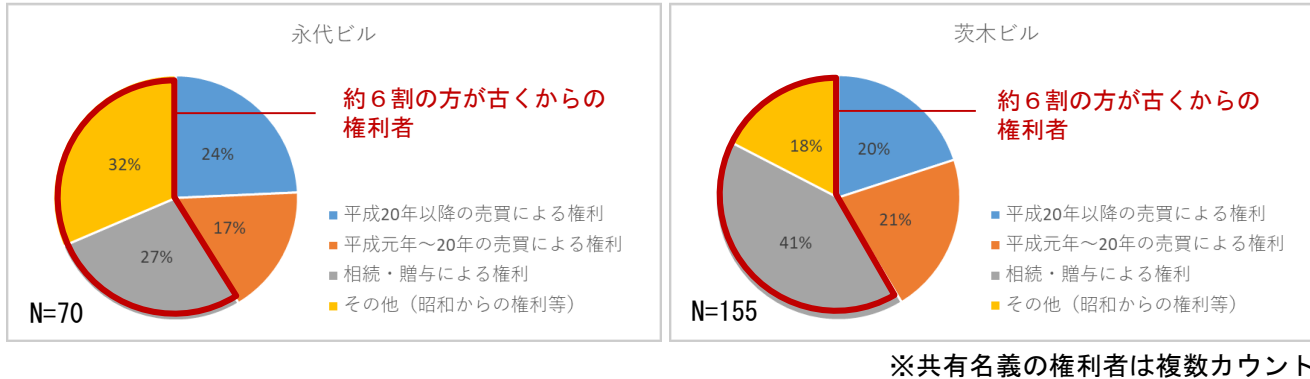


1. 権利者情報・意向について

① 権利者情報

(1) 所有権の変動状況 (令和2年7月9日建物登記情報より)

前回の市街地改造事業時(昭和45年)からの権利者や相続・贈与による権利変動が両ビルとも約6割を占めており、古くから当地に権利を保有している方が多い



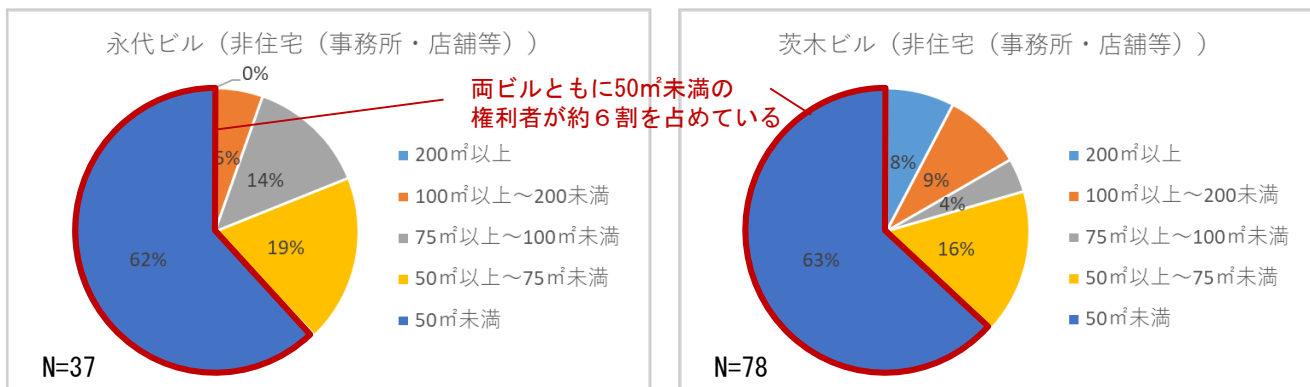
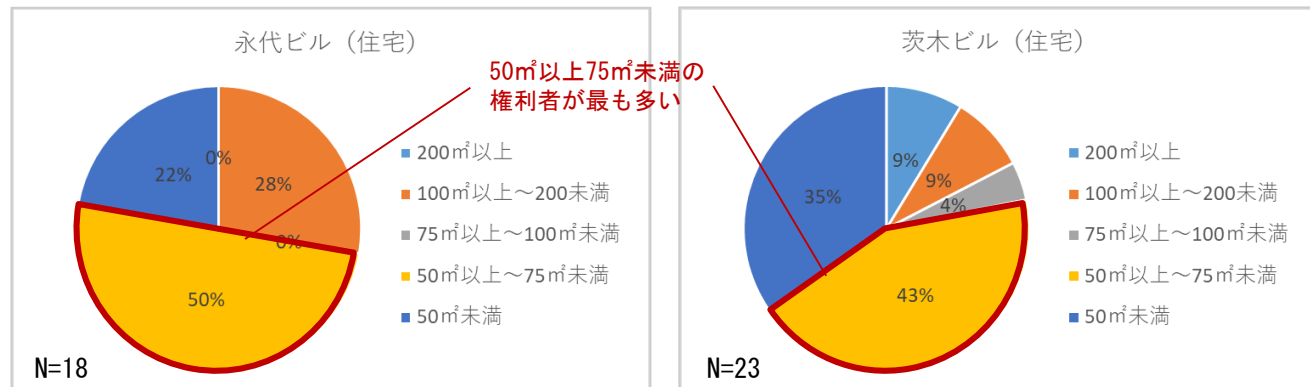
(2) 所有面積 (令和2年7月9日建物登記情報より)

ビル名	永代ビル		茨木ビル	
	権利者数	平均所有面積	権利者数	平均所有面積
住宅	18人	74㎡	23人	85㎡
非住宅	37人	55㎡	78人	112㎡

非住宅部分は50㎡未満の小規模な権利者が約6割を占めている

※共有名義の権利者は複数カウント

所有面積の割合



(3) 市内外在住者別の床利用状況 (令和3年7月時点)

