

## 1. これまでの取組

### 1. R2.6公表案(南側タワー案)に対する主な意見

市民 R2.6～意見募集、R2.8、10、11近隣説明、R2.9市民説明

- ・超高層建築物に対するの疑念(効果、配置、周辺環境への影響等)
- ・楽しい阪急茨木市駅になると思えない
- ・市民が情報を得やすい環境と意見を言える機会(期間)の確保

➔基本計画(案)(超高層建築物を含む整備案)に対して疑問の声

都市計画審議会 R2.11超高層の意見聴取

- ・都市機能と住機能のバランスに議論の余地
- ・局所的な人口集中がもたらす課題等への議論が不十分
- ・ゾーニングを含めた空間検討過程が不明瞭

➔基本計画(案)のブラッシュアップを求められた

市街地整備対策特別委員会 R3.5、R3.6、R3.11

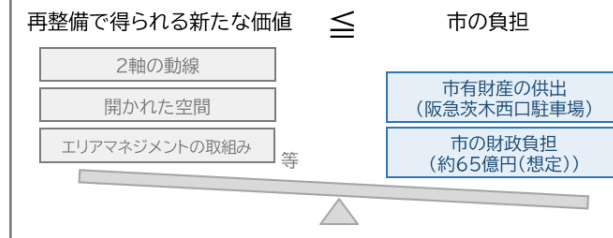
- ・学集会での市民の声とタワーマンションが結びつかない
- ・市費投入の意義が説明しづらく、公共性への納得感が低い
- ・基本計画(案)(整備案)の見直しを提案

➔計画案への共感・納得が得られなかった

### 2. 計画案の見直し及び阪急茨木西口駐車場を再開発事業の検討区域から除外(令和4年5月)

【主な理由】

(1)基本計画案における新たな価値(2軸の動線や開かれた空間、エリアマネジメントの取組み等)を踏まえて示された整備案について、公金投入の意義や市有財産(阪急茨木西口駐車場)の供出といった市の負担と見合っていないこと



(2)市有財産(阪急茨木西口駐車場用地)の活用において、施設建設物の大部分を住宅が占めていることに対する駅前の土地利用の在り方について、幅広い共感を得るに至らなかったこと

従前従後の商業等と住宅の床面積		
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㎡
住宅が占める割合	約24%	約81%

※ 従後面積は設計が未了のため概数



【市のスタンス】

2コア1パーク&モールの都市構造による人が中心の歩いて楽しいまちを目指し、従来の再開発事業の考え方や事業手法に捉われない、多くの方からの共感と協力を得られるまちづくりに取り組む

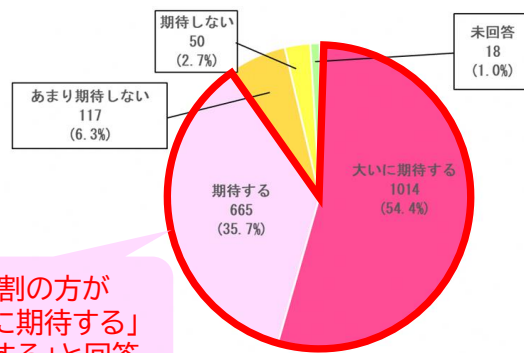
## 3. アンケート調査(令和4年8月実施)

2コア1パーク&モールの都市構造

●期間：8/1～8/31  
●回答数：1,864件  
〔内訳〕インターネット 1,686件  
調査票(紙) 178件

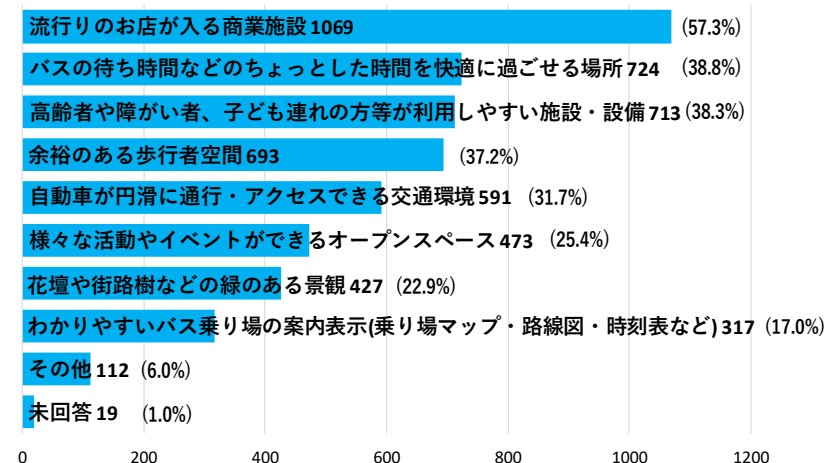


Q7. 人が中心の歩いて楽しいまちを目指すことについてどう思いますか。



約9割の方が「大いに期待する」「期待する」と回答

Q11. 阪急茨木市駅西口の再整備に特に期待することを教えてください。



「流行りのお店が入る商業施設」が最も多く、次いで「バスの待ち時間などのちょっとした時間を快適に過ごせる場所」、「高齢者や障がい者、子ども連れの方等が利用しやすい施設・設備(多機能トイレ、赤ちゃんの駅など)」となっており、特に商業機能の充実に期待を寄せている方が多い。

