

1. 中心市街地におけるまちづくりの方向性

「2コア1パーク&モール」の都市構造を活かしたまちづくり

地理的条件を活かす

交通結節点である鉄道駅間が約1.2kmと徒歩圏であり、その中心におにクル・中央公園・元茨木川緑地といった人が滞在・活動できる都市空間がある

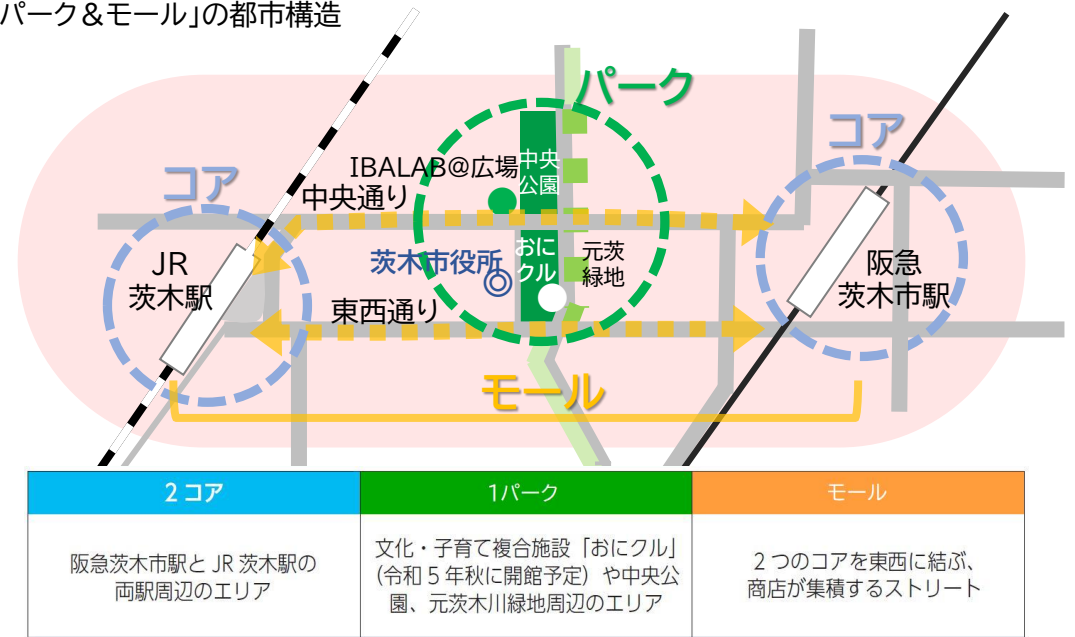


まちを使い楽しむための仕掛けや「場」づくり

暮らしやまちの質を向上させ、住み続けたい、住んでみたいと思える「居心地のいい」空間を創出する施策を展開



「2コア1パーク&モール」の都市構造



大小さまざまな「場」で思い思いの「活動」が日常的に繰り広げられる、活動が景色となる“ひと”が中心の居心地のいいまちなかを目指す

2. これまでの経過と現在位置

コア 阪急茨木市駅周辺

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(令和4年5月)

令和2年6月公表
阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)

- ①市民生活を支える駅前機能の強化
- 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
- ③市民ニーズに応え暮らしに憩いと彩りをもたらす

暮らしに憩いと彩りをもたらす、人とまちがつながる場の創出

令和4年5月
計画案の見直し
西口駐車場の区域除外

- ① 公金投入の意義や市有財産の供出といった市の負担とのバランス
- ② 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幅広い共感が得られなかった
- ③ 病院誘致による双葉町駐車場の廃止に伴う駐輪機能の低下を回避する

令和4年11月~12月
モデルケース(たたき案)の検討

↑
令和4年8月
アンケート調査結果

- ・人が中心の歩いて楽しいまちを目指すことについては、9割の方が「大いに期待する」「期待する」と回答
- ・阪急茨木市駅西口の再整備に特に期待することとして、「流行りのお店が入る商業施設」との回答が最も多く(57.3%)、商業機能の充実に期待を寄せている方が多い

令和5年4月~5月
ブラッシュアップ案の検討

↑
令和5年3月
事業者サウンディング

- ・商業床を所有・運営意欲のある事業者が複数存在
- ・商業施設の運営だけでは、採算性の確保が難しい
- ・住宅があると固定客の確保が見込まれるため、テナントの出店意欲が高まり、商業機能の充実につながる