住宅は自己利用している方が多く、非住宅は賃貸されている方が多い
居住地が市内か市外かの違いによって、床の利用状況に特に傾向等は見受けられない

分類		市内		市外	
		権利者数	区画数	権利者数	区画数
住宅	自己利用等	13名	(13区画)	3名	(3区画)
	賃貸	3名	(17区画)	0名	(0区画)
非住宅	自己利用等	29名	(40区画)	18名	(29区画)
	賃貸	37名	(46区画)	25名	(44区画)
住宅・非住宅 両有	住宅	自己利用等	※ 3名 (3区画)	0名	(0区画)
		賃貸	※ 2名 (2区画)	0名	(0区画)
	非住宅	自己利用等	※ 3名 (4区画)	0名	(0区画)
		賃貸	※ 2名 (4区画)	0名	(0区画)
合計	自己利用等	45名	(60区画)	21名	(32区画)
	賃貸	42名	(69区画)	25名	(44区画)

※空き区画は自己利用等に集計

※権利者数の合計は、住宅・非住宅両有の権利者(自己利用等3名、賃貸2名)の二重計上を避けて集計

② 権利変換意向

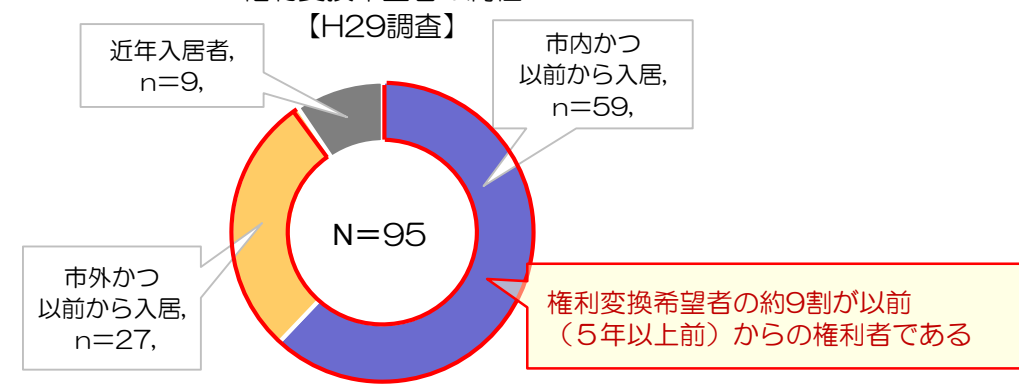
平成29年度の調査では、権利者の約8割が権利変換意向を示している

意向	人数	うち 以前から(概ね5年) の権利者		うち 市内在住		小規模(50㎡未満)の 権利者	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合
権利変換	95	86	(78%)	59	(77%)	36	(73%)
転出	11	11	(100%)	8	(100%)	5	(100%)
検討中	14	13	(12%)	10	(13%)	8	(16%)
合計	120	110	(100%)	77	(100%)	49	(100%)

※あくまでも現時点で把握している情報であり、個々の権利者意向調査については事業進捗に応じて改めて実施

※調査未実施の権利者が13名

権利変換希望者の属性



2. 現行案に至るまでの経過について

① ソシオ管理組合の選択

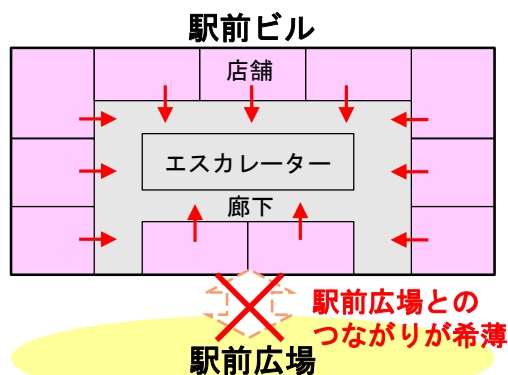
建物の再生手法を大別すると、現在の建物に対し必要な改良を加える「**修繕・改修**」と現在の建物を取り壊して新たな建物に建替える「**建替え**」の2つの手法がある

ソシオ管理組合（以下「ソシオ」という。）は、現状の建物の「修繕・改修」だけでは、以下の再整備の方針に掲げる内容を実現することは難しいことや、**阪急茨木市駅西口全体の魅力的なまちづくりをするため**、公共施設を含めた一体整備による「**建替え**」を選択（平成26年12月 ソシオ管理組合臨時総会において建替え推進決議）

駅前ビルの課題

内向き店舗のため、駅前広場とのつながりが希薄

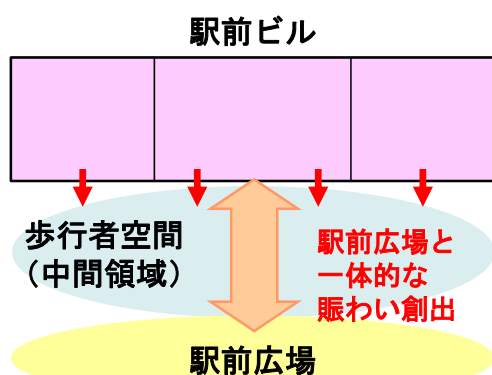
現在の駅前ビルは施設の内部廊下に店舗出入口を設けた「内向き店舗」駅前ビルは駅前広場に背を向けた形態となっているため、駅前ビルと駅前広場のつながりが希薄



再整備の方針

外向き店舗（駅前に店舗の顔出し）とし、駅前広場と一体的な賑わいを創出

多くの人が行き来する駅前広場側に店舗の顔を出し（外向き店舗）、また店舗前には歩行者空間（中間領域）を確保することで、駅前広場と一体となった賑わいの創出とウォーカブルなまちづくりを目指す



