

1. 駅前ビルの現状と検討過程について

1 権利者属性について

先日の特別委員会では、権利者数を134名とお答えしておりましたが、現在は133名とのことです。この133名の内、約7割となる87名の方が市内在住の方となります。

平成29年当時の調査では、自営されている方は35名でその内、市内在住で駅ビルで自営されている方が25名、他市在住で駅ビルで自営されている方が10名おられます。

なお、権利者の約8割の方が残留し権利変換を希望されておられました。

2 駅前ビルの長期修繕計画について

平成23年に、国土交通省の「マンション等安心居住推進事業」を活用し、長期修繕計画の見直しが行われ、現時点では長期修繕計画に基づく修繕を実施していくための積立が行われております。

また、併せて修繕積立金を建替え検討に関する調査費に充当できるよう管理規約の見直しが行われております。

3 比較検討案の模型検討について

整備案の比較検討でお示しておりますA案からE案につきましては、駅前広場や周辺道路の交通処理の改善、駅と周辺地域をつなぐ動線の確保のため道路、駅前広場の配置等を検討しているもので、模型をつくっての検討は行っておりません。

今後、アイレベルでの見え方などについてイメージして頂けるよう、ソシオ管理組合選定の事業パートナーにパース図などの作成を要請しており、現在作成中です。

4 タワーマンションの購入者属性について

事例3地区のうち、事業が完了している2地区(堺東駅南地区、香里園駅東地区)の入居率を各自治体に問合せたところ、購入時における入居者の居住地に関する調査は行っておらず、把握されていないということで確認できませんでした。

ソシオ管理組合選定の事業パートナーの茨木近隣他市の駅前タワーマンションの事例では概ね市内6割、市外4割程度と聞いております。

2. 事業費について

1 概算資金計画の確認について

ソシオ管理組合が委託するコンサルタントより提出されている資金計画は、各種設計や補償費の算定など、事業費算出のために必要な調査を実施していない現時点での概算事業費となりますが、内容を確認すると公共の基準に準拠した補償項目など、市街地再開発事業に関する一般的な支出項目について、他地区の事例等に基づき概算費用を計上し、算出されております。

算出方法につきましては、複数のコンサルタント業者にも確認しましたが、都市計画決定前の現段階においては、一般的な算出方法で作成されていることを確認しております。

なお、事業費の更なる精査については、建物や営業に関する調査に基づく補償費の算定、基本設計を踏まえた概算工事費の算定、工事工程の検討など、調査設計の実施が必要となり、一般的には都市計画決定後に国の補助金等を活用して行うこととなります。

2 各案の概算事業内訳及び市の負担額について

南側タワー案の内訳としては、

- ・調査設計計画設計費(新たにする道路や建築物の設計費や測量等の調査費など事業計画の作成等に要する費用) 約25億円
 - ・土地整備費(既存の建物の解体(約25億円)や権利補償に要する費用(約80億円)) 約105億円
 - ・工事費(新たな建築物の工事費や駅前広場など公共施設整備費等) 約250億円 (うち住宅棟 約180億円)
 - ・その他事務費等 約10億円
- で合計 約390億円になります。

市の負担額については、原則、住宅棟部分への補助金充当を考慮していないため、いずれの案においても大きな差はなく、約65億円程度を上限額として設定しました。(①北側タワー④板状:約66億円、③南北タワー:約67億円)

《事業費内訳一覧表》

単位:億円

	①北側タワー	②南側タワー	③南北タワー	④板状
調査設計計画費	25	25	25	25
土地整備費	115 (②+10)	105	115 (②+10)	105
工事費	250	250	270 (②+20)	160 (②-90)
その他事務費等	10	10	10	10
合計	400 (②+10)	390	420 (②+30)	300 (②-90)
事業費増減の 主な要因	・工期が劣ることによる補償費の増	—	・工期が劣ることによる補償費の増 ・設備の重複等による建築工事費の増	・建築ボリューム小による建築工事費の減

