資料４－３

令和２年度第２回
茨木市都市計画審議会

令和２年11月13日

次なる茨木へ。

意見聴取（２）

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における超高層建築物の計画について

目次

１　まちづくりコンセプトと超高層建築物の概要

２『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）との整合

《参考》

１　都市計画決定・変更（案）の内容

２　今後のスケジュール（予定）

●位置図

新名神高速道路
名神自動車道
彩都西駅
国道171号
JR東海道線
阪急京都線
豊川駅
JR総持寺駅
総持寺駅
阪大病院前駅
茨木駅
茨木市駅
大阪高速鉄道 彩都線
宇野辺駅
中国自動車道
南茨木駅
南茨木駅
沢良宜駅

茨木ビル
（昭和45年３月竣工）
永代ビル
（昭和45年３月竣工）
阪急茨木市駅
市営駐車場
（昭和54年４月供用開始）
対象地区

●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	阪急茨木駅前ソシオ管理組合が阪急阪神不動産・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ビル権利者の有志が設立
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８月～ 10月	周辺地域を対象にした説明会等を開催

※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

●整備（フェーズ1）のコンセプト（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）より）

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つながり、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

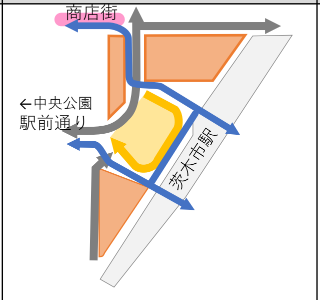
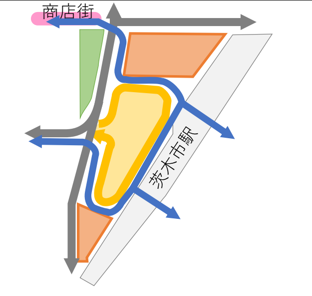
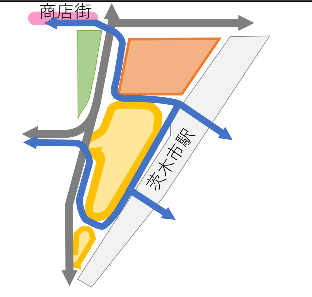
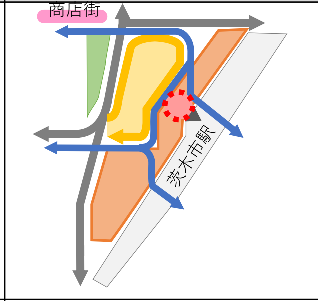
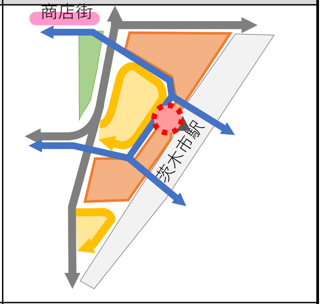
市民ニーズに合致した暮らしに憩いと彩りを与える機能の導入や空間の創出・再編などを行い、中心市街地の核にふさわしい人中心のまちづくりを目指す。

「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」

《整備案の比較検討》

茨木市

参考資料3

	A案	B案	C案	D案	E案
整備イメージ 新施設 駅前広場 周辺道路 歩行者動線 屋外広場 広場（駅接続部）					
	現地建替え	交通広場：南寄り中央 新施設：北と南に分散	交通広場：南 新施設：北に集約	交通広場：北 新施設：南と駅隣接	交通広場：北寄り中央と南 新施設：南北と駅隣接
交通機能の強化（基本方針1） 【評価視点】 ・交通広場、道路の交通処理 ・駅との乗継	[×] • 交通広場や周辺道路の形状が現状と同じであるため、抜本的な改善は難しい	[△] • 交通広場や周辺道路の形状変更により交通処理の改善が期待できる • 乗降場が南北に細長く、駅との乗継が悪い箇所あり	[△] • 交通広場や周辺道路の形状変更により交通処理の改善が期待できる • 乗降場が南北に細長く、駅との乗継が悪い箇所あり	[○] • 交通広場や周辺道路の形状変更により交通処理の改善が期待できる • 改札近くに交通広場が集約でき、駅との乗継は良い	[○] • 交通広場分散配置や周辺道路の形状変更により交通処理の改善が期待できる • 改札近くに交通広場が集約でき、駅との乗継は良い
周辺とのつながり（基本方針2） 【評価視点】 ・周辺地域への歩行者動線 ・西側地域の見通し ・周辺地域への商業の連続性	[△] • 商店街、駅前通りへの動線は現状と変わりなし • 現状同様、交通広場を駅前ビルが囲み、西への見通しが悪く、閉鎖的な駅前広場 • 商店街・駅前通り方面への商業の連続性は確保できる	[×] • 商店街への歩行者動線は変わりないが、駅前通り方面への動線が悪化 • 西側地域への見通しは多少改善される • 商店街への商業の連続性は確保できるが、駅前通りへの商業の連続性が希薄	[×] • 商店街への歩行者動線は変わりないが、駅前通り方面への動線が悪化 • 西側地域への見通しは多少改善される • 商店街への商業の連続性は確保できるが、駅前通りへの商業の連続性はなし	[○] • 商店街や駅前通りへつながる明確な歩行者動線を確保 • 商店街や駅前通りに面して交通広場を配置することで開放的な駅前広場となる • 駅前通りへの商業の連続性は確保できるが、商店街への商業の連続性が希薄	[○] • 商店街や駅前通りへつながる明確な歩行者動線を確保 • 商店街や駅前通りに面して交通広場を配置することで開放的な駅前広場となる • 商店街・駅前通り方面とも商業の連続性が確保できる
交流の場の創出（基本方針3） 【評価視点】 ・整備位置の可能性	[△] • 屋外にまとまった空間の確保が難しいため、施設内にて屋内広場整備を検討	[○] • 商店街前に屋外広場を整備 • 施設内にまとまった広場整備の検討可	[○] • 商店街前に屋外広場を整備 • 施設内にまとまった広場整備の検討可	[△] • 商店街前に屋外広場を整備 • 施設駅接続部に広場を整備 • 新施設が細長いため、まとまった広場確保は困難	[○] • 商店街前に屋外広場を整備 • 施設駅接続部に広場を整備 • 施設内にまとまった広場整備の検討可

× 方針通りの整備は難しい　△ 部分的に方針通りの整備が可能　○ 方針通りまたは方針に近い整備が可能

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）39ページより

●土地利用ゾーニング（施設配置計画）

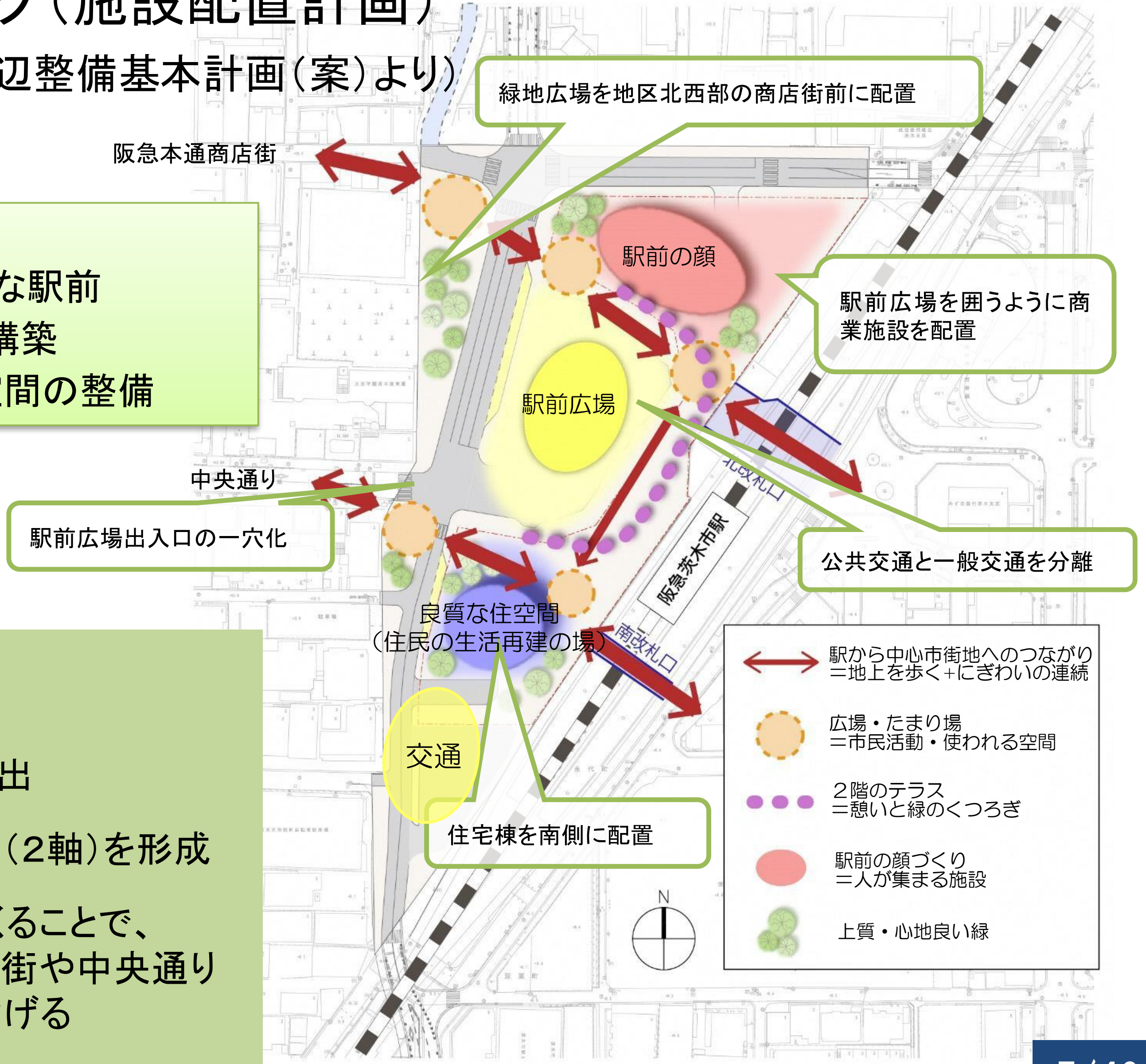
（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）より）