② 整備案の変遷

平成26年
 ・ソシオから市に駅前広場・市営駐車場を含めた一体再整備を提案
 ・市が主に交通機能に焦点を当て、課題整理と改善策について検討
 ⇒駅前広場利用交通及び通過交通の合理的な処理や魅力的な駅前空間を創出するには、駅前ビル敷地も含める必要あり【右①】

平成27年以降
 ・市とソシオとで駅前広場や建築敷地の配置の検討

【主な検討内容】

- ・商店街など西側に開かれた駅前広場とする為、北側に配置
- ・建築敷地は南北分散ではなく、新施設・駅前広場・駅舎で一体的な賑わいが生まれる配置 ⇒【右②】

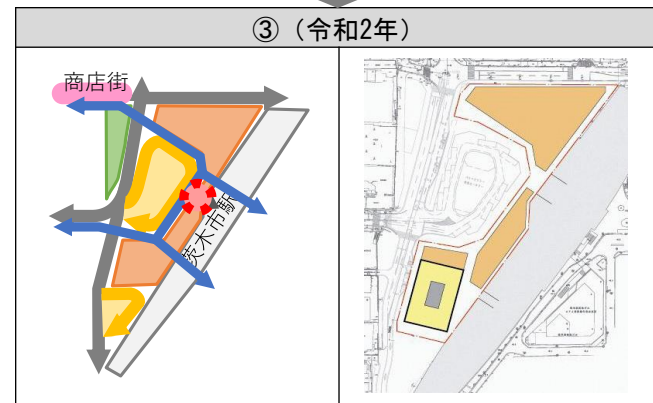
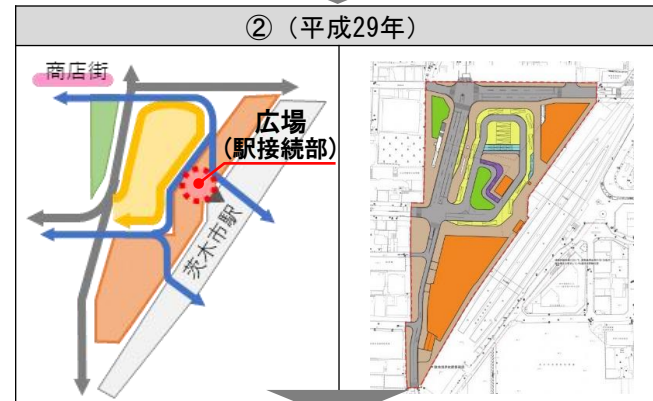
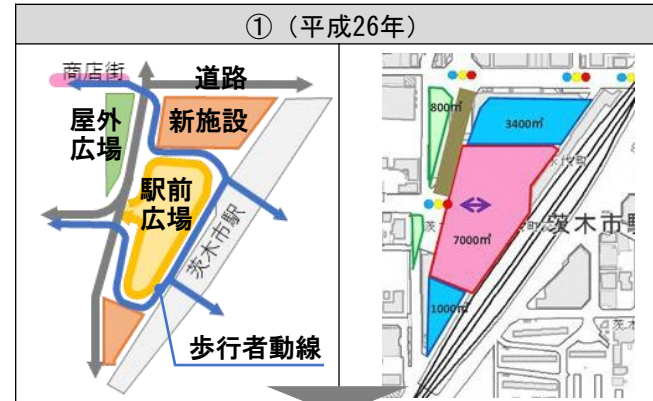
・上記に以下の考えを追加

【追加の考え】

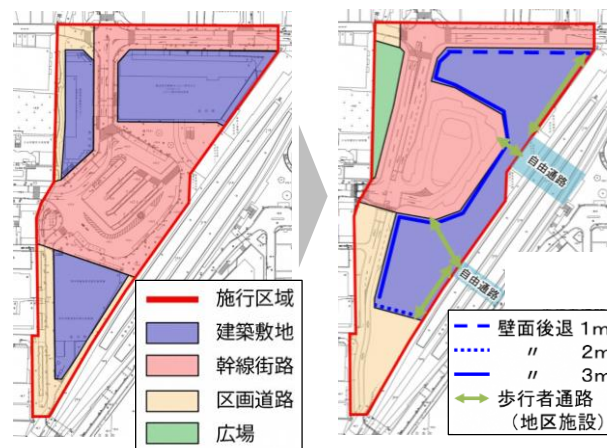
- ・ウォーカブルシティを踏まえ、商店街と中央通りの2軸の強化
- ・中心市街地を「ひと」中心の魅力的なまちにするため、将来は西口を人中心の広場、東口に交通機能を集約する ⇒【右③】

令和2年：基本計画案の公表

配置案（左：基本計画案掲載、右：当委員会で過去に提出）



《参考》現行案における従前・従後の面積比較



▼従前従後の公共施設と宅地の面積 ⇒増減なし

項目	従前	従後
公共施設	約 12,700㎡	約 12,700㎡
宅地	約 7,700㎡※	約 7,700㎡

※うち市営P 約2,300㎡

▼従前従後の商業等と住宅の面積

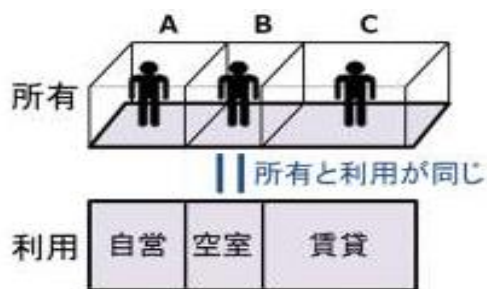
項目	従前	従後
商業等専有	約 10,900㎡	約 7,000㎡※
住宅専有	約 3,400㎡	約 30,000㎡※