## 4. 目標の再整理

【市の目標】

- ・ 2コア1パーク&モールの都市構造による、人が中心の歩いて楽しいまちの起点 商業機能の充実/待ち時間を快適に過ごせる場所/誰もが利用しやすい施設/余裕のある歩行者空間/様々な活動ができるオープンスペース/みどりのある景観
- ・ 時代の変化に柔軟に対応できる商業機能と利便性を備えた誰もが快適に過ごせる空間

【ソシオ茨木 建替え方針】

1人ひとりが全員のために決断する/全員が1人ひとりのことを考える/後の世代に良いものを残す

【ソシオ権利者の目標】

- ・ 早期かつ確実な建替え推進  
来店客や通行人等の安全性確保の観点からも一刻も早く確実な事業見通しを立てたい
- ・ 市と協力してより良い駅前をしたい  
市街地改造事業以前からの権利者など、茨木市に愛着を持つ地権者も多く、後の世代に誇れる良い駅前をしたい
- ・ 経済性の向上  
できるだけ経済的負担が少ない条件で建替えたい

【市とソシオ権利者の共通目標と対応方針】

- ・ 早期かつ確実な事業推進  
➔市民から共感を得られる絵姿を描くことが一番の近道
- ・ 後世により良い駅前を承継  
➔時代の変化に柔軟に対応できる権利体系と施設整備
- ・ 費用負担のバランス  
➔事業のスリム化と納得感のある相互負担による事業成立

2. 今後の検討の方向性とモデルケース(たたき案)の検討

1. 今後の検討の方向性【市からの提案】(令和4年11月)

「人が中心の歩いて楽しいまち」を目指し、時代の変化に柔軟に対応できる駅前再整備にチャレンジ

◎住宅保留床(タワーマンション)に依存しない魅力ある都市空間の整備

- ・ タワーマンションを含む計画で共感と協力を得るには、相応の理由と期間が必要であることから、スピード感と確実性に欠けるため最適な選択肢ではない
- ・ 公共性の高い駅前において区分所有の住宅をできるだけ少なくし、将来の更新性を踏まえたつくりすぎない持続可能な駅前にする
- ・ 人々の出会いや活動が生まれる「場」となる、これからの時代に合った、ヒューマンスケールな駅前にする

◎市とソシオ権利者の負担を確認しながら事業成立を目指す

- ・ 再整備はソシオ権利者との共同事業であり、単独建替えとの比較の上で、お互いが納得して事業を進められるスキームを見出す
- ・ 商業や業務系などの非住宅用途床部分の割合が増加するため、住宅保留床に依存しない経済条件においても事業者が参画できる仕組みを模索する

2. 市によるモデルケース(たたき案)の検討(令和4年11月～12月)

【1. 今後の検討の方向性を踏まえた条件設定】

- ① 既存の都市計画における高さ制限43m以内の建物
- ② 住宅保留床に頼らず、できる限り住宅は権利床のみとする
- ③ 将来の更新に備え、権利関係を単純化し、基本は1者による商業棟の所有・運営を想定