【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つくることで、
　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

1　まちづくりコンセプトと超高層建築物の概要

茨木市

●整備(フェーズ1／概ね10年後)完成後のイメージと計画概要

【建築物の計画概要】
- 建築面積：約6,700㎡
- 延べ床面積(容積対象)：約43,500㎡
- 階数：45階建て程度
- 主な建物用途
  - 低層部 ： 商業・業務
  - 高層部 ： 住宅

※あくまでも現時点での計画であり、確定したものではありません。

●整備（フェーズ１／概ね１０年後）完成後のイメージ

駅舎北側自由通路から阪急本通商店街方向を望む

※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。

《参考》意見募集の結果（市街地新生課HPにおいて公開）

①意見提出件数

69人（148件）

②提出された主な意見

○阪急西口再整備全般に対するもの　（49件）

・ソシオは老朽化が甚だしい。一刻も早く事業の推進をお願いしたい。

・東口についても整備していく考えがあれば、それも合わせて機能配置などを示した方が計画として望ましい。

○超高層建築物に対するもの　（77件）

・超高層マンションを建てることがまちにとって良いことだと感じられない。

・駅前ロータリーが高層マンションのために陽が当たらなくなり暗くなる。

・タワーマンションの様々な問題が露呈している中、住民の生活の質を向上させることや外から人を呼び込むことを考えた方がよい。

○その他再整備にあたっての提案等　（22件）

・エリアマネジメントを強化し、新市民会館の補完的役割を担うべき。

《参考》８月２日開催の別院町自治会（11～16組）を対象にした
説明会での主な意見（参加者27名）

当日の主な意見

〇超高層建築物の立地の必要性について

・再整備自体に反対する人は多くないかもしれないが、超高層建築物に対しては疑義が多分にある。

〇ゾーニング（施設配置）について

・なぜ南側に超高層建築物を建てるのか。今の位置に建替えればよいのでは。
・計画が決まっていない段階で近隣住民の意見をもっと聞いてほしい。

〇周辺環境への影響について

・日影の問題、工事中の振動や騒音などが心配。
・超高層建築物のリスク（問題点）に関する説明や情報発信がない。

〇将来の建替え等の問題について

・将来建て替えにあたり、今回と同じ問題（建て替えが困難）を抱えることになる。なぜ推奨するのか理解できない。

●施設づくりにおけるコンセプト

※超高層建築物編（案）より

JR茨木駅

教育を創造する玄関口
（基本計画（案） P29より）

つながる

中央公園

市民参加の育てる広場
（基本計画（案） P30より）

つながる

商店街　歴史的資源

多数の商店街、茨木別院
など歴史的資源が立地

つながる

北部地域

茨木市の自然
新たな観光拠点

つながる

阪急茨木市駅

まちをつなぐ

**茨木市の様々な魅力を
集積・発信する新たな拠点**

人がつながる

新しいコミュニティ拠点

イメージ図

**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**

1　まちづくりコンセプトと超高層建築物の概要

茨木市

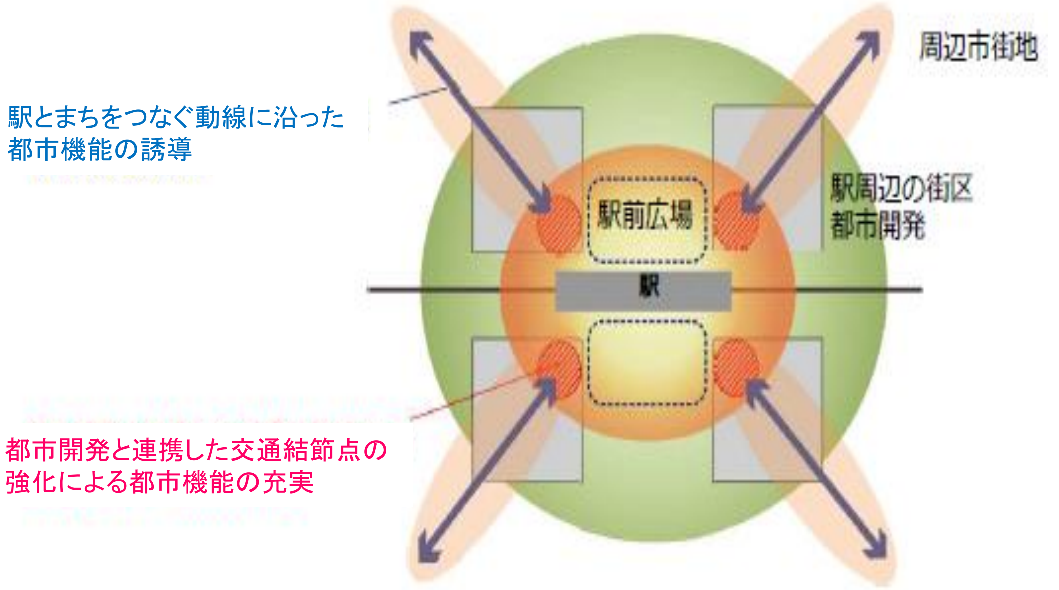
●導入機能の方針

※超高層建築物編（案）より

これからの新しい時代、新しい働き方や生活が求められる現役世代が利用しやすく、**年少世代から高齢者世代まで幅広く利用できる機能の導入**を目指す。
大都市とは異なる生活都市ならではのポテンシャルを活かし、**駅前を情報やサービスの拠点としてさまざまな魅力をつなぎ合わせ、人やサービス、商業、産業、観光などの流れを創出**する。
駅、駅前広場、自由通路といった交通結節機能に関する施設を個々に考えるのではなく、**周辺街区と連続する「駅まち空間」として一体的に捉え、柔軟な発想で空間整備、機能配置を検討**する。

＋

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、3つの「密」を回避する観点から、通勤・通学、飲食、レジャー等あらゆる場面で行動のあり方を見直す動きが出てきていることを踏まえ、駅前においても、**空間や動線を工夫して、人と人との交流・賑わいの在り方を考慮した整備**を行う。