現在位置

令和5年6月
【ソシオ権利者】ソシオ管理組合総会

これまでの検討経過
・ブラッシュアップ案
・単独建替え案
を踏まえつつ、今後の方向性が判断される予定

3. 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)

【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

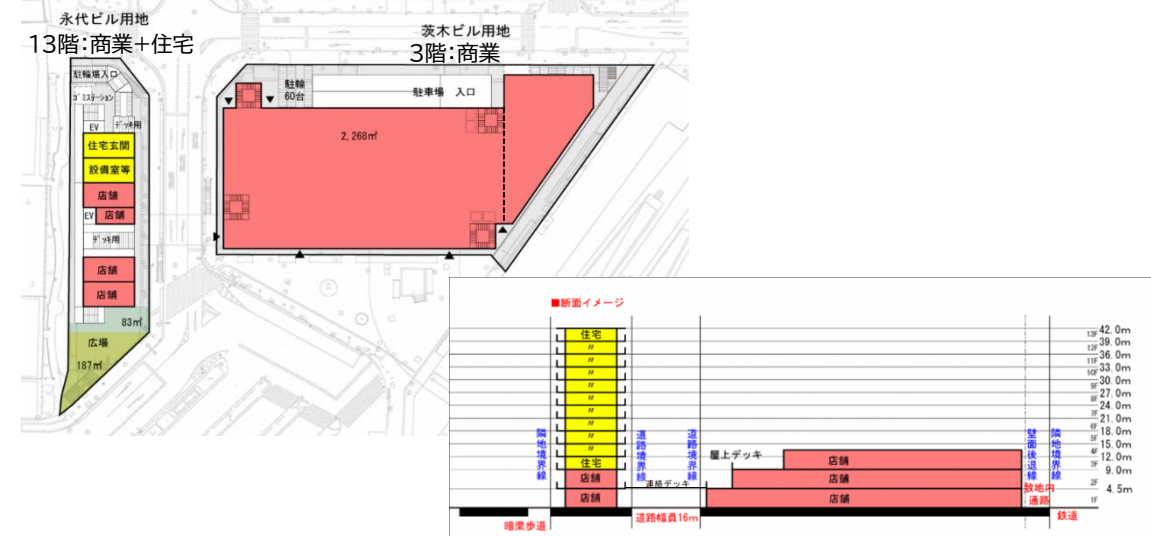
※補助金は再開発の交付金要綱に基づく補助対象・補助率で算出し、約65～80億円(国費含む)を見込んだ場合

《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 茨木ビル側(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

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)



4. モデルケース(たたき案)のブラッシュアップに向けて

1. ソシオ権利者からの意見等

【ソシオ茨木建替え推進委員会(令和4年12月20日)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。茨木にこれまでに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。

【ソシオ管理組合等からの申入書(令和5年1月23日)】

- 茨木ビル側での生活再建・事業継続を前提としておらず、単なる「追い出し」としか理解できず、賛同できない
- 低未利用による施設イメージでは、求める事業経済性が確保できるとは考えられず、賛同できない

2. 事業者サウンディング(令和5年3月)

1. 参加者数 7社
2. 意見・提案(概要)
 - 商業床を所有(取得)して商業運営を希望する
 - 住宅を伴う方が店舗の固定客確保が見込まれるため、テナントが出店しやすい
 - 商業施設の運営だけでの採算の確保は困難であり、住宅は必須
 - 床取得価格 金額提示: 2社 低層(1～3階)商業床で60万円程度/専用床㎡
※現時点で具体的な条件が固まっておらず想定の部分が多く基本的には算出が難しい
 - 周辺との連携やまちづくりについても自らが実施する
 - 将来の更新を考慮して、定期借地にした上で住宅用途を設定することが考えられる

5. 権利者意向と事業者サウンディング結果を踏まえたブラッシュアップ案の検討

市としての責務 ⇒ **将来の更新性**と事業の実現性を確保し、商業機能の充実と**魅力ある都市空間**を創出する

1. 市民・権利者・事業者等から共感・協力を得るにあたってのポイント

魅力ある
都市空間

駅前に相応しい設え(デザイン性)、オープンスペース等(活動の場)



