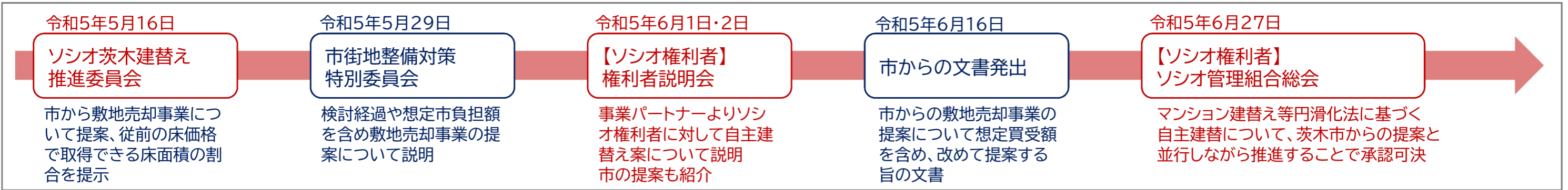


1. 直近の取組み・経過



2. 今後の流れ

【令和5年6月27日 ソシオ管理組合総会 決議全文】

平成26年12月7日の臨時総会において、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建替え推進が決議されましたが、令和5年6月1日および2日開催のソシオ茨木建替え事業計画説明会の内容を踏まえ、建替の事業手法は市街地再開発事業ではなく、マンション建替え等の円滑化に関する法律による自主建替とすることについて承認を求めます。

また、同議案を承認される場合におきましては、下記の付帯決議事項についても合わせて集会の承認を求めます。

〈付帯決議事項〉

- ① 建築計画と事業手法は、阪急阪神不動産、大林組からの提案を基本とすること。
- ② 事業手法は、市から提案されたマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却事業に関しても、適宜、市と情報を共有しながら検討すること。
- ③ 事業パートナー2社を事業協力者(阪急阪神不動産は参加組合員予定者、大林組は設計施工の優先交渉者)として位置付ける協定を締結すること。

【今後の進め方】

付帯決議に基づき、引き続きソシオ権利者と協議・調整を図る
・買受額の精度向上 → 不動産鑑定評価の実施(7~9月)

権利者幹部・ソシオ茨木建替え推進委員会に提示(10月頃)

- ・基本計画案の修正・更新
駅前周辺整備基本計画協議会を開催し、有識者や市民委員等から意見を伺いながら、駅前周辺整備における考え方を整理する

【参考資料】

	市提案:敷地売却(定期借地建物)	自主建替え案 [ソシオ権利者提供]
イメージ (縮尺なし)		
事業手法(マンション建替え等円滑化法)	マンション敷地売却事業	マンション建替え事業
主体	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	買受人(市)が条件付け	超高層建築物の立地に関する基本的な方針に基づき、市との協議・調整を経て、権利者において検討
将来の更新性	定期借地により将来の建替えを担保	
従前の床価格で取得できる床面積の割合・還元率	約5~6割	約3~4割
市負担額(駅前広場整備含まず)	約55~70億円(買受額約50~60+解体費約20-借地料約10~15)	—
着工までに要する期間	約2年~2年半(最短想定)	約3年半
市の関与・立ち位置	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