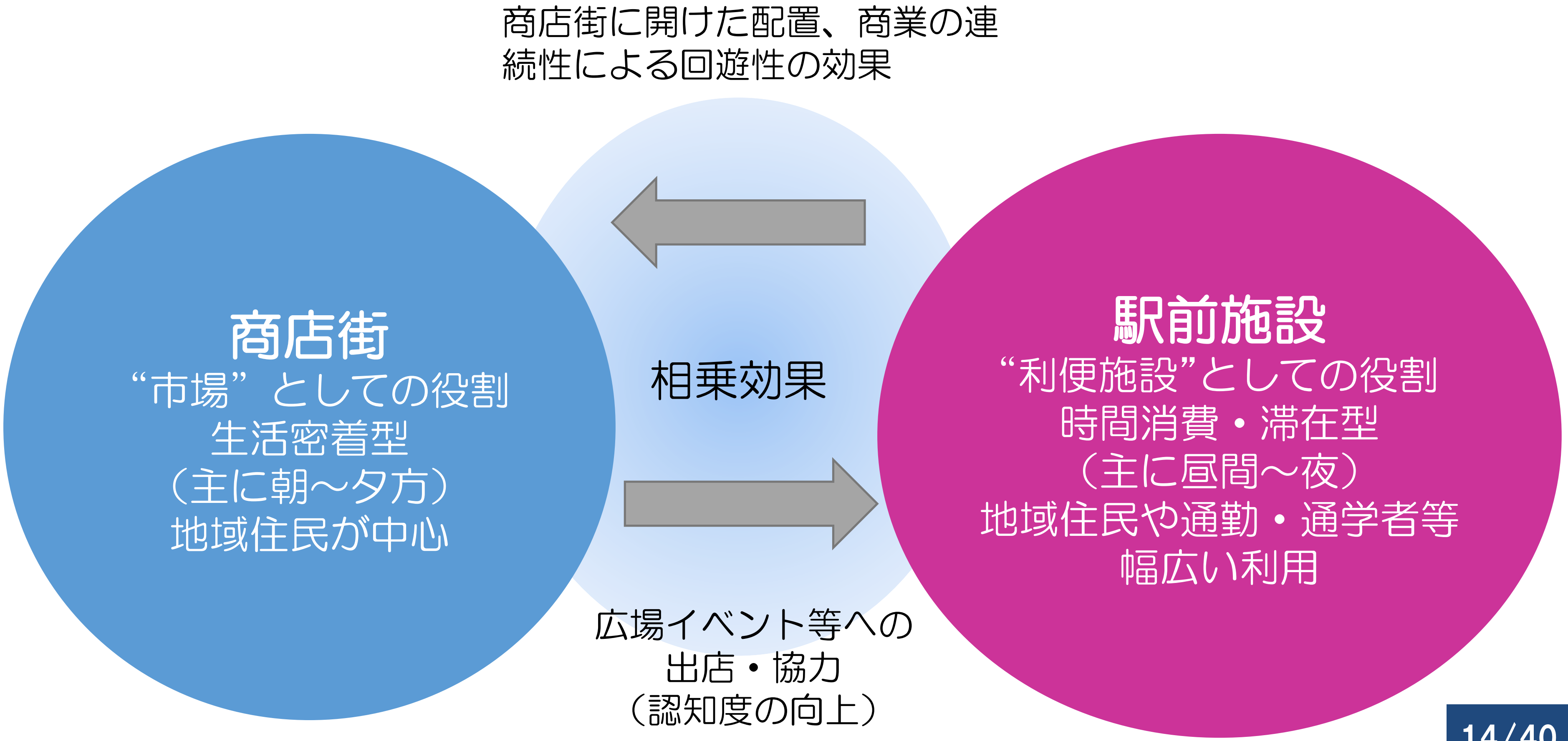
「**生活の質を高める場**」としての役割を果たす。

●周辺商店街との関係性

※超高層建築物編（案）より

駅前広場から商店街を臨むことを可能にし、且つ**商店街へ誘う商業施設の連続性を意識**した施設配置計画とする。

既存の商店街と新しくできる駅前商業施設とが**共存共栄できるような施設構成**を目指し、広場空間を商業の結節点として、**相乗効果が期待できるイベント等を開催**していく。



●『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

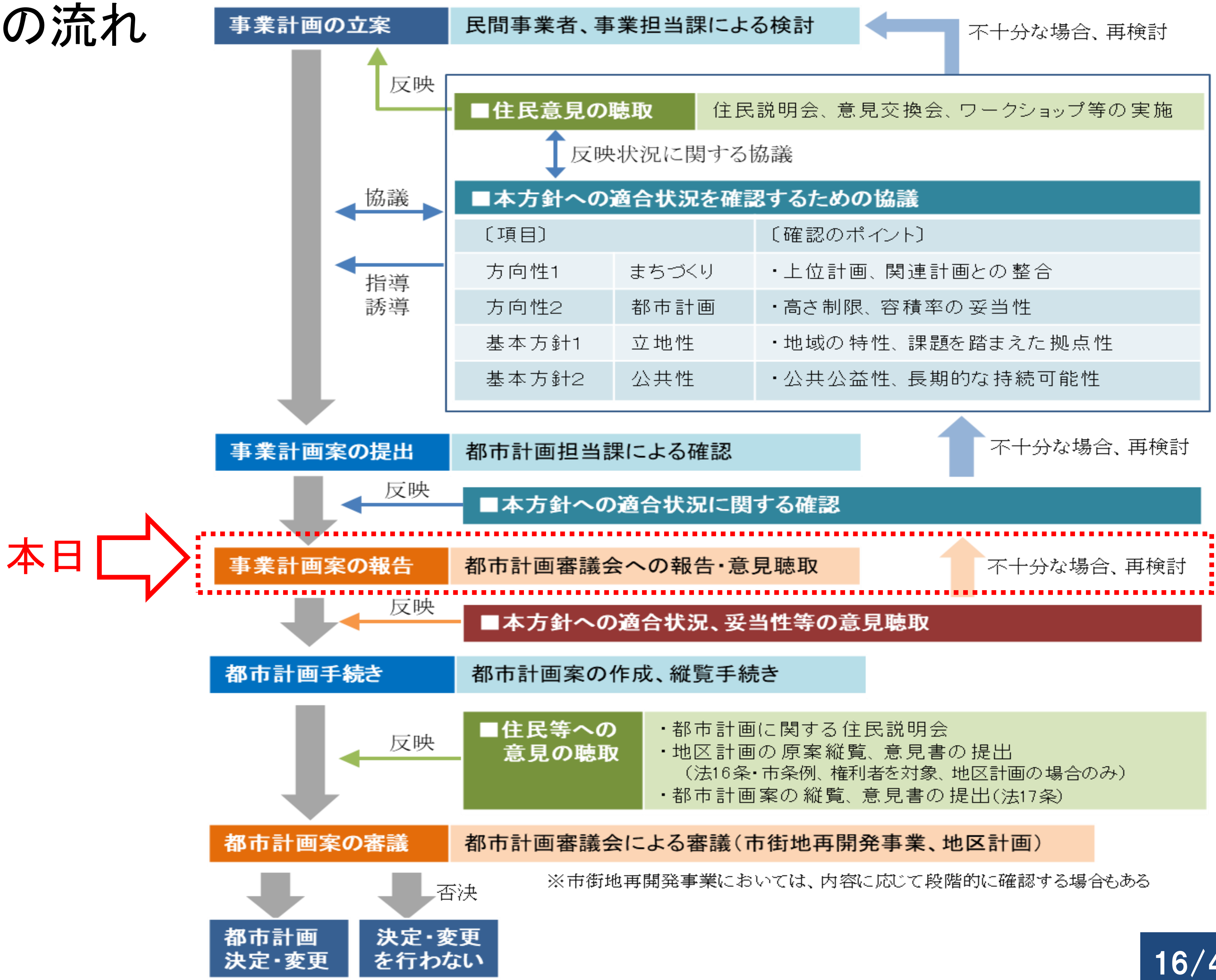
≪基本方針1・2との整合を確認≫

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

茨木市

●手続きの流れ


事業計画の立案
民間事業者、事業担当課による検討
不十分な場合、再検討
反映
■住民意見の聴取
住民説明会、意見交換会、ワークショップ等の実施
反映状況に関する協議
協議
■本方針への適合状況を確認するための協議
〔項目〕
〔確認のポイント〕
指導
誘導
方向性1 まちづくり ・上位計画、関連計画との整合
方向性2 都市計画 ・高さ制限、容積率の妥当性
基本方針1 立地性 ・地域の特性、課題を踏まえた拠点性
基本方針2 公共性 ・公共公益性、長期的な持続可能性
事業計画案の提出
都市計画担当課による確認
不十分な場合、再検討
反映
■本方針への適合状況に関する確認
本日
事業計画案の報告
都市計画審議会への報告・意見聴取
不十分な場合、再検討
反映
■本方針への適合状況、妥当性等の意見聴取
都市計画手続き
都市計画案の作成、縦覧手続き
反映
■住民等への意見の聴取
・都市計画に関する住民説明会
・地区計画の原案縦覧、意見書の提出
（法16条・市条例、権利者を対象、地区計画の場合のみ）
・都市計画案の縦覧、意見書の提出（法17条）
都市計画案の審議
都市計画審議会による審議（市街地再開発事業、地区計画）
※市街地再開発事業においては、内容に応じて段階的に確認する場合もある
否決
都市計画決定・変更
決定・変更を行わない