※ 従后面積は設計が未了のため概数です

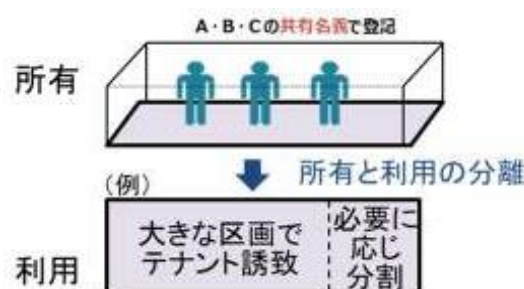
商環境

持続性

狭小な区分所有区画が多く存在し、各区画ごとに運営（所有と利用が同一）



所有と利用を分離し、店舗構成の自由度が高い床運営（共有床など）



3. 道路の整備効果について

①現状の道路状況

滞留長: 信号が赤から青に変わった瞬間の最後尾車両から停止線までの距離
渋滞長: 信号が青から赤に変わった瞬間の滞留長観測時最後尾車両から停止線までの距離

(1) 駅前広場出口の混雑



無信号交差点が円滑な交通を阻害

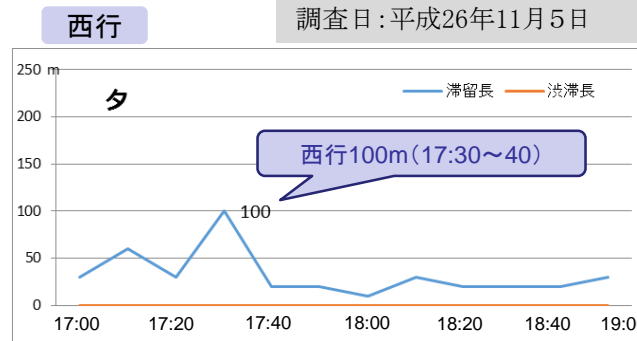
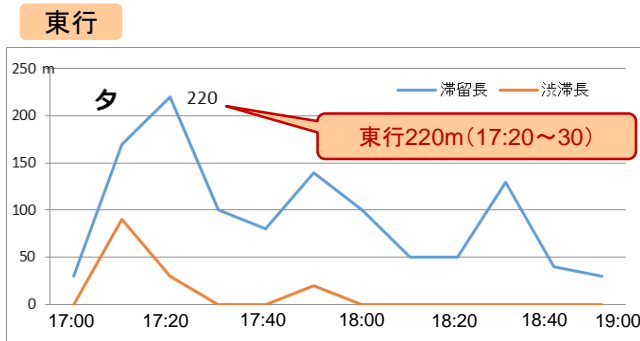


無信号交差点の横断者が多く、歩行者・自転車と車の交錯が多くなり、安全な交通環境が確保されていない



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

(2) 滞留長 2方向とも夕ピークの方が最大値を観測。夕ピークの東行きで捌け残りが発生



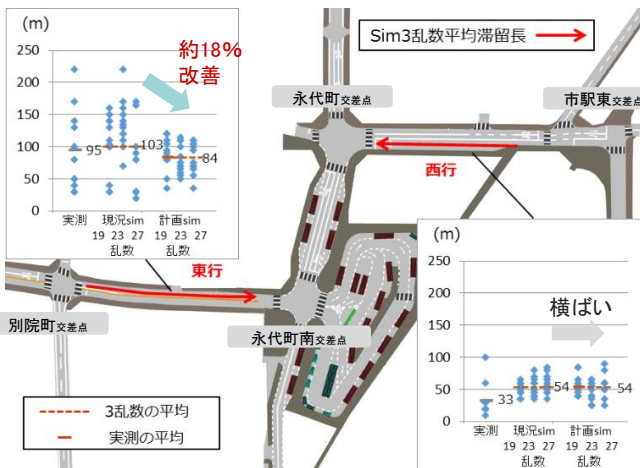
(3) 所要時間 2方向とも夕ピークの方が若干所要時間が長く、2方向とも5分程度の所要時間 (別院町交差点から市駅東交差点の通過所要時間)

②交通シミュレーション結果

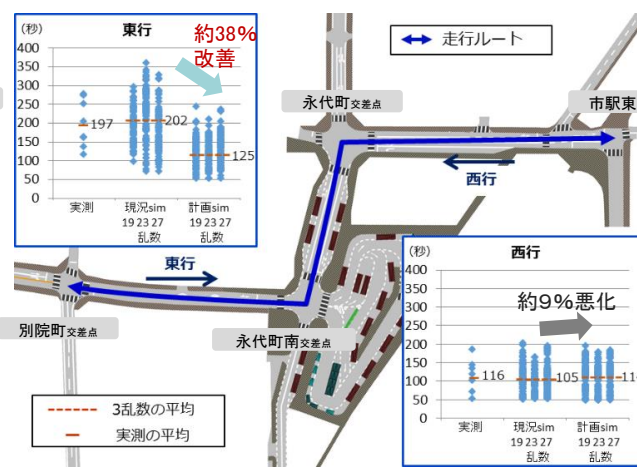
《入力データ》
交通量、バス発着、横断歩行者、信号現示:
平成26年9月26日、11月5日の夕方ピーク(17時~19時)