OWITH HARAJUKU(ウイズ原宿)、OMIYASHITA PARK(渋谷区立宮下公園) 出典:㈱竹中工務店HP ○流山おおたかの森S・C

将来の
更新性

更新時の円滑な合意形成に
配慮した権利形態

周囲との
バランス

ヒューマンスケールな施設規模

商業機能の
充実

時代の変化に応じた更新が可能な施設づくり(エリマネ、仕組みづくり)が重要



○グランフロント大阪「賑わい軸」、○エビスタ西宮

納得感のある
公共負担

再整備で得られる新たな価値と
公共負担のバランス

権利者の理解

少なくとも単独建替え以上の
事業性の確保

2. ブラッシュアップの方向性をソシオ権利者へ提示(令和5年4月)

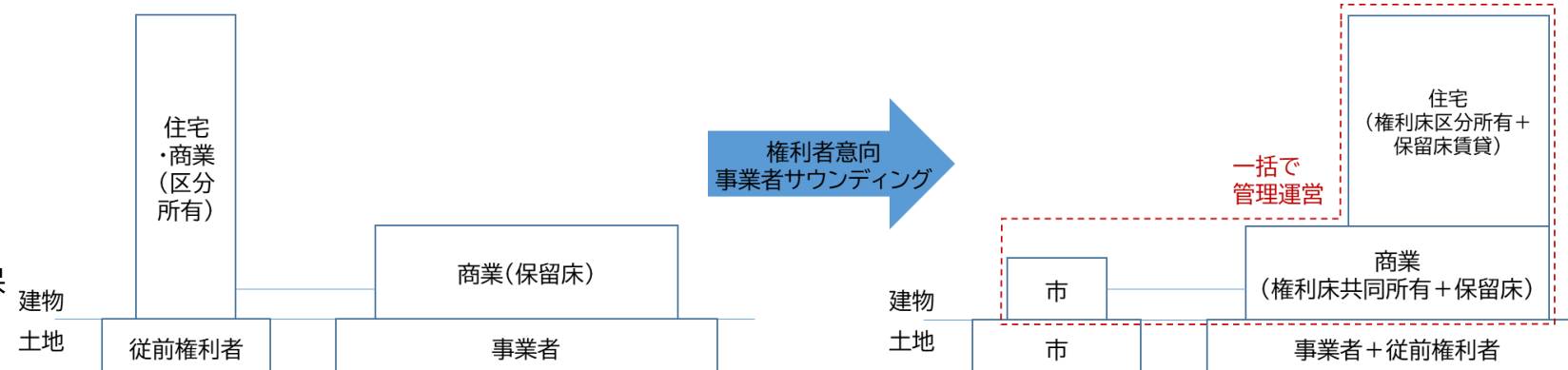
権利者意向と事業者サウンディングの結果を踏まえつつ、共感・協力を得るにあたってのポイントを満足し、実現可能と思われるブラッシュアップの考え方とイメージ(案)をソシオ茨木建替え推進委員会(令和5年4月11日)に提示した

【(令和4年11月)モデルケース(たたき案)】

【(令和5年4月)ブラッシュアップの方向性】

【ブラッシュアップの方向性(概要)】

- ・ 茨木ビル側での高度利用により権利者の事業継続と生活再建及び事業経済性を確保
- ・ 住宅整備により新規顧客の確保と商業床価格の低減が図られ低層商業部分の充実と魅力を向上させる
- ・ 住宅は賃貸住宅とし、1者が所有することで権利者数を少なくし、将来の更新性を向上させる
- ・ 茨木ビル側で減少するオープンスペースは永代ビル側で確保 → 低利用となるため、市が取得することを検討



