

超高層建築物の立地に関する基本的な方針への適合確認表

○：適合(未確定な部分はあるが、考え方が適合する場合も含む)
 ×：適合していない、記載がない
 ※：事業進捗に応じて更なる検討が必要
 -：対象外

資料 4-2

大項目	項目			超高層建築物の計画立案者(再開発会社(事業パートナー))		茨木市	
	中項目	小項目	内容	資料4-1 該当ページ	適合箇所・適合にあたっての考え方	適合	意見等
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	P7.P9.P10	P7に示す基本的な考え方に基づき、駅前広場、道路、歩行者空間の整備、改善を行うことで、快適で回遊性の高い公共空間を創出する。視覚的にも空間的にも広がりのある開かれた駅前空間を創出し、駅前交通の円滑化に貢献できる計画となっている	○	駅利用者や周辺施設を含む当該施設の利用者の安全性や利便性が向上する質の高い公共施設整備を行うこと。
		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	P11	駅前広場内は路線バス、タクシーの公共交通のみの進入とし、駅前広場内の交通の流れの円滑化を図る。歩行者動線については、駅～駅前広場～阪急本通商店街・中央通りの動線強化を図るため、建築敷地内に歩行者通路(地区計画における地区施設)を整備する。駐車場・駐輪場は区域内に必要な台数を確保する。	○	
	(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	P16	これからのライフスタイルを見据えて、子育てや共働きなど現役世代をサポートする物販・飲食店舗や、医療、健康にも対応した多世代が利用できる施設構成とする。	○	具体的な施設計画の検討は現時点で難しいが、開業時期に合わせて、時代や地域ニーズを的確に捉えた暮らしを支え、駅前の拠点機能を高める施設を誘致すること。
		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	P16	子育て系施設、コワーキングスペースなど滞留・滞在に寄与する交流施設の誘致や、大学や地元企業と連携した市民参加型イベントやセミナー等を通じて人々の交流を生み出し賑わい創出を図る。	○	産官学民の多様な主体が交流することにより創出される賑わいが当地区周辺への波及・相乗効果を生むための仕掛けづくりを行うこと。
	(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	P17	日常的な賑わい創出を図るために、まちづくり会社(FICベース株式会社)と協働して、事業計画段階から活動機会創出や担い手の発掘等の取組みを行う。また、公開空地はイベント活用などで市民の交流を促し、災害時には一時避難所や防災拠点として活用する。	○	ベンチの設置や緑化の推進により市民がゆとりやみどりが感じられる空間作りを行うこと。
		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	P17	将来できる管理組合の下部にエリアマネジメントを担う組織を立ち上げ、行政と連携して、利用者ニーズを踏まえた広場利用や植栽の適切な維持管理に関するルール等の策定・運用により、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、緑豊かで潤いのある都市空間の創出を図る。	○	事業進捗に応じ、広場の使い方や過ごし方について、市民を交えて検討を重ねるなど、市民を巻き込んだ取り組みを行うこと。
			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	P15	広場等を中心にテラスや街角空間を設けることにより、駅前を楽しく回遊できる仕組みを構築する。	○	権利者や市民など多様な主体が関わり、当地区における良好な環境や価値、魅力、賑わいの維持・向上させる取り組みを持続的に行うこと。(エリアマネジメントガイドラインや景観形成ガイドライン等を作成し実践)
	(4)周辺環境への配慮	①環境	交通集中、風害等、環境アセスメントやその調査項目のうち必要な環境影響調査を踏まえた対応	P18	交通集中、日影の影響、風環境、落下物対策、浸水対策、雪対策についての確認・検証を実施する。具体的な検証は設計段階に実施するが、今後の法令手続きなど、周辺住民の方や駅利用者の方などに対して丁寧な対応に努める。	○※	日影や風環境の変化による周辺環境への影響について、周辺住民に対し丁寧な説明を行い、配慮した計画にすること。
		②施設の収容状況	小中学校、幼稚園、保育所(待機児童対策)等の状況	P19	本事業地がある中央ブロックの保育施設は、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。本校区の小中学校は、児童・生徒数の飽和は現状見られない。今後、マンション分譲時に購入者属性を把握し、教育委員会と情報共有する。	○	施設の収容状況を確認しながら保育・教育環境の悪化を招くことがないよう関係部署と協議すること。
		③景観	周辺景観に配慮した計画(景観シミュレーションの実施等) 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	P20	「茨木市の玄関口として、みどりや歴史を感じる茨木らしいデザインの追求」を念頭に、駅前広場等と一体感のある空間設計・デザイン、商店街や中央通りへいざなう環境整備を実施する方針のもと、周辺と調和した外観デザイン、良好な景観の維持管理、人にやさしい環境づくりを行う。今後の設計段階において景観を検証し、茨木市にふさわしい建築物を目指す。そして、行政と連携し、当地区の良質なまちづくりの維持・向上のためのルール作り等を行い、「まちをつなぎ、ひとをつなぎ、安心して楽しい暮らしを持続的に創出する駅前」というコンセプトを目指す。	○※	設計段階において行う近景・中景・遠景の各視点での景観検証は周辺地域や専門家等の意見を聞きながら設計に反映させること。 良好な景観を維持するための取り組みについて関係者(権利者、テナント等)と検討を重ねること。