※各種設計や補償費の算定など事業費算出のために必要な調査等を実施していない現時点での概算事業費です。

3. 現計画案について

1 アフターコロナを見据えた計画について

現計画案では、ウォークアブルな空間の創出や人が憩える空間の確保、将来の広場とするための整備などアフターコロナを見据えた空間確保の計画としております。

施設構成に関しては、ネット通販など電子商取引の加速化により、これまで主流であった物販に代わり飲食や食物販の割合が高まると考えられ、また、リモートワークの定着化により、職住近接の生活環境(コワーキングスペースや一時預り保育など)のニーズが高まると予想されることから、多様化するライフスタイルへ適応する計画・施設となるよう、今後詳細を検討していくと聞いております。

2 駅前の公共性について

現計画案は、快適な歩行者動線の確保による回遊性の確保、都市計画道路、駅前広場の改良による安全性と利便性の向上など、一定の行政課題の解決が図られる公共性を有する計画となっていること、また、災害時の鉄道利用者などの帰宅困難者に対する一時滞在施設として空間の開放や物資の提供など災害時の備えなどの公共貢献や建築敷地の一部を歩行者空間として提供するなど公益性についても考えられた計画となっております。

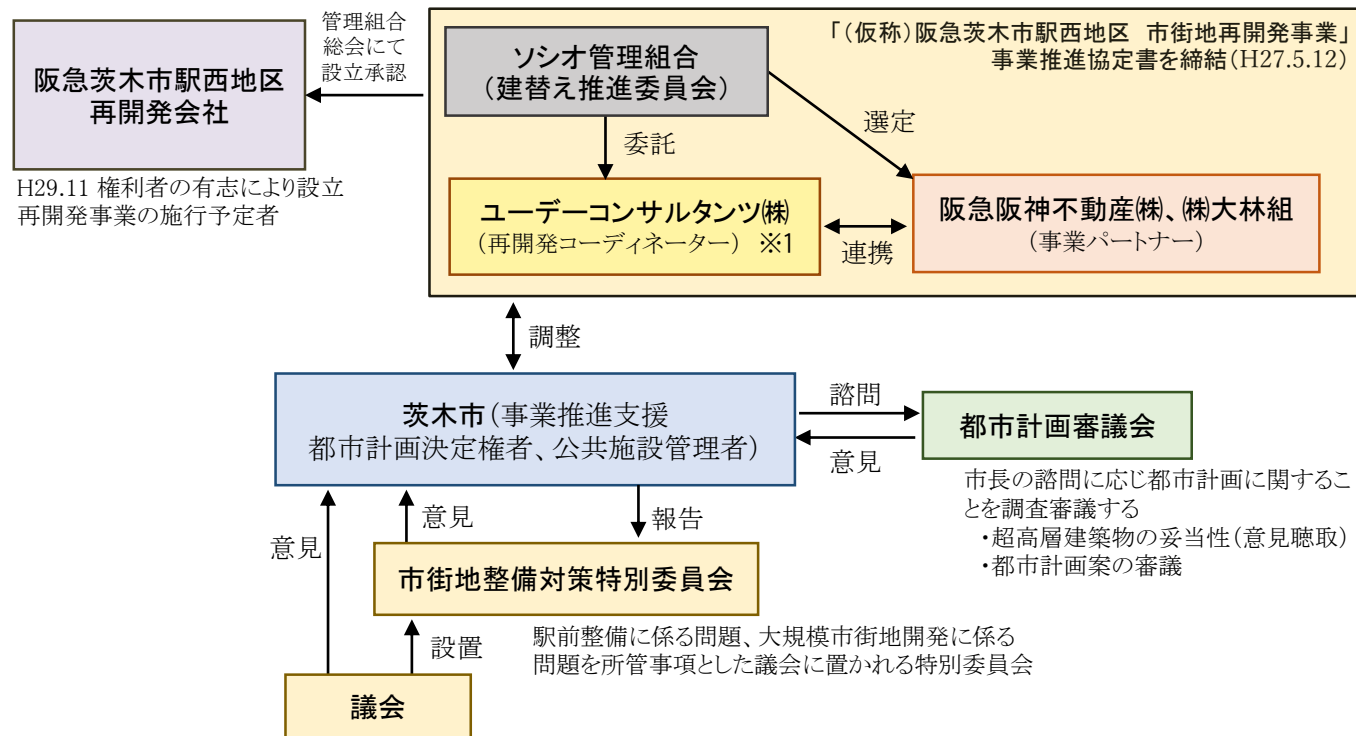
また、エリアマネジメントについて、茨木市で活動している権利者を中心に、新施設が完成した後の運用を見据え、エリアマネジメント部会を立ち上げ、ジャズクラシックフェスティバル等の社会実験を行いながら課題の抽出や今後の運営の検討など意欲的に活動されております。

