

1. 市提案の説明(敷地売却制度を活用した建替え)

【ソシオ茨木建替え推進委員会】

令和5年10月31日 買受提案額を含む市提案の概要について説明

【ソシオ権利者説明会】

令和5年11月7日(管理組合臨時総会后)、21日、22日 計3回 参加者:約60名(資料は全権利者約130名に送付)

①説明内容

2コア1パーク&モールのまちづくりの取組み、再整備の目標、買受提案額、新しい建物の再取得について(再取得想定額、各種税金等)、想定建物イメージ、想定スケジュール、定期借地建物について(事例等)

■ 再整備の目標

- ・ 将来の更新性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出する
- ・ 社寺などの歴史的資源や商店街とのつながりを見据え、回遊性を高めることで地域全体の魅力向上と活性化を目指す

■ 茨木ビル・永代ビル敷地の買受提案額 51億円

(内訳:土地価格(更地)87億円 - 想定解体費用36億円)

- ・ 土地価格は不動産鑑定評価に基づく更地価格
- ・ 想定解体費用は更地にするために必要とされる費用
※複数社からの見積金額より想定

■ 説明資料:別添参考資料1のとおり

②質疑・ご意見

- ・ 定期借地建物に対するローンの審査について
- ・ スケジュールと事業の確実性について
- ・ 商業フロアにおける床の再取得について
- ・ 近い将来の資産価値を考慮して、所有権を希望する
- ・ 市の提案を土台にして今後どうするかを議論すべき

2. 今後の流れ

【ソシオ権利者の意向】

- 説明会后、再取得希望者に対して事業協力者がヒアリングを実施した結果、多数の権利者が所有権での再取得を希望
- ヒアリング結果を踏まえ、令和5年12月12日にソシオ茨木建替え推進委員会が開催され、市提案(定期借地建物)での合意形成を進めることは困難と判断
- 今後の方針として、手法としてはマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替え事業としながらも、市提案における「将来の更新性」や「商業機能の充実」の考え方を取り入れ、駅前に相応しい魅力ある都市空間となるよう、市と協力して計画を立案し、早期かつ着実に事業を推進
- 以上の方針について、令和6年1月16日のソシオ茨木建替え推進委員会に諮った上で、市に対し文書が提出される予定(令和6年1月15日現在)

【市の対応】

- 魅力ある駅前づくりに向けて、引き続きソシオ権利者(事業協力者)の計画立案に協力する
- 駅前周辺整備基本計画協議会を開催し、市民委員や学識経験者等から意見を伺いながら、駅前周辺整備における整備基本方針等を再整理する

2 駅前周辺整備基本計画協議会について

【目的】

都市拠点である駅前のあり方について、市民委員や地元自治会から利用者・地域の視点、学識経験者や交通事業者等から専門的視点による意見・協議をしていただき、広く共感を得られる基本計画を策定するため、駅前周辺整備基本計画協議会を設置する。なお、基本計画は阪急茨木市駅西口とJR茨木駅西口の各駅前周辺について、個別に策定する予定

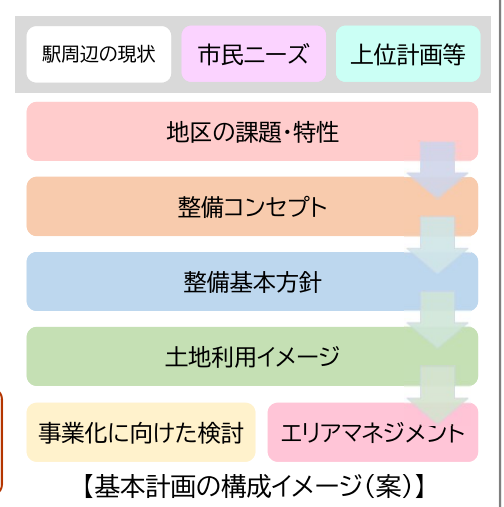
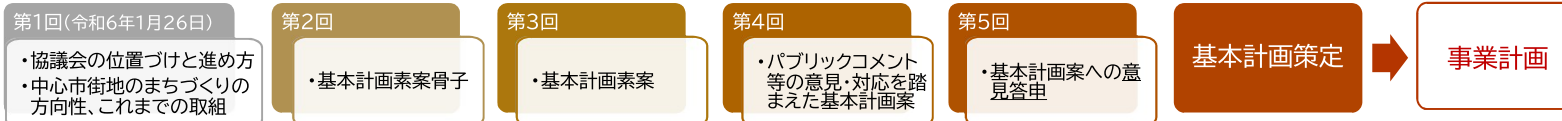
【位置づけ】