総合判断 (公共公益性)	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、現時点の計画の方向性については本方針に適合するものと認め、当地を活性化し、都市機能を向上させ市民が利益を享受できる公共公益性を有した計画であると判断する。 今後、市街地再開発事業を具体化していく中で、一層、周辺環境に配慮した計画を心掛けるとともに、ウォーカブル、都市機能の充実、景観等の視点を持ちながら引き続き検討を重ね、高い公共公益性を有した良質な事業を目指すこと。
-----------------	---

超高層建築物の立地に関する基本的な方針への適合確認表

○：適合(未確定な部分はあるが、考え方が適合する場合も含む)
 ×：適合していない、記載がない
 ※：事業進捗に応じて更なる検討が必要
 -：対象外

資料 4-2

項目			超高層建築物の計画立案者(再開発会社(事業パートナー))		茨木市		
大項目	中項目	小項目	内容	資料4-1 該当ページ	適合箇所・適合にあたっての考え方	適合	意見等
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	住宅棟と商業棟の分離等による更新の容易性	P21	当事業では商業と住宅を整備予定である。商業と住宅は維持管理のサイクルが異なるが、将来のリニューアルを容易にするために、商業と住宅の建物の構造・組織・権利関係をできる限り切り離した分棟型を採用し、更新性の高い計画とする。	○	-
			構造と内装の分離等による間取り等の可変性	P21	建物の構造躯体(スケルトン)と内装・設備(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や二重床・二重天井を採用することで、設備の更新やリフォームが容易な建築物とする。	○	-
		②耐震性	免震、制震等の構造	P22	今回は建築高さ60mを超える計画であるため、有識者による構造評定を受け、その後国土交通大臣の認定を取得するという厳格な審査を受ける。また、長周期地震動についても、国土交通省が取りまとめた超高層建築物における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策の内容に基づいて構造設計を行う。	○	-
			長周期地震動への対応				
		③防災性、 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(エレベーター、給水等)	P23~25	【防災評定の取得】 防災に関する全般的な内容をまとめた防災計画書を作成し、有識者からの助言・指導を経て、防災評定を取得する。 【消防活動に配慮した計画、災害への備え】 施設規模に応じた防災・消防活動設備を設ける。 (スプリンクラー、特別避難階段、非常用エレベーター、ヘリポート、非常用発電機、備蓄倉庫など) 浸水対応として、電気機械室は上階に配置する。 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、移動手段を確保する。 防災ガイドブックを作成し、住民の自助力・公助力の発揮に役立てる。また、近隣商業と共通の内容も取り入れ連携を図るとともに、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も実施する。 【エリア防災】 エリア防災を支える中心拠点として、交流広場を防災拠点として活用する。 災害時は施設の一部を一時避難場所として帰宅困難者に開放する。 以上より、当施設はもちろん、災害時の当施設の一部の一時開放や周辺地域のエリア防災も考えている	○	エリア防災の考え方に基づく周辺地域と連携した取り組みにより、地域防災力の向上を目指すこと。 具体的な設備設計を進める中で、大阪北部地震の経験や今後想定される災害に対して、ハード・ソフト両面で更なる充実を目指すとともに、先進性のある取り組みを検討すること。
			防災マニュアル、避難誘導体制、避難訓練の実施等				
			ヘリポート、スプリンクラー等の火災に対応した設備				
		④長期修繕計画・ 維持保全計画	今後の維持管理費の試算や将来の積立金不足への対応等を踏まえた長期修繕の計画	P26.P27	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のため、修繕積立金は段階増額積立方式をベースとする。また、長期修繕計画を定期的(概ね5年)に見直し、さらに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金の増額、外部専門家による長期修繕計画のチェック、積立金の適正化を図る。	○	長期的に適正な管理が行われるよう建物の更新に備えた先進性のある取り組みを検討すること。
			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	P28	維持管理の支出(建物の共用部分の日常清掃、エレベーターや駐車場等各設備の保守・点検等)は、各区分所有者が共有部分に応じて負担する管理費など管理組合の収入でまかなう仕組みで、管理組合が収支予算案(維持保全計画)を策定し、総会の決議を経て実施することで、最適な維持保全計画を実現する。	○	
		⑤良質なストック形成	劣化対策、バリアフリー性、省エネルギー性等、一定の性能の確保	P29.P30	第三者機関による住宅性能評価書を取得し、建物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)のチェックを実施する。この住宅性能評価書において、劣化の軽減(構造躯体の耐久性能など)、維持管理・更新への配慮(配管のメンテナンス性能など)、温熱環境(省エネルギー性能)等の等級を取得する。	○	今後、先進性のある提案により良質なストック形成を目指すこと。
			長期優良住宅、低炭素建築物、環境配慮性能(CASBEE)等、一定水準の性能の確保	P28.P29	低炭素まちづくりの実現のため、高いエネルギー効率の建築設備の導入、電気自動車対応、建築環境総合評価システム(CASBEE)の取得を目指す。	○	
			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住戸面積の確保	P30	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に対応するため、間取りは1LDK~4LDK、多くのバリエーションを設けた幅広い面積構成とする。	○	