今後、事業の進捗に合わせ、具体的な検討を行っていくと聞いております。

※詳細は、阪急茨木市駅西口駅前周辺整備超高層建築物編(案)
(令和2年(2020年)11月 阪急茨木市駅西地区再開発株式会社)を参照

参考1 事業検討スキーム/役割分担

I 事業検討スキーム・関係図（～都市計画決定まで）



※1再開発コーディネーターの役割

関係権利者や事業協力者といった立場の異なる者の利益相反を調整し、権利者の適正な権利を保全するとともに、関係者の利益の衡平を図ることが第一の役割である(再開発マニュアル(第3版)より)。

II 役割分担・これまでの取り組み

		茨木市	事業P (阪急阪神不動産(株)・(株)大林組)	ソシオ管理組合(UD)
主な役割		<ul style="list-style-type: none"> ■事業推進支援 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設設計 ・関係機関協議 ・補助金交付 ■都市計画決定 	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画要望案の立案 <ul style="list-style-type: none"> ・施設計画 ・商業計画(保留床処分) ・市及び関係機関との協議 ■ソシオ活動への人的支援 	<ul style="list-style-type: none"> ■合意形成(管理組合) <ul style="list-style-type: none"> ・関係権利者への連絡広報 ■コーディネート(UD) <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画要望案への助言 ・事業採算性のチェック
これまでの取り組み	H24年度	アドバイザー的な関与	—	ソシオ茨木明日を考える会発足(12月)
	H25 "	市街地新生課新設(4月)	—	駅前ビル建替えにおける要望書を市に提出(11月)
	H26 "	駅前広場及び周辺道路の交通課題の整理と改善策の検討	—	建替え推進委員会発足(12月) 事業パートナー選定(3月)
	H27 "	再開発事業に向けた検討が本格化		
	H28 "			
	H29 "	再開発方針の府都決(2月)	事業案について協議調整	
	H30 "			
	H31(R1) "	まちづくり学集会 (H30.8～R2.6全10回)		
R2 "	基本計画(案)公表(6月)	超高層建築物編(案)都計審への意見聴取(11月)		

参考2 市街地再開発事業の種類/事業完了地区

I 市街地再開発事業の種類

事業の種類としては、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式(用地買収方式)による第二種市街地再開発事業がある。

	第一種 市街地再開発事業	第二種 市街地再開発事業
方式	権利変換方式	管理処分方式 (用地買収方式)
概要	権利変換期日において、建物・土地の従前資産の価額に見合う再開発ビル(権利床)に、一挙に変換するとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床(保留床)を処分すること等により、事業費をまかなうものである。 〔原則、残留(権利変換)〕	一旦施行地区内の建物・土地を施行者が買収または収用し、買収または収用されたものが希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えるものであり、保留床処分等により事業費をまかなう点は第一種市街地再開発事業と同様である。 〔原則、転出(金銭補償)〕
施行者	<ul style="list-style-type: none"> 個人施行者 市街地再開発組合 再開発会社 地方公共団体 独立行政法人都市再生機構 地方住宅供給公社 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発会社 地方公共団体 独立行政法人都市再生機構 地方住宅供給公社
事業の 施行区域 要件	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高度利用地区、特定地区計画区域等内 ○ 地区内の耐火建築物の割合が1/3以下 ○ 十分な公共施設がないこと、土地が細分化されていること等、土地の利用状況が不健全 ○ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献 	第一種市街地再開発事業要件に加えて、次のいずれかに該当し、当該区域内にある建築物が密集しているため、災害の発生のおそれが著しく、又は環境が不良である0.5ha以上の地区 <ul style="list-style-type: none"> ○ 安全上、防災上支障がある建築物が7/10以上 ○ 重要な公共施設の緊急整備が必要