●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

(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

※詳細は資料4-1（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備超高層建築物編（案））参照

茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（１）公共整備 ①基盤整備

◇市街地再開発事業により、公共空間と民間施設が一体となった快適で回遊性の高い公共空間を創出

◇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

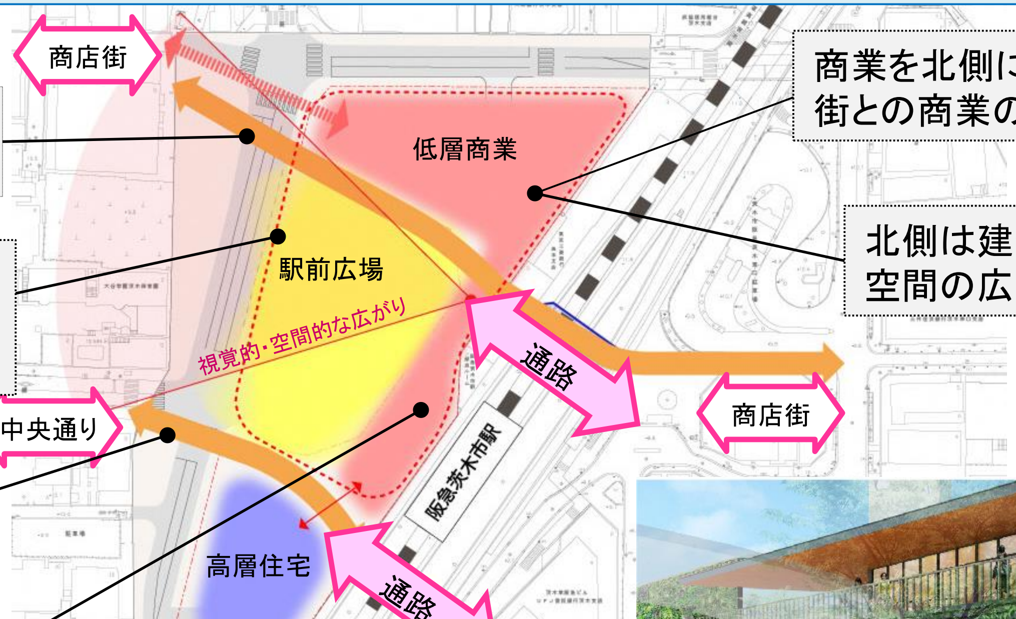
※超高層建築物編（案）より

北側自由通路から阪急本通商店街への歩行者動線

駅から西側エリアへのつながりをつくるため、視覚的・空間的に広がりのある開かれた駅前空間を確保

南側自由通路から中央通りへの歩行者動線

駅前広場を囲うように商業を配置し、駅前広場と一体となった賑わいの創出



商業を北側に配置し、商店街との商業の連続性を確保

北側は建物高さを抑え、空間の広がりをつくる

 茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

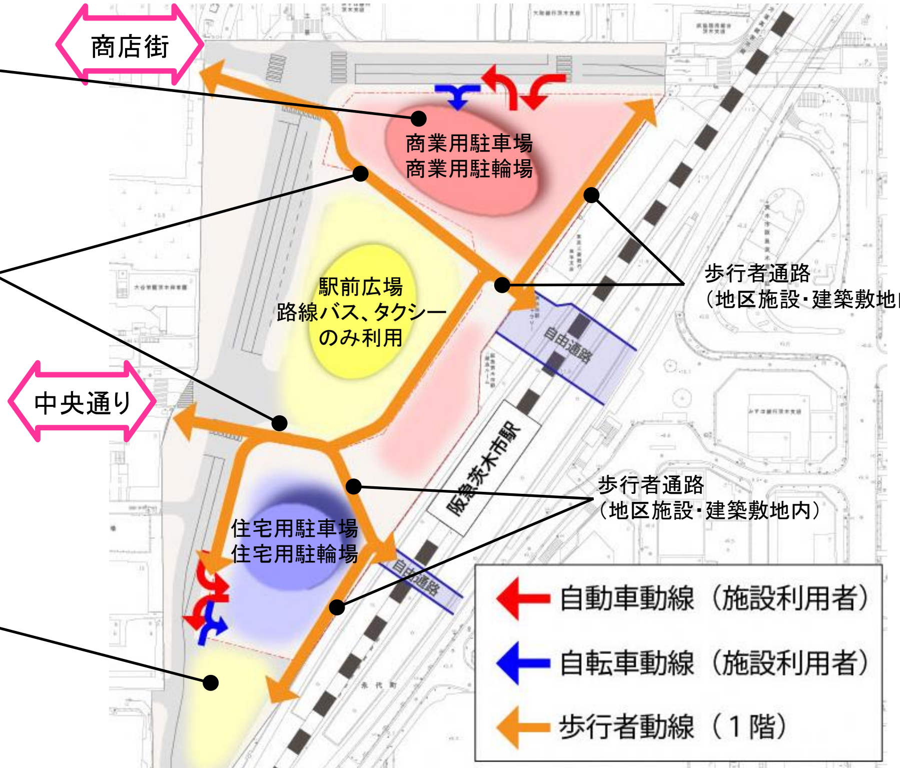
（１）公共整備 ②交通処理機能

◇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することで、駅前広場内の交通の流れを円滑化する。
◇建築敷地内に歩行者通路（地区計画における地区施設）を整備し、２軸の動線強化を図る。
◇駐車場・駐輪場は区域内に必要台数を確保する。 ※超高層建築物編（案）より

商業用駐車場や駐輪場は区域北側に確保

歩行者通路により駅～駅前広場～阪急本通商店街及び中央通りの動線強化

企業や学校の送迎バス、一般車の乗降場は区域南側に確保



●基本方針2（公共性）との整合

公共公益性

（2）都市機能の誘導　①生活利便施設

◇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。

※超高層建築物編（案）より

《多世代が利用できる施設をテーマに魅力的なテナントを誘致》

■子育て、家族、共働きをサポートする空間創造

■健康・医療をテーマとした、場の創生と仕組みづくり

茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（2）都市機能の誘導　②賑わい・交流施設

◇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。

※超高層建築物編（案）より

《市民交流・連携の拠点づくり》

■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の実施

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（３）広場機能の充実　①駅前広場や公共空地の活用

◇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。
◇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。

※超高層建築物編（案）より

《平時はイベント活用などで市民の交流を促し、災害時には防災拠点として活用》

音楽イベント	祭り	連携イベント	発表会	防災イベント
ライブやコンサート等	子供～高齢者の交流	地元企業、商店街、大学、高校との連携	小中高・地元住民による音楽、アート、ダンスなど	防災訓練などの活動

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（3）広場機能の充実　②魅力ある空間創出

◇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。

◇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。

※超高層建築物編（案）より

●基本方針2（公共性）との整合

公共公益性

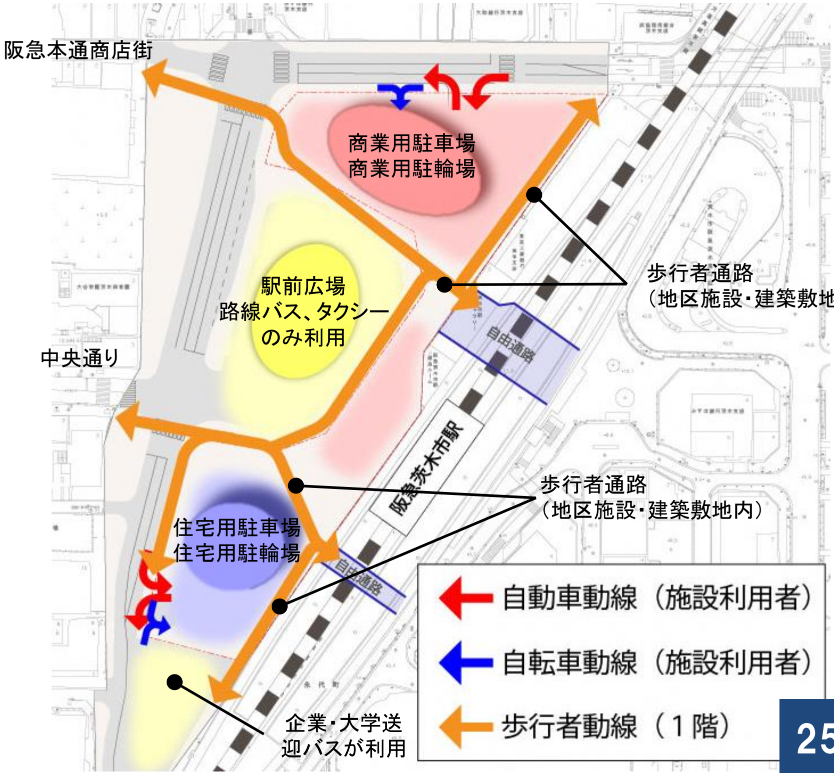
（4）周辺環境への配慮 ①環境

◇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、周辺住民や駅利用者などに対して丁寧な対応に努める。

※超高層建築物編（案）より

●交通集中の影響
施設へのピーク1時間あたりの発生集中交通量は商業が70台程度、住宅が20台程度を想定しており、大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針や事例に基づき検討したところ、ピーク時においても周辺道路への影響は少ない結果となっている。

施設内の駐車場への侵入は左折 in ・左折 out とするなど、周辺交通への負荷を極力少なくなるよう計画する。



●基本方針2（公共性）との整合

公共公益性

（4）周辺環境への配慮　①環境

◇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、周辺住民や駅利用者などに対して丁寧な対応に努める。

※超高層建築物編（案）より

●日影への影響
当地区の用途地域は商業地域、隣接する区域も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るが、宅地に長時間日影を落とさないような建物配置、形状を検討する。

●風環境
風の影響については、設計段階でシミュレーションを実施して、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高木を施す等の対策を講じる。

●落下物対策用の庇の設置やバルコニーの手すり高さを高くするなど、落下物対策を講じる。また、住民に対しては注意喚起を行う。

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（4）周辺環境への配慮　①環境

◇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、周辺住民や駅利用者などに対して丁寧な対応に努める。

※超高層建築物編（案）より

●浸水対策

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ため、電気機械室を上階に配置するなど「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を参考に対応策を講じる。
　また、敷地内に降った雨が敷地外に流れ込まないように、敷地内の集水ルートを経て、最終会所から下水本管に接続する計画とする。