駅前広場の出入り口の一次化(府道の線形変更及び拡幅)及び信号機による交通処理を行った場合

(1) 滞留長 東行で19m減少、西行は同程度



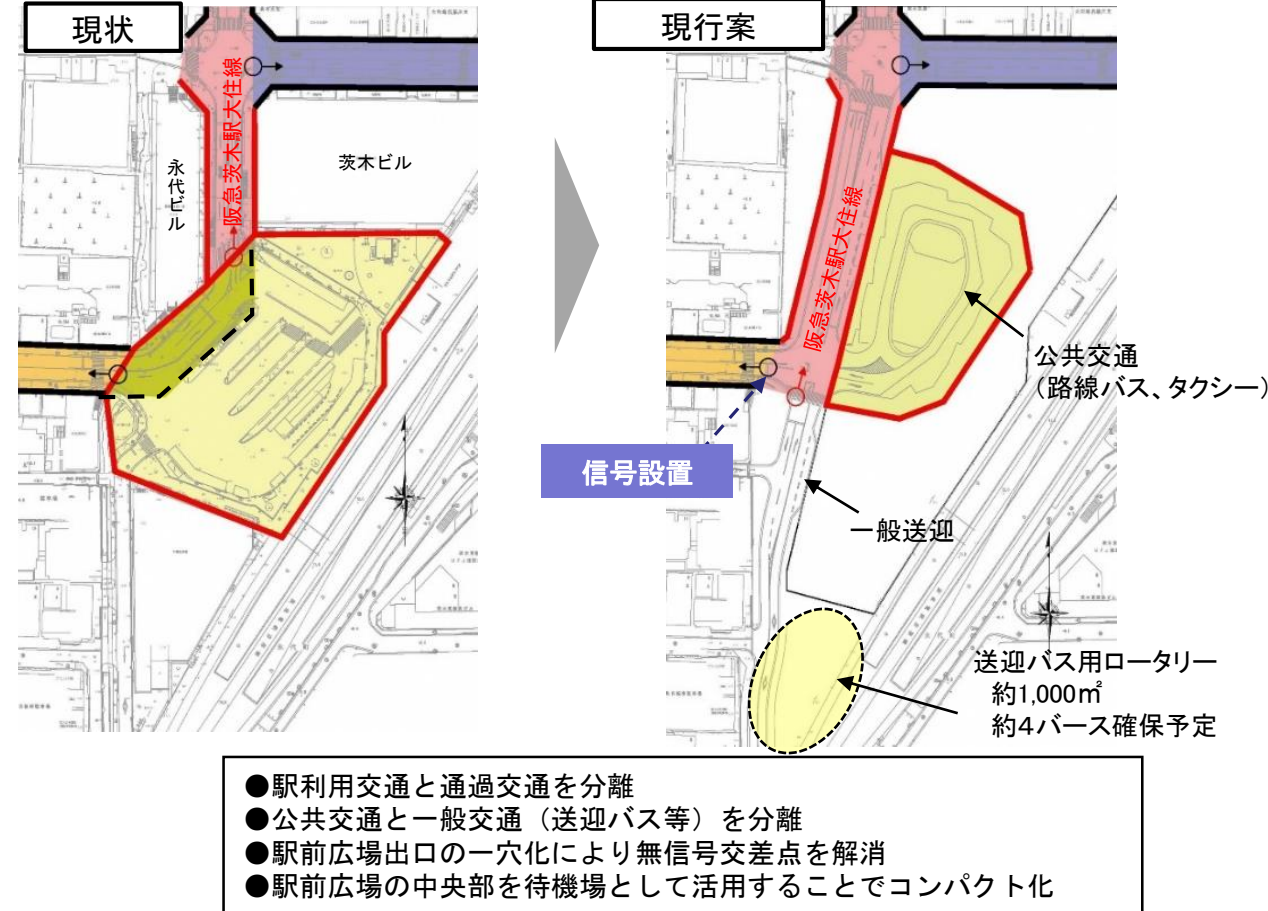
(2) 所要時間 東行で77秒減少、西行は9秒増加



平成26年度 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本構想策定業務委託 成果より

③現行案における整備内容と狙い

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(3車線⇒4車線)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。



《参考》(都)茨木寝屋川線の整備効果

完成時期未定、市過年度成果より

- 府道枚方茨木線は現状の交通量(165百台/日)から約60百台/日(約37%)が減少する見込み
- 中央通りの減少効果は限定的(数百台/日程度)だが、周辺の府道の交通量が減少傾向にあるため、将来の一方通行化に効果があると思われる



4. 資金計画・公共負担の考え方について

①再開発事業に係る国の補助制度

(1)再開発ビル(施設建築物)の整備に対する支援(市街地再開発事業)

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費など、再開発ビルの整備に要する費用の一部についての地方公共団体の補助に対して国が助成を行うもの。

交付対象費用の負担割合は、国1/3、地方1/3、施行者1/3となる。

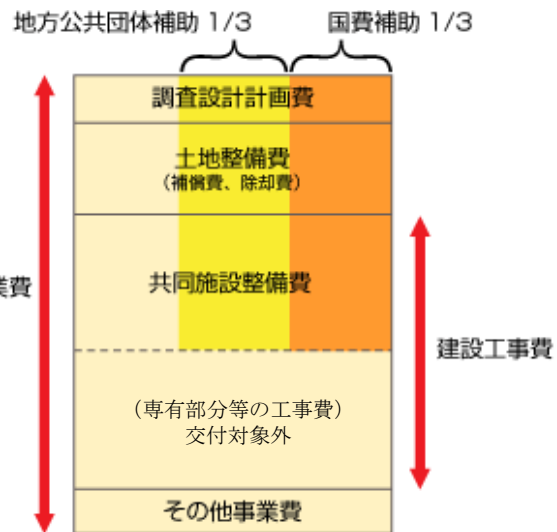
国1/3	地方1/3	施行者1/3
------	-------	--------

また、立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域や密集市街地など一定の条件を満たす区域で実施される市街地再開発事業については、交付対象額(土地整備費及び共同施設整備費)の割増制度(1.20倍、1.35倍)が設けられている。