6. ブラッシュアップの課題

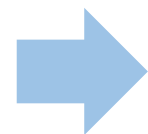
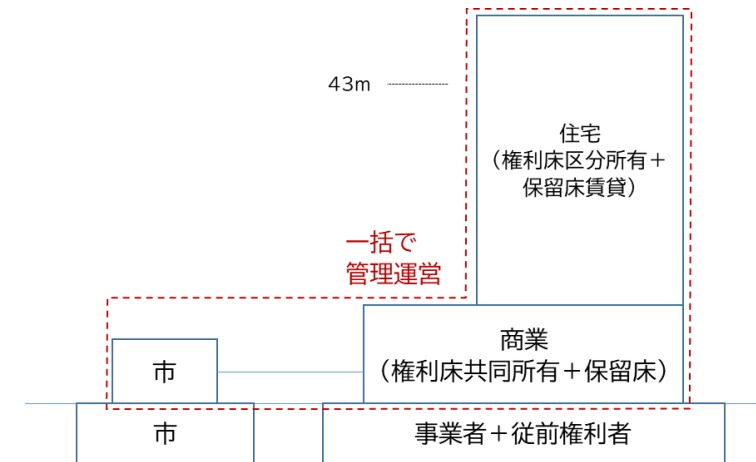
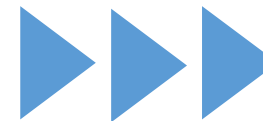
1. ブラッシュアップの方向性における新たな課題

- ① 賃貸住宅を将来にわたって担保する手立て
- ② 権利床住宅と保留床賃貸住宅の混在
 - ・ 設備や共用部の分離によるコスト増
 - ・ 将来の更新や維持管理における、事業者と区分所有者の合意形成

2. 課題解決に向けた対応策の検討(令和5年5月)

【ブラッシュアップ案①(賃貸住宅)】

- ① 賃貸住宅部分に市による売買予約を登記し、第三者への売却に対抗
- ② 賃貸住宅を増やし、事業者のスケールメリットを確保 → 高さ43mを超える可能性

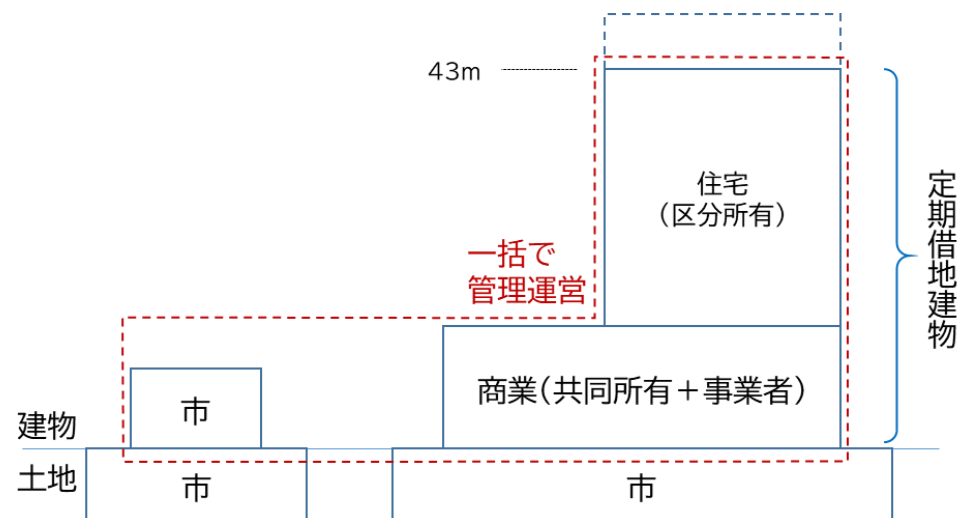


再開発事業は、事業の中で完全に収支をバランスさせる必要があり、三者(権利者・事業者・市)は基本的にトレードオフの関係
課題解決とブラッシュアップは物理的に可能であるが、再開発事業の中で三者が折り合うには、
「共感・協力を得るにあたってのポイント」を満足できない部分が出てくるため、事業の推進に課題が残る

「共感・協力を得るにあたってのポイント」を確実に実現するため、**従来の手法・考え方に捉われないブラッシュアップが必要**

7. さらなるブラッシュアップ案(令和5年5月16日ソシオ茨木建替え推進委員会に提示)

ブラッシュアップ案②(定期借地建物)【マンション建替え円滑化法に基づく敷地一括売却(買収)】



[考え方・特徴]

- ・ 公共補償基準に準じつつ、実勢を踏まえた価額で市が買収
- ・ 商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出するため、施設整備が必要であることから事業者が定期借地
- ・ 建物を維持する期間が確定しているため、終わりのある計画的な維持管理ができるとともに、解体準備金の積み立てにより老朽化した建物を確実に解体することで、駅前の更新性が担保される
- ・ 商業の充実と従前権利者の生活再建のために一定規模の住宅を整備する
- ・ 権利者において売却決議(5分の4)が必要
- ・ 高さは43mを基本としつつ、低層部の魅力づくりや事業性及び建物形状(デザインや圧迫感等)も踏まえ、事業者公募等を経て総合的に判断する