第二種市街地再開発事業は、緊急性が高く、かつ大規模な地区における事業を早急に行うために制度が創設された。(昭和50年)

II 施行者別の事業完了地区数

都市再開発実務ハンドブック2020

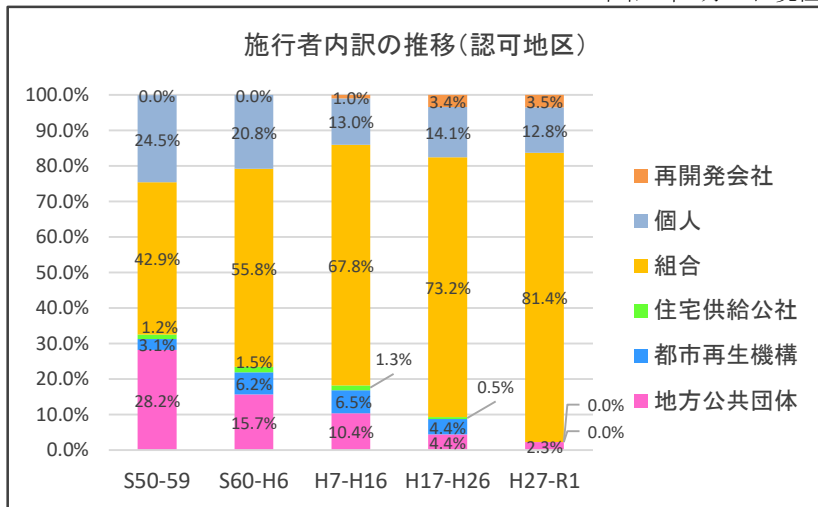
監修/国土交通省都市局市街地整備課 第5編 関連資料より

これまでの事業実績は、第一種市街地再開発事業による組合施行が多い。

令和2年3月31日現在

令和2年3月31日現在

種類/ 施行者	完了地区数 ()は事業中の地区数	
	第一種	第二種
個人施行	159 (20)	
組合	585 (128)	
※再開発会社	11 (4)	1 (0)
地方公共団体	114 (4)	26 (5)
都市再生機構等	58 (1)	3 (1)
合計	927 (157)	30 (6)