(2)公共施設整備に対する支援(道路事業)

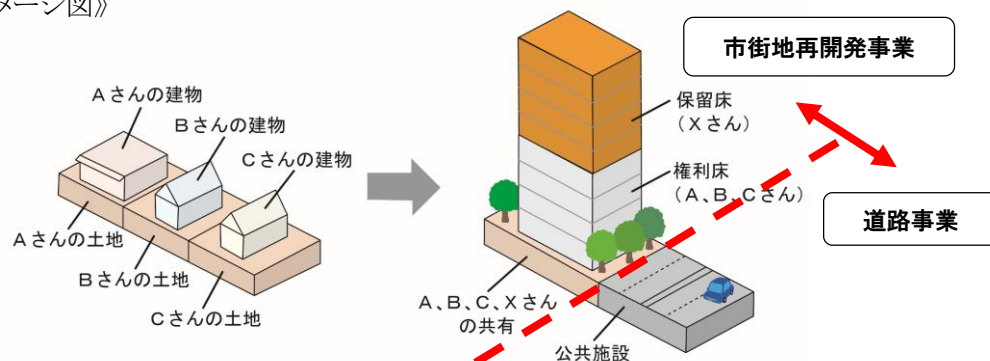
市街地再開発事業で整備される道路などの公共施設について、それを管理することとなる地方公共団体が施行者に支払う負担金(公共施設管理者負担金)に対する補助制度。

補助率は、原則として負担金の1/2を国が負担することとされている。



社会資本整備 総合交付金	交付対象項目	国費率
市街地再開発事業	再開発補助 施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1)調査設計計画費(事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費) 2)土地整備費(建築物除却費、整地費、仮設店舗等設置費、補償費等) 3)共同施設整備費 等	1/3
道路事業	公共施設管理者負担金 都市計画道路等の整備に要する費用 1)用地費及び補償費 2)工事費 3)測量及び試験費 等	1/2

《イメージ図》



②市の費用負担に対する基本的な考え方

国の補助制度の考え方に準拠した上で、下記(1)、(2)の考え方で負担する

- (1) 土地整備費(除却・補償)への費用負担について
永代ビル・・・公共施設管理者負担金として費用を負担する
茨木ビル・・・再開発補助の補助率を上限に負担する

- (2) 共同施設整備費への費用負担について
一般市民が利用できない部分は負担しない



補助対象項目/駅前ビル	永代ビル	茨木ビル	理由等
補助のベースとなる考え方	道路事業 (公共施設管理者負担金)	再開発	都市計画道路の再配置は一穴化のため必然性があるが、駅前広場の再配置には必然性がないため
(1) 調査設計計画費	○	○	
(2) 土地整備費			
建築物除却費等	○	×	建築から50年が経過しており、建物所有者自ら除却することが基本と考えるが、永代ビルは道路の線形変更の影響を大きく受けるため
用地補償費(従前資産)	○	-	
建物補償費(従前資産)	○	○	
通常損失補償	○	○	
(3) 工事費			
共同施設整備費	一般市民が利用できない部分は負担しない		
(4) その他事務費等	-	-	

○: 補助する、×: 交付金の対象であるが補助しない、-: 補助対象外

③現行案(南側タワー案)の概算事業費と補助金の内訳

②の考え方にに基づき、市負担上限額を算出

(単位: 億円)

項目	事業費	補助金	うち再開発補助	うち公共施設管理者負担金	事業費に占める補助金の割合	補助金内訳		
						国	再開発補助	公共施設管理者負担金
(1) 調査設計計画費	25	20	14	6	(80%)	10	7	3
(2) 土地整備費	105	80	58	22	(76%)	40	29	11
うち建築物除却費	25	10	4	6	(40%)	5	2	3
うち従前資産の権利補償	35	30	20	10	(86%)	15	10	5
うち事業による通常損失補償	45	40	34	6	(89%)	20	17	3
(3) 工事費	250	30	20	10	(12%)	15	10	5
うち建築物(住宅棟)	180	1未満	1未満	0	(1%未満)	1未満	1未満	0
うち建築物(その他)	50	20	20	0	(40%)	10	10	0
うち公共施設	10	10	0	10	(100%)	5	0	5
その他(仮設費等)	10	1未満	1未満	0	(1%未満)	1未満	1未満	0
(4) その他事務費等	10	0	0	0	(0%)	0	0	0
合計	390	130	92	38	(33%)	65	46	19

※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等になるため、数字は今後の協議等で変動

※国との協議により、再開発補助か道路事業(公共施設管理者負担金)の振り分けは今後調整

※従前資産の権利補償に対する補助金は残留権利者の床の整備費用に対する補助金を含む

1. 老朽化・陳腐化した駅前ビルの建替え事例について

1 市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方 事例集(令和2年12月 国土交通省)より

1) 市街地再開発事業の適用に関する適切な運用 (柔らかい再開発)

① 考え方

かつての市街地再開発事業や任意の民間開発により整備されたビル群の老朽化・陳腐化が進み、まちの活力維持や防災防犯、景観等の面から都市政策上問題となる場合があります。

こうしたビルについて、権利者数が多い等の理由から合意形成が困難で更新が図れない場合も考えられ、このようなビルの更新に向けては、強制力をもって事業を推進できる市街地再開発事業の適用が有効と考えられます。

一方で、従前の市街地が既に一定の水準で整備されていることから、市街地再開発事業を適用するにあたって、都市再開発法に規定された市街地再開発事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態も想定されます。