●雪対策

高層棟の外壁は雪が積層しないような形状とする。

●基本方針２（公共性）との整合

公共公益性

（4）周辺環境への配慮　②施設収容状況

◇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。

※超高層建築物編（案）より

（4）周辺環境への配慮　③景観

◇「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。

◇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。

※超高層建築物編（案）より

茨木市

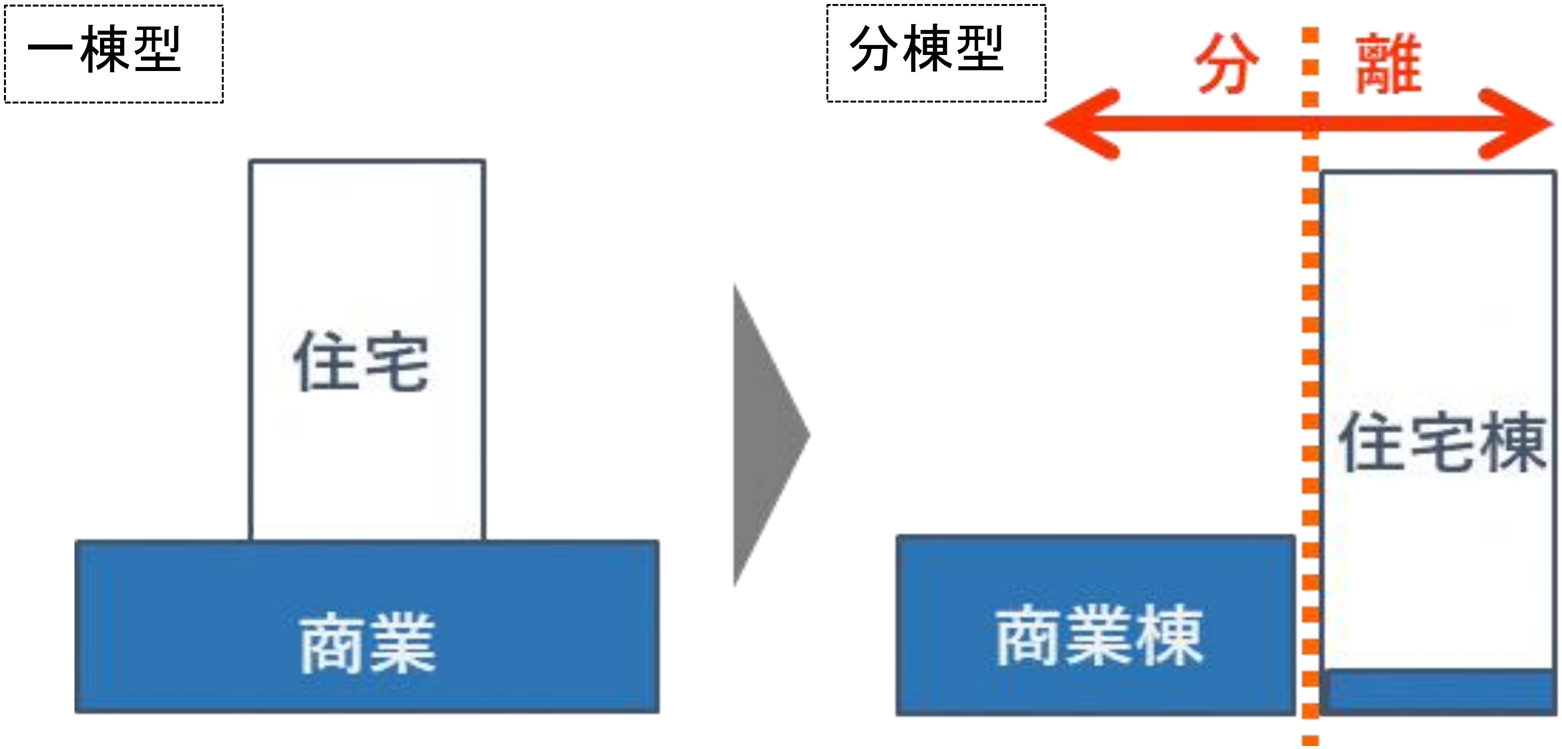
●基本方針２（公共性）との整合

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

◇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。

※超高層建築物編（案）より



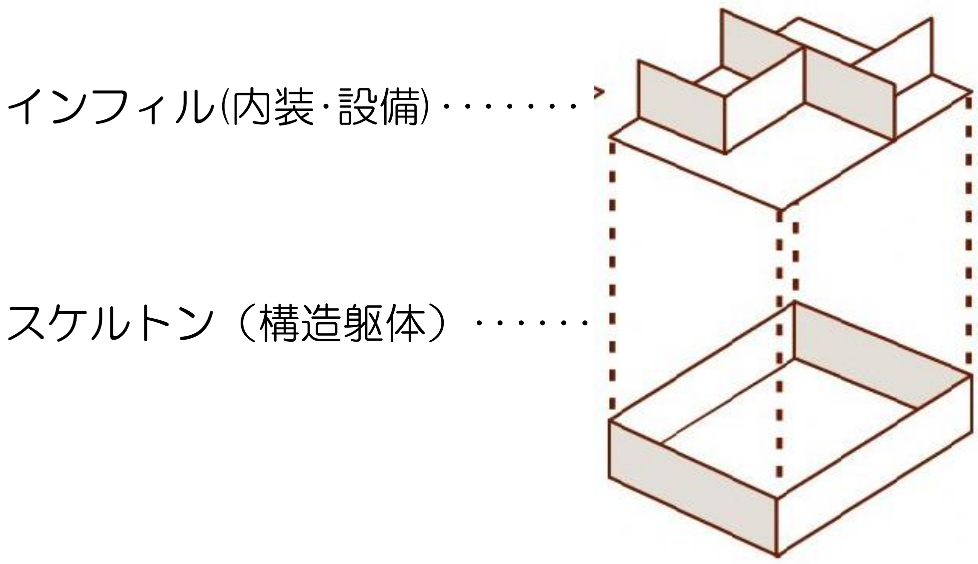
●基本方針２（公共性）との整合　長期的な持続可能性

（１）施設計画と施設維持（ハード面）　①更新性の高さ

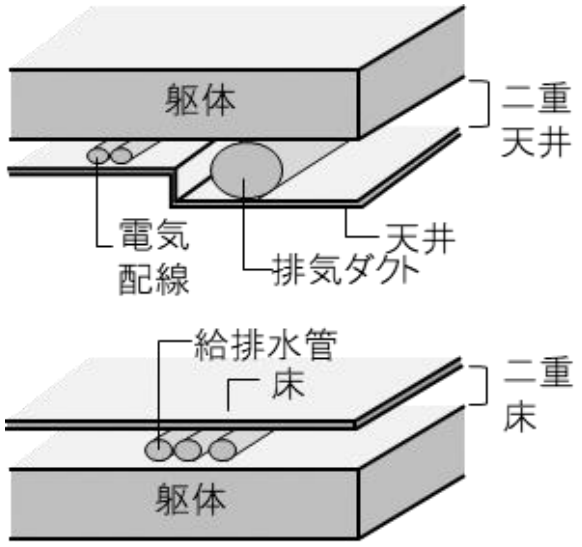
◇建物の構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離して更新性と可変性に優れたスケルトンインフィルや二重床・二重天井を採用することで、設備の更新やリフォームが容易な建築物とする。

※超高層建築物編（案）より

スケルトン・インフィル概念図



二重床・二重天井概念図



茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

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

◇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。

◇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震動への対策の内容に基づいて構造設計を行う。

※超高層建築物編（案）より

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（１）施設計画と施設維持（ハード面） ③防災性・災害時の備え

【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。

◇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。

※超高層建築物編（案）より

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（１）施設計画と施設維持（ハード面） ③防災性・災害時の備え

【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。

※超高層建築物編（案）より

 茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（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

《長期修繕計画》

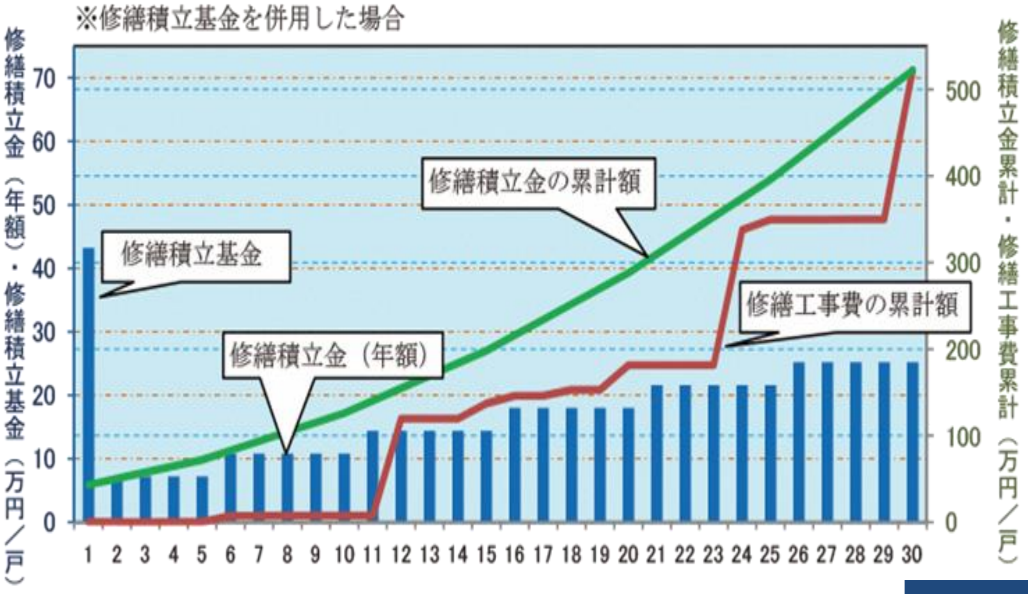
◇小世帯（共働きDINKS・高齢者等）から子育て世帯まで、幅広い世代の居住促進のため、修繕積立金は段階増額積立方式をベースとする。

◇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基金の増額、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。

※超高層建築物編（案）より

＜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



マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省・：平成23年４月）

茨木市

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（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

《維持保全計画》

◇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持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。

※超高層建築物編（案）より

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（１）施設計画と施設維持（ハード面） 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》