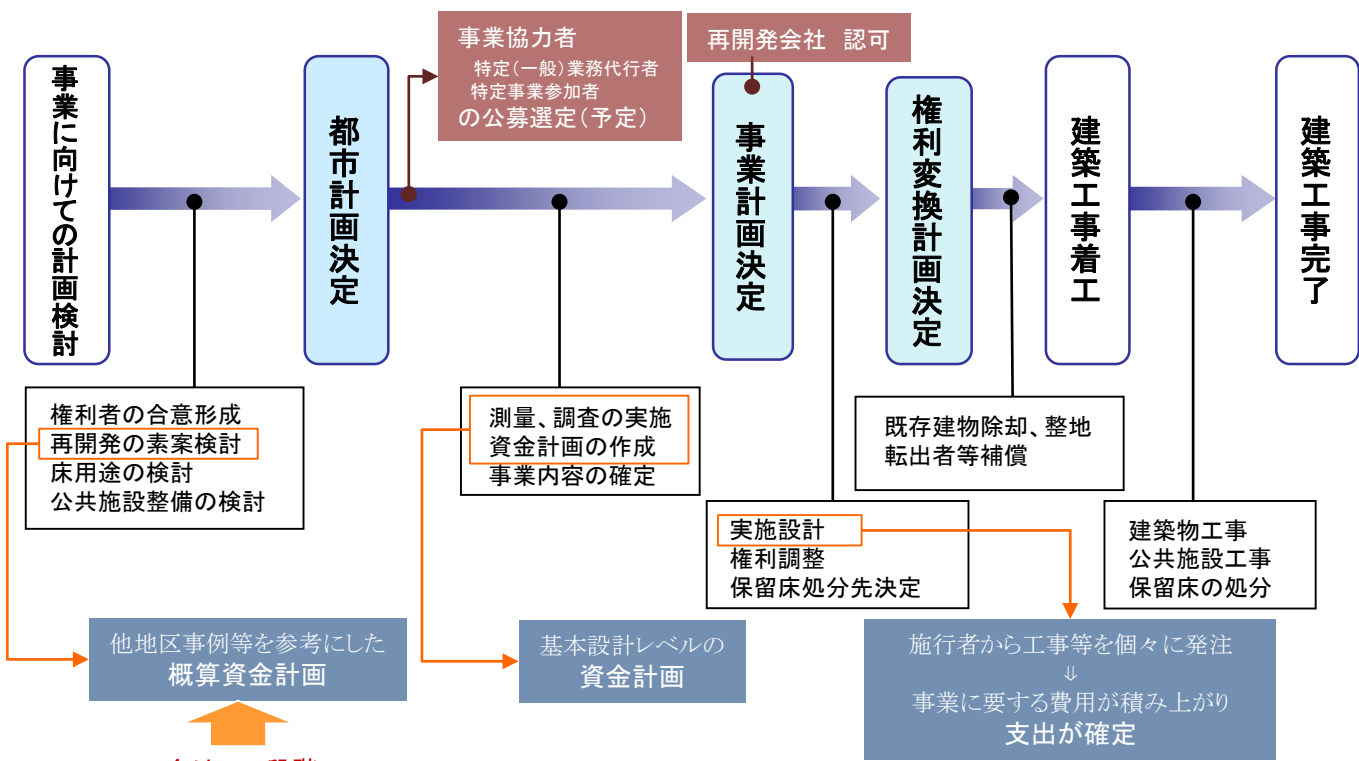


※平成14年都市再開発法改正により施行者として追加

参考3 事業の流れ/事業協力者の活用について

I 事業の流れと資金計画(第一種市街地再開発事業)

国土交通省HPより



【都市計画に定める内容】	事業のアウトフレーム
1. 事業の種類 (一種 or 二種) 2. 事業の名称 (〇〇地区第〇種市街地再開発事業) 3. 施行区域 4. 施行区域の面積 5. 公共施設の配置・規模 (1/500程度の縮尺で表示) 6. 建築物及び建築敷地の整備計画	市決定

【事業計画に定める内容】	事業の内容
1. 施行地区 2. 設計の概要 (1/500以上の縮尺で表示) ・施設建築物及び施設建築物敷地 ・公共施設 3. 事業施行期間 4. 資金計画	府認可

II 事業協力者の活用

市街地再開発事業の円滑な施行にあたっては、民間事業者のノウハウや資金調達能力の活用が不可欠

▼主な事業協力者の種類

	特定(一般)業務代行者	特定事業参加者(参加組員) ※都市再開発法に基づく制度	特定建築者 ※都市再開発法に基づく制度 ※活用予定なし
概要	再開発事業の工事、保留床の処分責任は必須業務で、その他に調査計画推進業務、事務局、資金調達業務などを契約により行う。 (再開発事業の工事、保留床の処分責任を負わずに事業の推進の関する相当部分を代行する場合は「一般業務代行」)	施行規定に定められた施設建築物の床の一部を負担金により取得する保留床の取得を行う。 (組合施行の場合は「参加組員」)	権利変換計画で定められた施設建築物の工事を自らの資金で行い、自らが取得する床の建物部分を原始取得し、用地費分を工事完成後に支払う。
選定期	一般的に 都市計画決定後	事業計画 認可申請まで	権利変換計画 認可以降
選定方法	公募	公募	公募
制度活用のメリット	民間事業者の知識・経験等により、円滑かつ迅速な事業運営を期待することができる。 民間事業者の資金調達能力を活用することができるため、施行者等の事業資金借入れ等に係る負担が軽減される。	保留床の処分先が早期に確保されることにより、事業リスクの低減が可能。 権利変換により与えられることとなる保留床相当額の負担金の納付を求めることができ、初期資金の圧縮、工事設計の合理化を通じ、事業費の削減が図れる。	施行者は施設建築物を建築するために必要な建築費や、積算・発注・監理等のための人員等を調達する必要がない。