともに、災害時のマニュアルに沿って、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。

また、隣接する商業施設(ロサヴィアいばらき)と共通の内容も取り入れ、災害時には阪急電鉄やロサヴィアいばらきとの連携を図り、円滑な対応を実施します。

●防災備蓄倉庫の整備

住宅棟には防災備蓄倉庫を設置し、災害時の機能性を確保する。低層階には共用の防災備蓄倉庫を設け、ポータブル非常用発電機、救急セット他、共用で使用するものを準備します。

非常用電源、AED (参考写真)

非常用電源



長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

③ 防災性、災害時の備え

立案者：阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● エリア防災の考え方

エリア防災を支える中心的拠点として、再開発で整備する交流広場を防災拠点として活用し、補完的役割として、住宅棟共用部の一部も活用します。

また、平時におけるコミュニティ形成と防災活動により、防災力の維持向上に努めます。

● 交流広場の活用

災害時には、交流広場を駅前エリアの災害時対応拠点として位置づけ、マンホールトイレの設置等を含む衛生面での支援や、救援車両を伴う救急部隊の活動場所として、警察、消防署、周辺自治会等と連携して活用します。

交流広場（平時）

- ・商店街とのつながりを活かした、広場として市民に開放。
- ・自治会、学校、商店会等と連携した交流イベント、町おこしイベントを開催。
- ・自治会、消防署、警察との連携による、消防訓練などの防災活動を実施。



交流広場（災害時）

- ・市民の一時避難場所として活用。
- ・防災倉庫に設置の防災備品の運用。
- ・茨木市による災害・救急対応の中心拠点として活用。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(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

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 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、世代の偏りが無い居住者構成が望ましい。

そのためには、小世帯(共働きDINKS・高齢者等)から子育て世帯まで幅広い世代の居住促進が必要となるため、特に負担の大きい子育て世帯を意識した段階増額積立方式をベースに、以下の補強策を講じて、段階増額の曲線を緩和して修繕積立金の適正化を図ります。

< 段階増額積立方式の補強策 >

- ・ 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

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

⑤ 良質なストック形成

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 低炭素まちづくりの実現

低炭素まちづくりの実現には、都市機能の集約化、公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化が重要な要素になります。駅前の再開発に伴い、都市機能集約と公共交通機関の利用促進を図り、以下施策により、建築物の低炭素化を実現します。

【コージェネレーションシステム】

タワーマンションの共用部に、省エネルギー・省CO2が図れる、環境にやさしいコージェネレーションシステムの導入を検討します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

⑤ 良質なストック形成

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 低炭素まちづくりの実現

【電気自動車(EV)対応】

タワーマンションの駐車場に、EV用充電設備を設置し、災害時における家庭への給電や、蓄電池としての役割も担い、防災性の向上にも寄与します。

【家庭廃油の再利用】

限られた資源を有効に活用するため、タワーマンションの各家庭での使用済み天ぷら油を回収し、再利用します。

【複層(LOW-E)ガラスの採用】

熱損失の大きいガラス面に対し、複層(LOW-E)ガラスを採用することで、タワーマンションの断熱性と冷暖房効率を高め、省エネを実現します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(1) 施設計画と施設維持(ハード面)

⑤ 良質なストック形成

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

● 住宅性能評価書の取得

評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関(第三者機関)に所属する評価員が行います。

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ます。

● CASBEE(建築環境総合性能評価システム)

建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムで、本事業ではA(星4つ)以上の評価取得を目指します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(2)コミュニティ形成(ソフト面)

①管理組合等の管理体制

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

●管理組合体制(案)

区分所有者全員で全体管理組合を組成し、併せてタワー棟管理組合と店舗棟管理組合を設立し、「店舗」、「住宅」の属性に応じて各管理組合で管理・修繕を意思決定、全体共用部に関する事項は全体管理組合で意思決定する仕組みを導入します。

管理・修繕に必要な費用は管理規約策定時に算出し、共用部分の持分に応じて各区分所有者より毎月管理費・修繕積立金を徴収します。

年1回の通常総会時に次年度予算を確定し、必要に応じて管理費・修繕積立金額の見直しを行います。(管理費と修繕積立金は会計を分離して用途を明確化します。)

管理業務は多岐に渡るため外部の管理会社への業務委託を前提としますが、必要に応じて外部専門家の参画や行政報告等の管理状況の可視化を検討します。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(2)コミュニティ形成(ソフト面)

①管理組合等の管理体制

立案者:阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

●持続可能な商業計画(商業床の共有化)

移り変わりが早い商業環境では、大型テナントに依存する形態は不適合であり、市民の日常ニーズに即したテナント構成とし、時代の流れに合わせて臨機応変な対応が求められます。

そこで、区画された個人店舗が多くを占める従前の形態から、商業施設全体の戦略や業種構成を一元的に管理できる施設構成への転換を図るため、権利床の共有化を実施します。

但し、既存商業の継続に配慮する必要があるため、継続店舗と新規テナントが共存できる商業ゾーニングとします。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(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

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

●エリアマネジメント組織と管理組合(エリアマネジメント部会)との協働

持続的なにぎわいのため、エリアマネジメント組織を中心とした活動に加えて、再開発でできる管理組合(エリアマネジメント部会)がエリアマネジメント組織と協働して、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。

長期的な持続可能性に係る確認項目

(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、取組

立案者: 阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

●空き家対策

駅前への住替え需要の増加に伴い、既存ストックの空き家対策が課題となります。そこで、地域の不動産会社と提携した迅速かつ円滑な売買仲介・賃貸管理・郊外住宅のバリューアップを図り有効活用を促進し、住み替え後の空き家対策を講じます。



<概念図の説明>

- ① 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
- ② 空いた戸建や共同住宅を新築同様に
リノベーション
- ③ 低価格で、子育て世代に販売・賃貸