超高層建築物の立地に関する基本的な方針への適合確認表

○：適合(未確定な部分はあるが、考え方が適合する場合も含む)
 ×：適合していない、記載がない
 ※：事業進捗に応じて更なる検討が必要
 ー：対象外

資料 4-2

項目			超高層建築物の計画立案者(再開発会社(事業パートナー))		茨木市			
大項目	中項目	小項目	内容	資料4-1 該当ページ	適合箇所・適合にあたっての考え方	適合	意見等	
長期的な 持続可能性	(2)コミュニティ形成 (ソフト面)	①管理組合等の 管理体制	管理規約、組織体制(外部専門 家の参画等)	P30.31	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を図る。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するが、必要に応じて外部専門家の参画を検討する。	○	ー	
			管理状況の市への報告	P31	本年6月に公布されたマンションの管理の適正化に関する法律の一部改正に伴うマンション管理適正化推進計画制度等の動向に注視し、施行段階での対応を検討する。	○	法改正を踏まえた市の取り組みと連携し、適宜、市へ報告を行うなどマンションの維持管理を適正に行うこと。	
			商業施設等の管理運営体制	P31.P32	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する。	○	ー	
		②コミュニティ形成に 向けた取組	自治会の結成や参加	P32	エリアマネジメント組織による活動を軸とし、再開発後に組成する管理組合の下部組織としてコミュニティ部会(自治会)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する。	○	自治会への加入促進に努めるとともに、地域における様々な活動などを通じて、地域の連携感を高め、住みよい地域をつくっていくための住民組織となることを目指した取り組みを行うこと。	
			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	P15~17 P32	駅前の魅力づくりに寄与する賑わい、交流、文化等の機能充実を図るため、広場空間や公開空地等を“集い”の場として活用し、エリアマネジメント組織と協働して居住者や地域住民の交流のため、定期的なイベントを実施し、にぎわいや交流の創出を図る。	○		
			定期的なイベントの実施等による賑わいや交流の創出	P17.P32	音楽イベントやお祭り、地元企業や学校等と連携したイベントや発表会など、多様な主体が出会い、活動し、交流できる場をつくる。	○	多様な主体が出会い活動する場や機会をつくり出し、まちづくりの担い手の発見等、まちづくりに関係する人を増やしていく取り組みを継続的にを行い、持続的な賑わいへと波及させる活動を行うこと。 多様なイベントの実施を契機に周辺商店会や近隣自治会等と日頃から顔の見える関係の構築を目指した取り組みを行うこと。	
			コミュニティ形成のための住民理解の醸成	P32	ソシオ茨木管理組合の下部組織としてエリアマネジメント部会を立ち上げ、商店会など地域社会と連携した「茨木Jazz&Classicフェスティバル」を開催してきた実績がある。地域住民の理解と共感を得る重要な取り組みとして今後も継続予定。	○		
			自主防災組織の結成等、防災面での取組	P24.P25	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、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するとともに、補完的役割として住宅棟共用部の一部も活用する。	○	周辺地域と連携した取り組みにより、地域防災力の向上に貢献すること。	
			③住宅供給に関する 考え方、取組	住宅流通に関する取組等	P33	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る。	○	市へ既存ストックの流通結果を適宜報告するなど、市と連携して空き家対策に取り組むこと。

総合判断 (長期的な持続可能性)	事業進捗に応じて先進性のある取り組みに期待する部分はあるものの、現時点の計画の方向性については本方針に適合するものと認め、施設の維持管理等、長期的な視点での持続可能性を有する計画であると判断する。 今後、市街地再開発事業を具体化していく中で、先進的な取り組みを積極的に採用し、一層、長期的な持続可能性を有した良質な事業を目指すこと。
---------------------	---