◇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。

《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》

◇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》

◇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。

※超高層建築物編（案）より

●基本方針２（公共性）との整合

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）》

◇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。

《管理状況の市への報告》

◇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。

※超高層建築物編（案）より

茨木市

●基本方針2（公共性）との整合

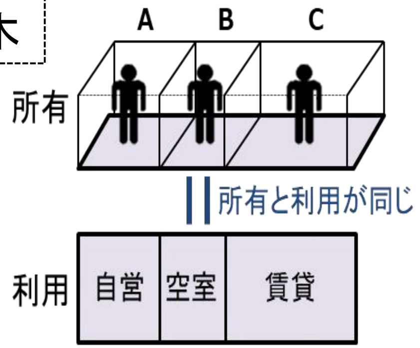
長期的な持続可能性

（2）コミュニティ形成（ソフト面） ①管理組合等の管理体制

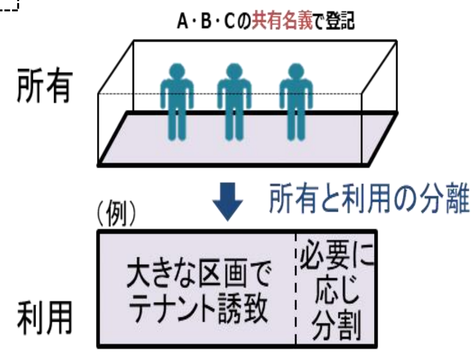
《商業施設等の管理運営体制》 ※超高層建築物編（案）より

◇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。

現在のソシオ茨木



共有床の考え方



全体管理組合（構成員：店舗区分所有者、住宅区分所有者）

【意思決定機関】 総会

【実務運営機関】 理事会

店舗棟管理組合（構成員：店舗区分所有者）
※店舗共用部分など店舗部分に関する維持管理を行う
【意思決定機関】 総会
【実務運営機関】理事会

タワー棟管理組合（構成員：住宅・店舗区分所有者）
※住宅共用部分など住宅部分と一部店舗共用部に関する維持管理を行う
【意思決定機関】 総会
【実務運営機関】理事会

↓ 管理委託

管理会社（全体・店舗棟・タワー棟の管理）

●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（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

◇持続的なにぎわいは、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し、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る。

※超高層建築物編（案）より

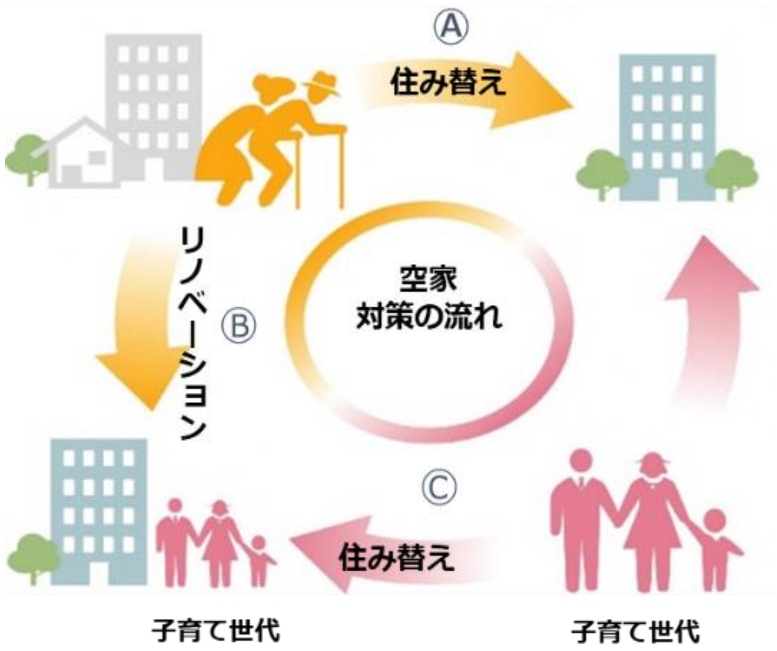
●基本方針２（公共性）との整合

長期的な持続可能性

（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

◇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。

※超高層建築物編（案）より



＜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

《参考》 1　都市計画決定・変更（案）の内容

●都市計画決定・変更の必要性・目的

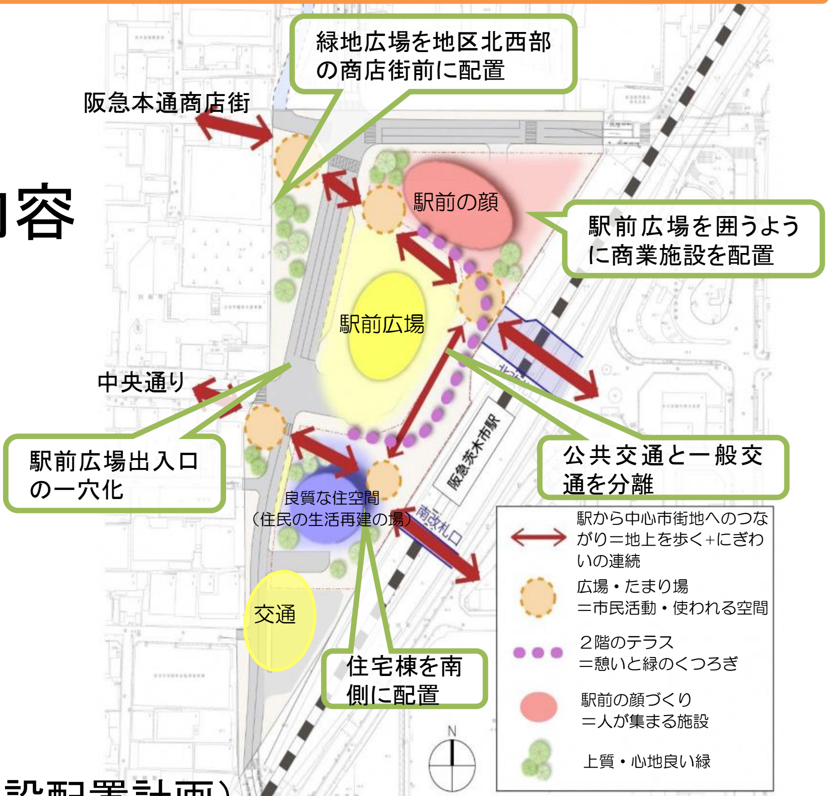
阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）で示した土地利用ゾーニング（施設配置計画）を実現し、本市中心市街地の東の玄関口として相応しい都市機能の更新・充実を図る

●必要となる都市計画決定・変更の内容

（1）市街地再開発事業の決定

（2）都市計画道路の変更

（3）地区計画の決定



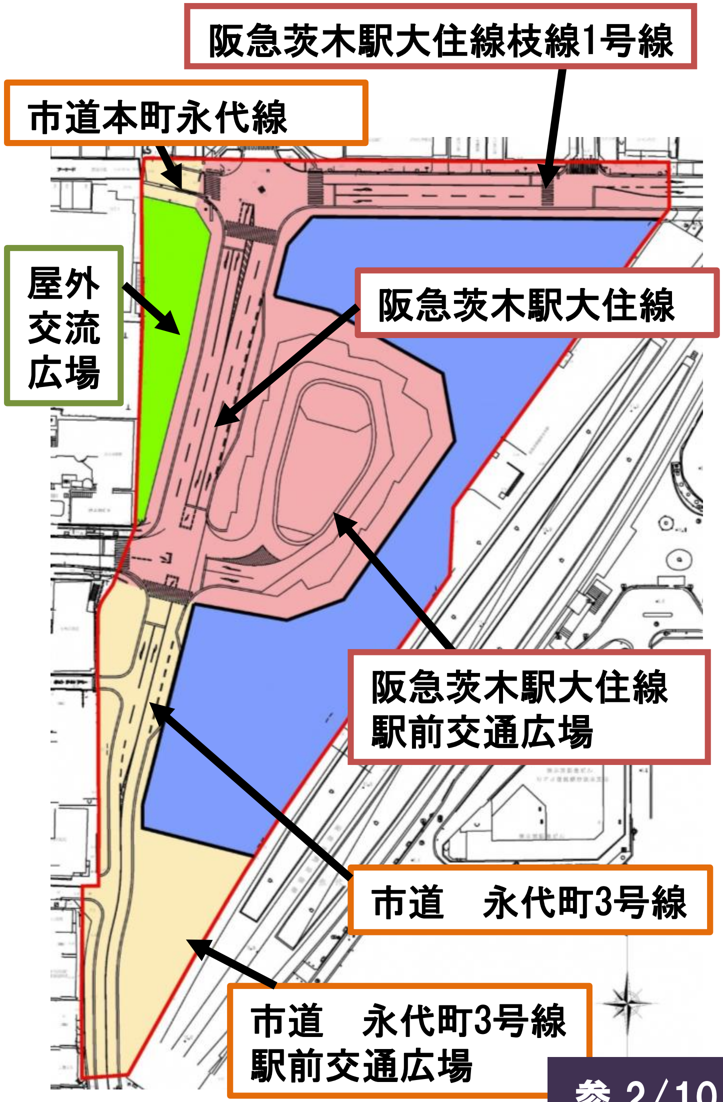
土地利用ゾーニング（施設配置計画）

（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画（案）より）

（１） 市街地再開発事業の決定（案）

市街地再開発事業の枠組みを決定する。

名称 面積	阪急茨木市駅西地区第一種市街地再開発事業 ： 約2.0ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3·4·211-11 阪急茨木駅大住線	20～21m	約120m	都市計画道路 駅前交通広場（約4,000㎡）
			3·4·211-12 阪急茨木駅大住線枝線1号線	16m	約100m	都市計画道路 整備済み
		区画道路	市道 永代町3号線	9.5～23m	約140m	駅前交通広場（約1,000㎡）（拡幅整備）
			市道 本町永代線	12m	約14m	整備済み
	広場	名称		面積		
		屋外交流広場		約1,000㎡		
	下水道	公共下水道に接続				