今後は、目的との整合性や施行区域要件への適合性の考え方について、次の事例のように捉え、「柔らかい再開発」を推進することも重要です。



東桜町地区では、防災や防犯の問題を抱えていても、関係権利者が約170名で権利の輻輳化が進んでいるため、ビルの再生が停滞していました

○留意事項

「第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」(都市再開発法第3条第3号)については、老朽化・陳腐化が進行し、防災性確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題となっている場合等が該当しうると考えられます。

② 事例

ケース1 駅前広場機能拡充による再々開発 【堺東駅南地区 (大阪府堺市)】

ポイント

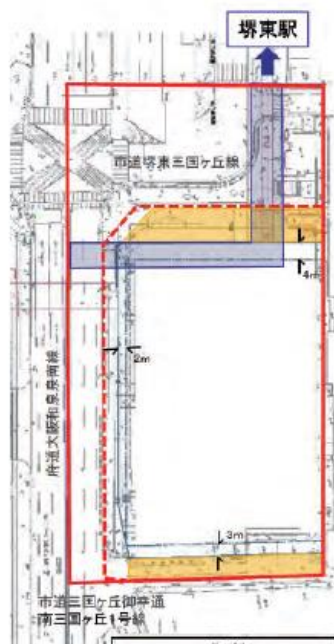
- ◆空き床や耐震性不足等が課題の再開発ビル(昭和56年竣工)及び駅前広場部分を含めた区域設定で市街地再開発事業を改めて適用。
- ◆再開発事業の適用に際しては、歩行者空間の確保や地区の円滑な交通処理等の必要性から、「十分な公共施設がないこと」による「土地の利用状況が著しく不健全である」と判断。

従前の状況

昭和45～56年度に行われた堺東駅前地区第一種市街地再開発事業で整備されたジョルノビルは、市の中心的な商業施設の役割を担ったが、キーテナントの撤退、約9割が空き床という状況を踏まえ、平成19年に区分所有者による再生検討委員会が発足しました。権利者数は140人を超え、単独建替えの事業化が困難な中、中心市街地活性化や駅前公共施設整備等のまちづくりの一環として市街地再開発事業が手法として選ばれました。

整備の概要

従前が800%超の容積を消化していたことから、高度利用地区(容積率の最高限度850%)を廃止して新たな地区計画を決定(同900%)。地区整備計画で建物敷地の一部を地区施設として位置づけることにより歩行者空間を創出するものです。新しい再開発事業では、歩道拡幅や歩行者デッキが再整備されました



凡例	
 	現在の施行区域(0.7ha)
 	当初の施行区域(0.4ha)
 	地区施設
 	地区施設(デッキ整備)
 	壁面位置の制限



再開発ビルの空き床(従前)



再開発ビルの空き床(従後)

1. 老朽化・陳腐化した駅前ビルの建替え事例について

1 市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方 事例集(令和2年12月 国土交通省)より

2) 市街地再開発事業によらない再整備手法

1 考え方

老朽化・陳腐化したビル群の再構築に際し、都市計画への位置づけが難しい等、個別の都市政策上の位置づけが困難な地区においては、市街地再開発事業が適用できない場合も考えられます。

そのような場合には、市街地再開発事業によらない手法として、以下の事例のように任意建替えや改修を行うことも有効であると考えられます。

2 事例

ケース1 区分所有法による建替え【塚口南地区 3番館（兵庫県尼崎市）】



※パースは事業協力者提案時のもの

ポイント

- ◆空き床や耐震性不足等が課題の再開発ビル(昭和53年竣工・非住宅建物)について、区分所有法による建替えを実施。
- ◆他の2棟が耐震改修を先行的に実施したことから、地区全体での建替え再編には至らず、単独建替えを選択。
- ◆耐震改修では耐震補強材が通路を塞ぐために売場維持ができず、空き床に伴う多額の管理費滞納金処理も建替えを推進した要因。

従前の状況

3番館は商業のみで構成された区分所有建物で、南棟が大型店、北棟が専門店でしたが、店舗区画も個別区分所有であり、フロアリニューアル等が自由に行えない制約がありました。

また、約4割が空き床化していたため、多額の管理費滞納金が課題になっていました。



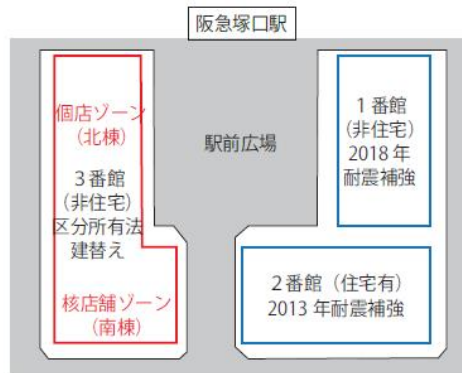
従前状況



空き床化したフロア

整備の概要

大阪空港による航空法の高さ制限(約57m)がありました。住宅地としてのポテンシャルの高さ等を背景として、従前従後の容積率は同一(約600%)条件の中での建替えを実現しています。住宅・商業機能整備の他、道路拡幅や広場整備を実施しています。