➤ 事業性も確保した上で、「共感・協力を得るにあたってのポイント」を**早期かつ確実に**実現できる案

- ・ 市が土地を取得することで事業経済性だけに捉われず、より**「魅力ある都市空間」**の創出が可能
- ・ 定期借地手法の活用により**将来の更新性**を担保することで未来の世代への責任を果たす

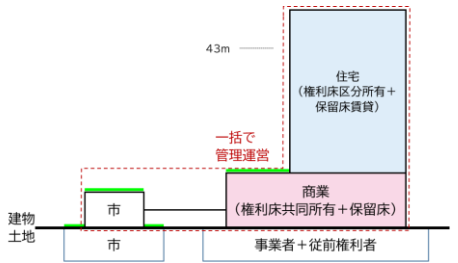
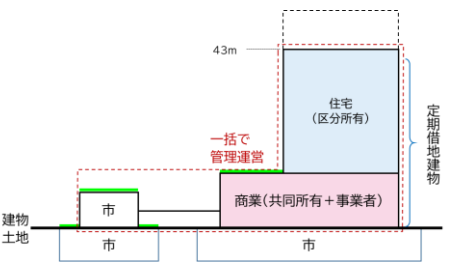
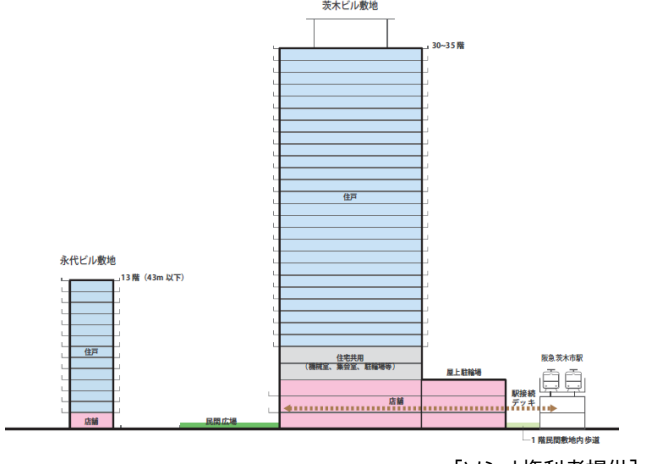
8. 今後の予定

より「魅力ある都市空間」と「将来の更新性」を得る確実性の高い選択肢として**ブラッシュアップ案③(定期借地建物)**を提案

➡ 令和5年6月に開催予定のソシオ管理組合総会において、今後の方向性が判断される予定

《参考》各案比較表

※概略検討の想定による試算であり、今後の精査・検討により変動する可能性あり

	ブラッシュアップ案①(賃貸住宅)	ブラッシュアップ案③(定期借地建物)	単独建替え
イメージ (縮尺なし)			
事業手法 (法律)	第一種市街地再開発事業 (都市再開発法)	マンション敷地売却事業 (マンション建替え円滑化法)	マンション建替え事業 (マンション建替え円滑化法)
主体	再開発会社(権利者)	売却組合(権利者)・買受人(市・事業者)	建替え組合(権利者)
魅力ある都市空間 商業機能の充実	施行主体が条件付け	買受人(市)が条件付け	
将来の更新性	今よりも権利者数が少なくなるが 更新性に課題は残る	定期借地により将来の建替えを担保	
権利者同意	3分の2	5分の4	
平均権利変換率(想定)※	約4割	約5~6割 (従前の床価格で取得できる床面積の割合)	
市負担額(想定)※	約40~50億円	約55~70億円 (※買受額約50~60+解体約20-借地料約10~15)	
必要となる主な手続き等	都市計画決定、事業認可、権利変換計画認可	除却認定、買受計画認定	
着工までに要する期間 (最短想定)	約3年半	約2年	
市の関与・立ち位置	市が補助金を交付して 事業を 誘導	市が土地所有者(買受人)として 事業を 主導	市は超高層建築物の立地に関する基本的な方針 に基づき適合状況について 確認

➤ ソシオ権利者の判断に寄り添いながら、「共感・協力を得るにあたってのポイント」をできるだけ満足させ、「魅力ある都市空間」の確保に向けて協力して取り組んでいく