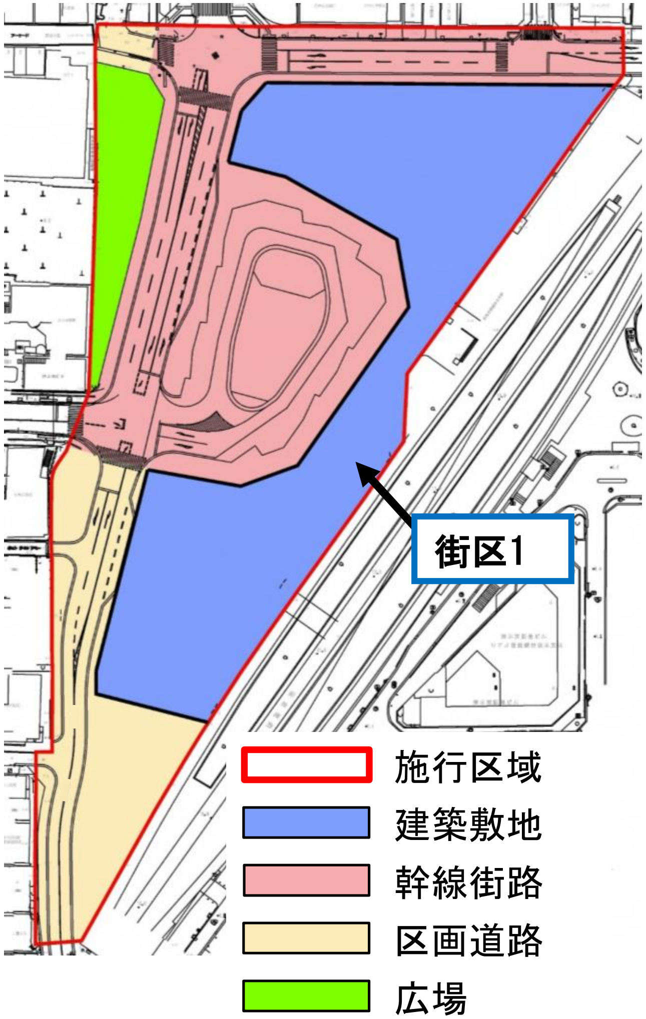


茨木市

（１）市街地再開発事業の決定（案）

	街区番号	建築面積	延べ面積（容積対象）	建築面積の割合（建蔽率）	延床面積の割合（容積率）	主要用途
建築物の整備に関する計画	1	約6,700㎡	約65,000㎡（約43,500㎡）	約9/10	約60/10	商業業務、住宅

	街区番号	建築敷地面積	整備計画
建築敷地の整備に関する計画	1	約7,700㎡	駅舎を跨いだ東西移動や駅へのアクセス性を向上させるため、地区計画に地区施設として定められた歩行者通路を建築敷地内に整備する。 また、壁面の位置の制限により空地を確保し、ゆとりある快適性の高い歩行者空間を整備する。

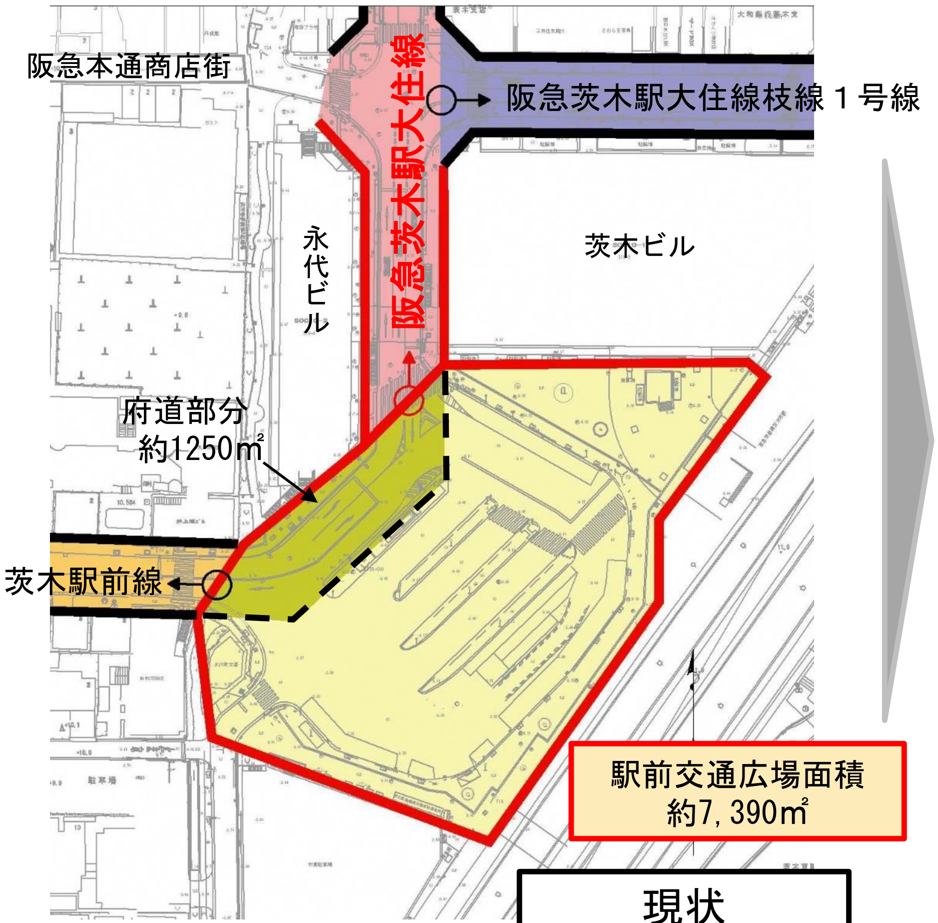


※建物配置や建物形状を決定するものではありません。

茨木市

（２）都市計画道路の変更（案）

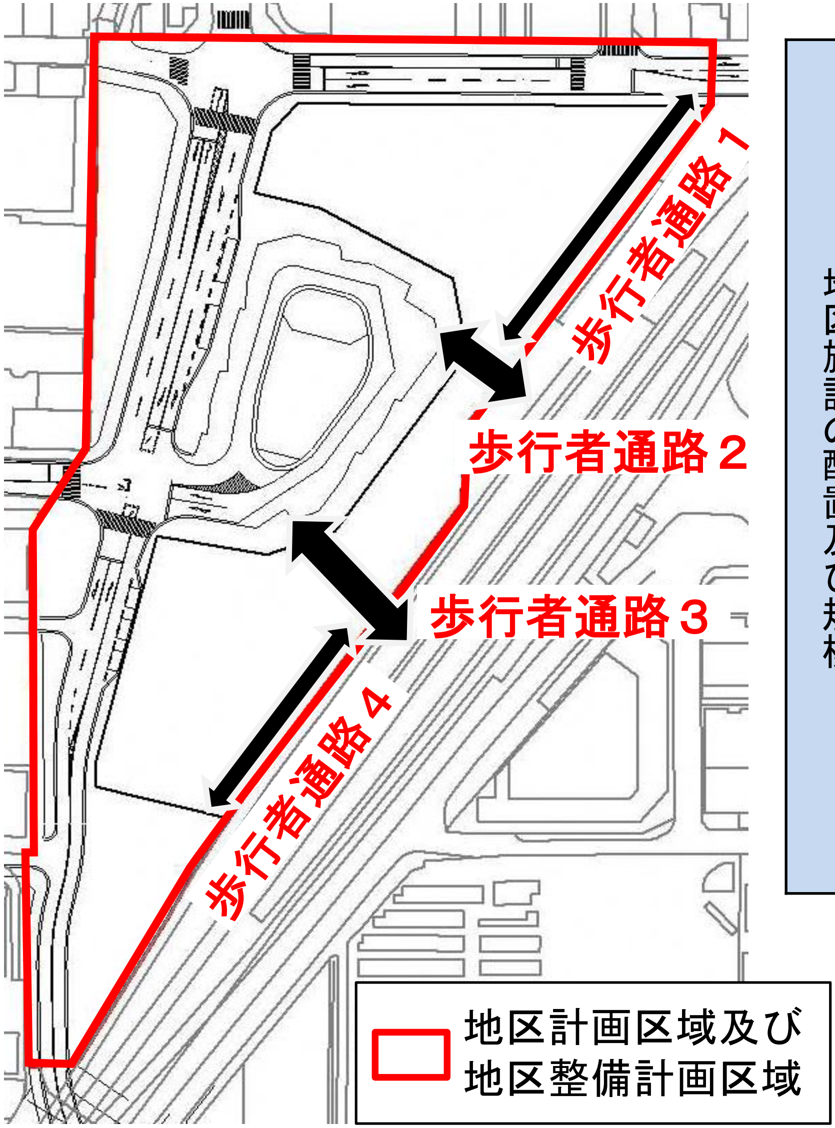
駅前交通の円滑化を図るため、阪急茨木駅大住線の線形と幅員を変更するとともに、駅前交通広場形状の変更（島式⇒馬蹄式）により、歩行者等の安全性を向上させる。