塚口南地区の建物改修などの状況

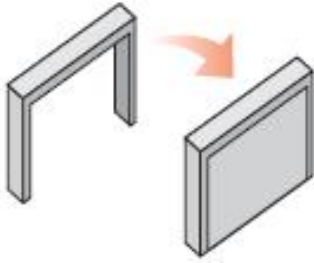
< 図版・写真は建替委員会資料より >

2. 耐震改修について

1 耐震改修工法（ビル・マンションの耐震化読本 東京都都市整備局より）

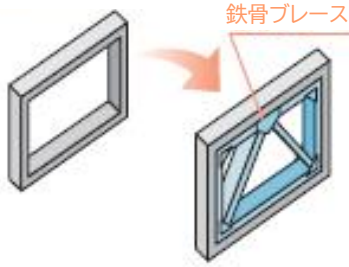
後打ち壁の増設

新たな壁を鉄筋コンクリート等で増設し耐震補強を行います。建物の内部、外部を問わずに設置できます。



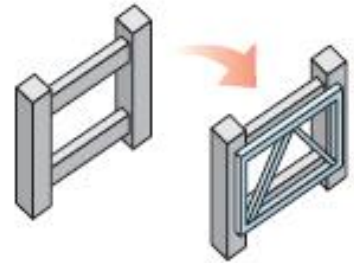
鉄骨枠組補強

柱、梁に囲まれた中に鉄骨ブレースを増設することにより耐震補強を行います。開口部を残しながら耐震性を向上させることが可能です。



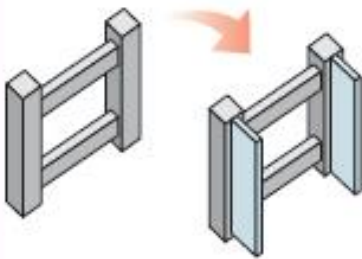
外付け鉄骨補強

建物の外側に鉄骨ブレースを増設することにより耐震補強を行います。既設の壁やサッシュの解体が少なく済みます。



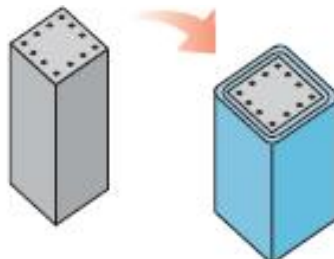
バットレスの増設

耐震壁などの構造躯体を建物の外部に増設することで耐震改修を行います。建物周囲や敷地に余裕がある場合に適しています。



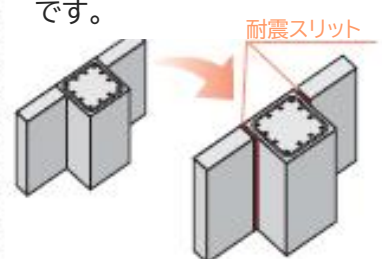
柱巻き付け補強

既存の柱に繊維シートや鋼板を巻き付ける方法で耐震補強を行います。マンション等、各住戸均等に対応する場合に適しています。



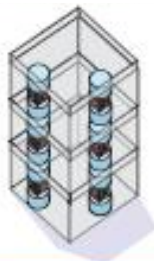
耐震スリットの新設

鉄筋コンクリート造の既存建物の柱の近くに隙間を設けて柱の粘り強さを向上させます。これ以外の補強工法を組み合わせることが一般的です。



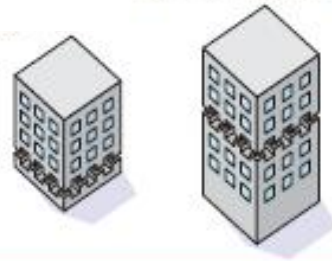
制震機構の組込

制震補強は制震ダンパーなどで、建物に影響を与える地震力を吸収することにより、構造体の損傷低減を図ります。



免震構造化

免震装置を建物の基礎下や中間階に設けることで地震力の建物への入力を大幅に低減することにより、構造体の損傷低減を図ります。



- ・目標となる性能を確保するために複数の工法を組み合わせることもあります。
- ・これら以外の工法による耐震改修工事も行われています。
- ・なお、工法によっては、施工業者が指定されているものがありますので、十分に確認してください。

3. 再開発事業以外の手法に対する国の支援措置について

1 優良建築物等整備事業／暮らしにぎわい再生事業

支援制度	優良建築物等整備事業	暮らしにぎわい再生事業		
目的	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う	中心市街地の再生を図るため、都市機能のまちなか立地等を総合的に支援する		
特徴	既存市街地の環境改善のため、敷地の共同化等により優良な建築物等の整備を行う事業	認定中活計画区域内において、まちなかの賑わいを再生するため、公益施設等が含まれた建築物の整備を行う事業		
要件	<p>(対象地域) 三大都市圏の既成市街地等</p> <p>(事業の要件) ・地区面積が概ね1,000㎡以上 ・一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 ・地階を除く階数が3階以上及び耐火建築物または準耐火建築物 等</p>	<p>(対象地域) 中心市街地活性化基本計画区域内に定められる「暮らしにぎわい再生事業計画」策定区域内</p> <p>(事業の要件) ・認定基本計画に位置付けられた公益施設を含む都市機能導入施設又は賑わい空間施設であること ・地階を除く階数が原則として3階以上であること (都市機能導入施設を整備する場合に限る。) ・耐火建築物または準耐火建築物であること (都市機能導入施設を整備する場合に限る。) ・敷地面積及び当該敷地の接する道路の面積の1/2の合計が1,000㎡以上</p>		
補助対象費用	<p>①調査設計計画費 ②土地整備費(除却費等) ③共同施設整備費(共用通行部分、空地等の整備)等 ※タイプによって詳細は異なる</p>	都市機能 まちなか立地支援	空きビル再生支援	賑わい空間施設整備
		<p>中心市街地に都市機能導入施設を整備することにより、中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する</p>	<p>中心市街地の既存建築物を都市機能導入施設として再生することにより、中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する</p>	<p>多目的広場等の整備を行うことにより、中心市街地の賑わい空間の創出を推進する</p>
国費率	1/3	1/3	1/3	1/3
活用にあたっての留意点等	・制度活用にあたっては、他の民間施設との公平性を保つ必要がある	・認定中活計画を変更し、立地させたい公益施設を含む都市機能導入施設又は賑わい空間施設の位置付ける必要がある		