《検討結果》

◎住宅保留床に依存しない整備においても、一定の条件の下で事業成立の可能性あり

※補助金は再開発の交付金要綱に基づく補助対象・補助率で算出し、約65～80億円(国費含む)を見込んだ場合

《事業成立への課題》

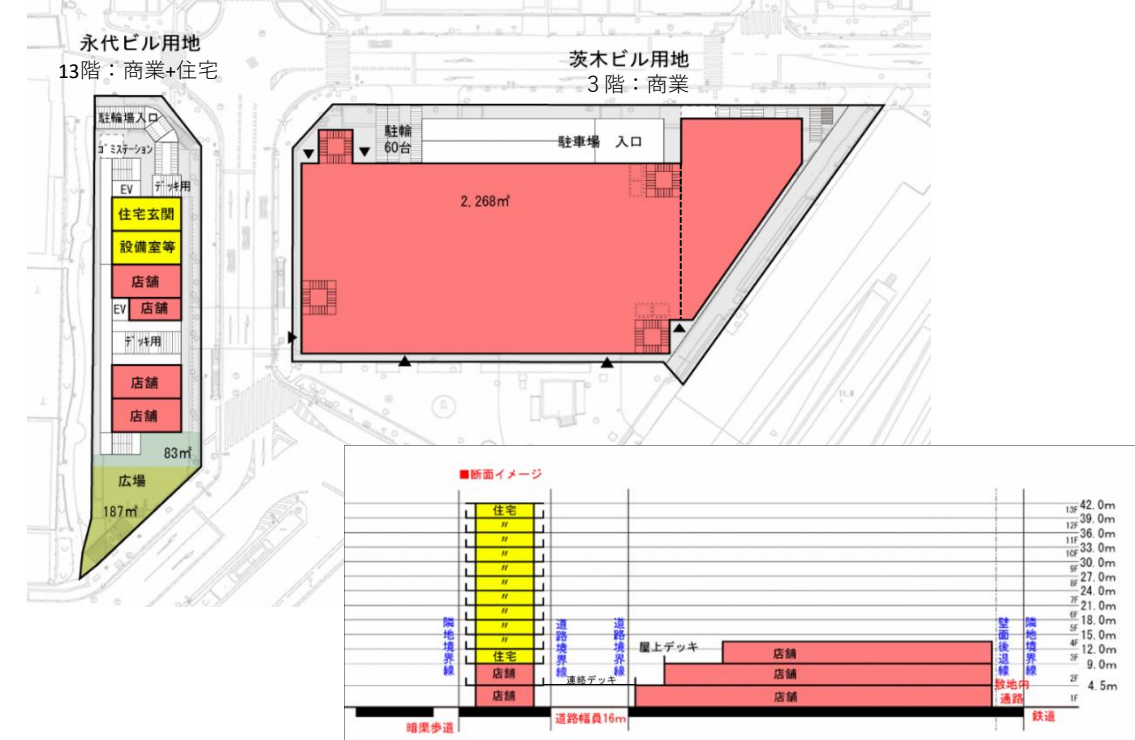
- ① 権利者の意向(残留・転出等)が施設建築物の成否に関わる
- ② 東棟の商業機能を所有・運営できる事業者の可能性を模索
- ③ ソシオ権利者にとって単独建替えよりも良い条件の確保が必須
- ④ 「将来の更新性」と「魅力ある都市空間」という新たな価値に対して市民の共感を得る

《課題への対応》

- ① アンケート調査等による権利者全体の意向把握
- ② 東棟の商業機能を所有・運営できる事業者の可能性を模索
- ③ ①・②踏まえたモデルケース(たたき案)のブラッシュアップ
- ④ 有識者等の意見を伺った上で基本計画を作成し、市民への周知・広報に努める

施設イメージ

※上記の「市からの提案」について、実現性を検証するにあたり設定したモデルケース(たたき案)



3. ソシオ茨木建替え推進委員会(12/20、権利者17名出席)での主な意見

- 高層化に経済合理性もあり、この立地で高層化しないのは疑問。茨木にこれまでない高層ビルが建つことで魅力が集まる。
- 単独建替えとなり、府道を横断する渡り廊下がなくなると市(市民)は困るのではないか。
- 地震など有事を考えると、危機感を持って、期間を切って判断していく必要がある。

➔魅力ある都市空間の整備を実現するため、方向性を共有できるよう協議・調整を図る

4. 今後の予定

【令和4年度～】

1. モデルケースをブラッシュアップするための取組
  - ・ 事業者サウンディングの実施
  - ・ 権利者全体の意向把握
2. 権利者による単独建替えの検討

【令和5年6月】

ソシオ権利者は令和5年6月の管理組合総会において、単独建替えとの比較により、方向性について判断する予定

## 《参考》 施設事例

○WITH HARAJUKU (ウィズ原宿) 出典：(株)竹中工務店HP (<https://www.takenaka.co.jp/design/works/with-harajuku/>)



○流山おおたかの森S-C FLAPS



○MIYASHITA PARK (渋谷区立宮下公園) 出典：(株)竹中工務店HP (<https://www.takenaka.co.jp/design/works/miyashita-park/>)  
Google ストリートビュー



魅力ある都市空間を創出  
するにあたって参考となる  
施設の事例

## 《参考》 人々の出会いや活動が生まれる「場」(オープンスペース)の使い方のイメージ(ソシオ茨木での実績)

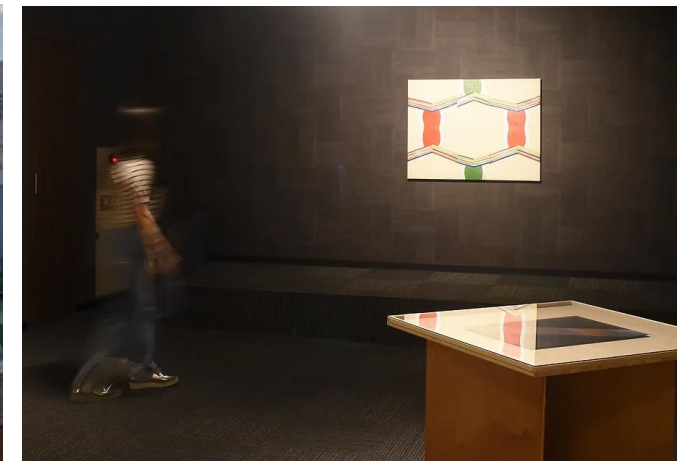
○Ibaraki Jazz&Classic Festival (2018、2019、2022開催)



○茨木Bomber Yeah! : 茨木青年会議所



○real SOU : SOU Art Project



「場」の活用に向けた  
取組みが行われており、  
再整備後も様々な活動が  
行われる素地ができている