現状

変更（案）

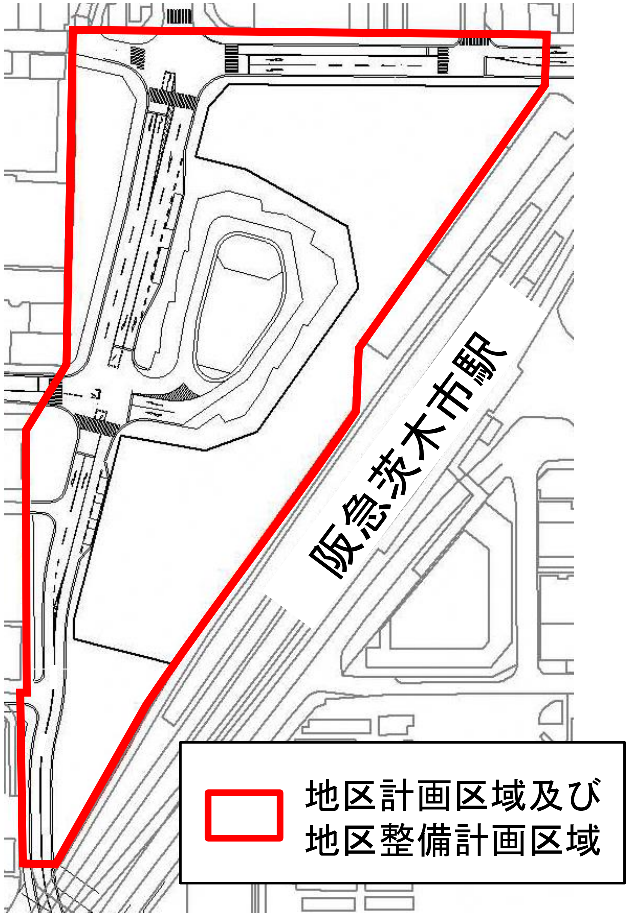
（３）地区計画の決定（案）



地区施設の配置及び規模	その他の公共空地（主として歩行の用に供する屋内外の空地）		幅員	延長
	⟷	歩行者通路1	4 m	約 60 m
		歩行者通路2	15 m	約 10 m
		歩行者通路3	6 m	約 30 m
		歩行者通路4	4 m	約 50 m
	ただし、歩行者の通行に支障をきたさない場合に限り、当該地区施設の区域内への建築物の柱、街灯、植栽、ベンチ等の設置を認める。			

※地区施設：地区の状況や特性に応じて地区レベルで必要となる施設

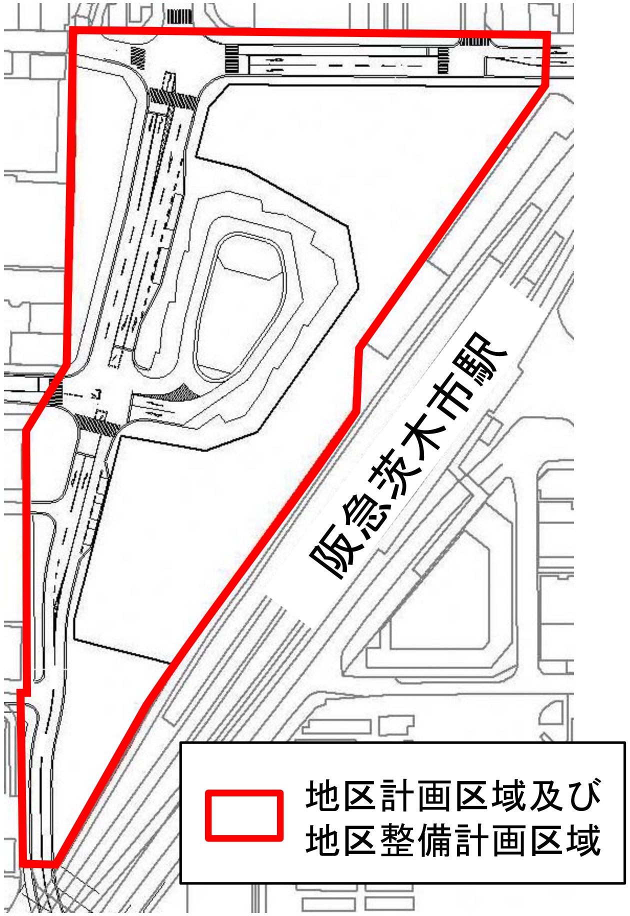
（３）地区計画の決定（案）



建築物に関する事項	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。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 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（ぱちんこ屋及びゲームセンターを除く） (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎（ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く） (7) 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く） (8) 建築基準法別表第2（り）項第2号から第3号に掲げるもの

建築基準法施行令第130条の6
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの
建築基準法別表第2（り）項
第2号：キャバレー、料理店その他これらに類するもの
第3号：個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの（ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの）

（３）地区計画の決定（案）



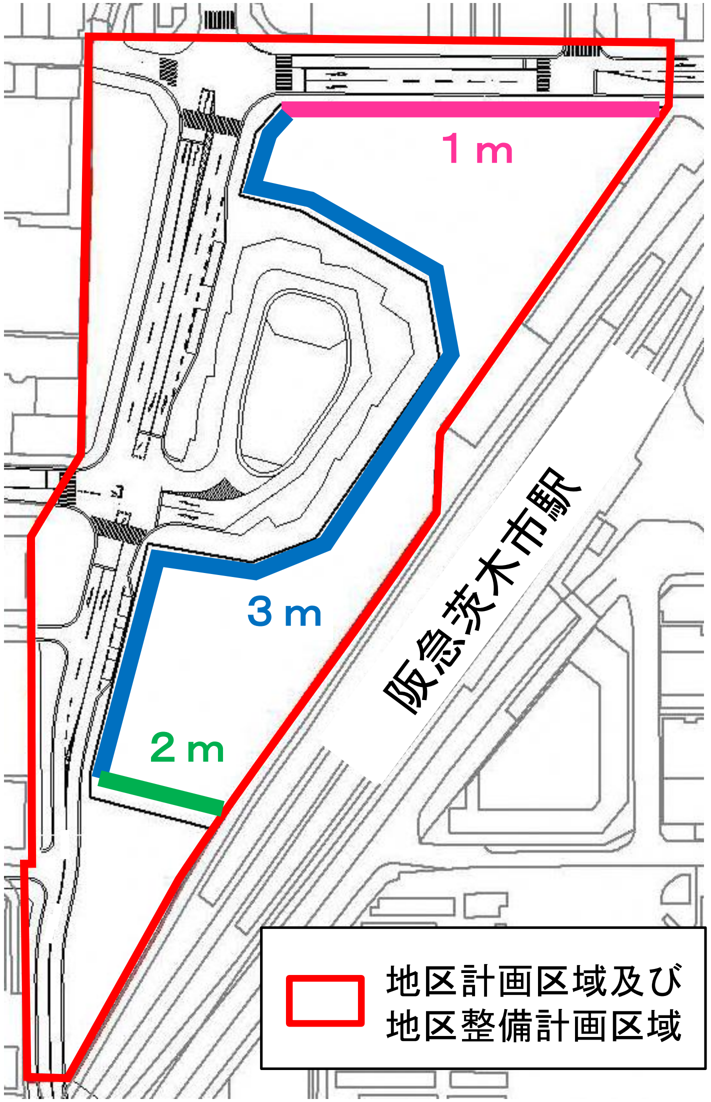
建築物に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の60
	建築物の容積率の最低限度	10分の20 ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りではない。
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第1号イ又は第2号のいずれかに該当する場合については10分の1を加えた数値とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、43mを超える高さの建築物を建築する場合は、1000㎡とする。また、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。
	建築物の建築面積の最低限度	250㎡ ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。

建築基準法第53条第3項
第1号イ：耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物
第2号：街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

建築基準法第59条第1項
第2号：公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
第3号：学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

茨木市

（３）地区計画の決定（案）



建築物に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の1 階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分であるときはこの限りではない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物の外観は、原色を避けるなど周辺環境との調和に配慮し落ち着きのある色調とする。 (2) 広告 看板類は建築物と一体的なデザインとする。 なお、本地区は茨木市景観計画において、にぎわい景観形成地区に指定されていることから景観形成基準に基づき、良好な市街地景観の誘導を図るものとする。

※「歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分」とは、歩行者デッキ、階段、昇降設備などの交通ネットワークの形成に資する施設や歩行者の快適性や安全性を高めるために設ける庇などを想定しています。

《参考》２　今後のスケジュール（予定）

茨木市

手続き	時期
地元説明会	令和2年9月24日・26日（延べ156名）
地区計画原案の縦覧・意見書提出［市条例］	縦覧（2週間）10月22日～11月4日 意見書提出～11月11日
都市計画審議会（超高層建築物の立地に関する意見聴取）	《本日》令和2年11月13日
都市計画案の縦覧・意見書提出［法17条］	令和2年12月　2日～12月16日（2週間）
都市計画審議会（都市計画案の審議）	令和3年2月頃
都市計画決定・変更告示	令和3年3月頃

※資料公開時追記

上記スケジュールは令和2年11月13日時点のものです。最新のスケジュールについては市街地新生課HP（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備）でご確認ください。

《参考》２　今後のスケジュール（予定）

《市街地再開発事業の流れと想定されるスケジュール》

都市計画決定	→	事業計画決定	→	工事着工	→	工事完了
Ｒ２年度		Ｒ３年度		Ｒ５年度	概ね６年程度	
	測量、調査の実施 資金計画の作成 事業内容の確定		実施設計 権利調整 保留床処分先決定		建築物工事 公共施設工事 保留床の処分	

※あくまでも現時点での想定であり、関係者の合意形成の状況等により変更します。

※資料公開時追記

上記スケジュールは令和2年11月13日時点のものです。最新のスケジュールについては市街地新生課HP（阪急茨木市駅西口駅前周辺整備）でご確認ください。