茨木市附属機関設置条例(平成25年茨木市条例第5号)第2条の規定に基づく市の附属機関であり、駅前周辺整備基本計画に関する事項についての協議に関する事務を担当する。

【委員】

市民委員2名(公募)、学識経験者4名(都市計画・交通・ランドスケープ・地域経済)、地元自治会3名、交通事業者6名(鉄道・バス・タクシー)、商工会議所1名

【想定スケジュール(2~3ヶ月に1回程度の頻度で開催予定)】



阪急茨木市駅西口駅前周辺再整備における市からのご提案

〔敷地売却制度を活用した建替え〕

令和5年11月7日



阪急茨木市駅周辺の沿革

- 昭和3年(1928年) 阪急茨木市駅(茨木町駅)が設置される。
- 昭和45年(1970年) 大阪万博の開催に合わせて市街地改造事業※により駅前広場や駅前ビルが整備される。
- 昭和54年(1979年) 市営駐車場が整備される。
- 平成4年(1992年) 阪急茨木市駅付近単独立体交差事業により高架化され、駅ナカ商業施設(ロサヴィア)が開業する。

※市街地改造事業:現在の市街地再開発事業の前身で、公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律(昭和36年(1961年)制定、昭和44年(1969年)廃止)に基づく用地買収方式等による事業



市街地改造事業前の阪急茨木市駅



市街地改造事業後の阪急茨木市駅



高架化前の阪急茨木市駅



高架化後の阪急茨木市駅



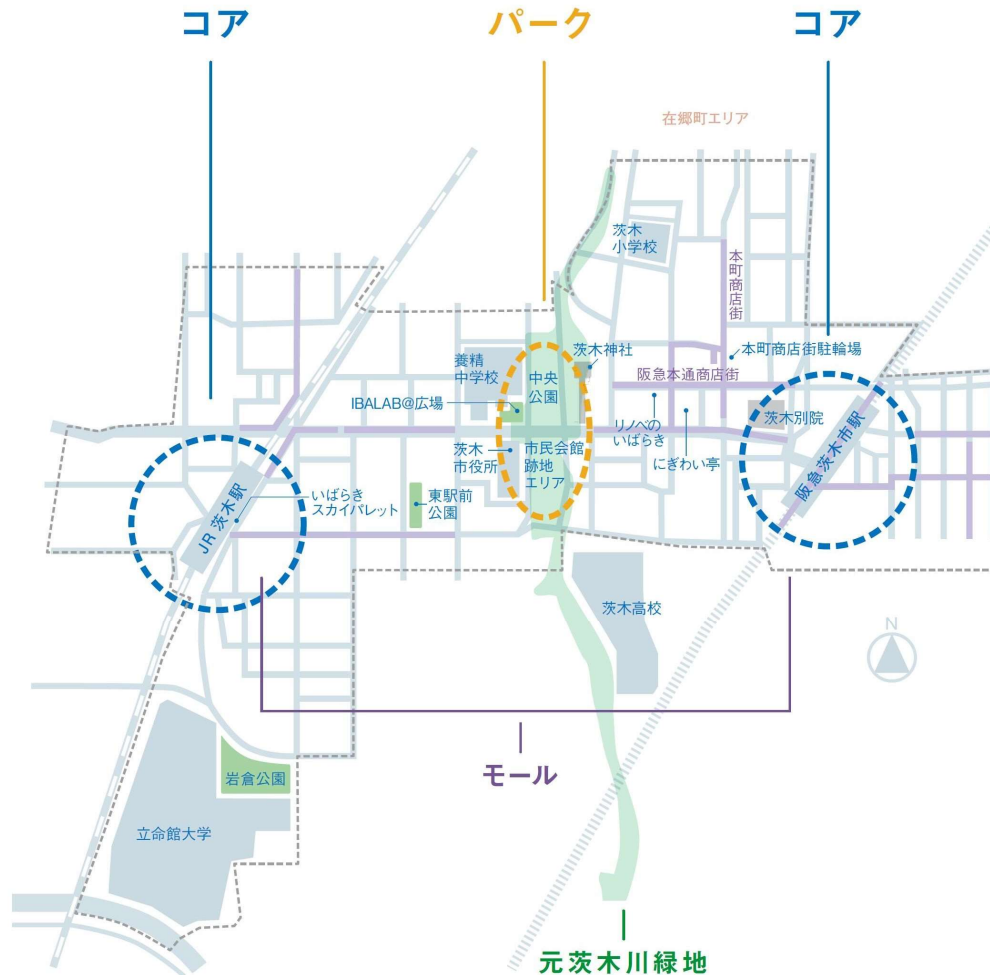
現在の阪急茨木市駅西口



再整備検討区域

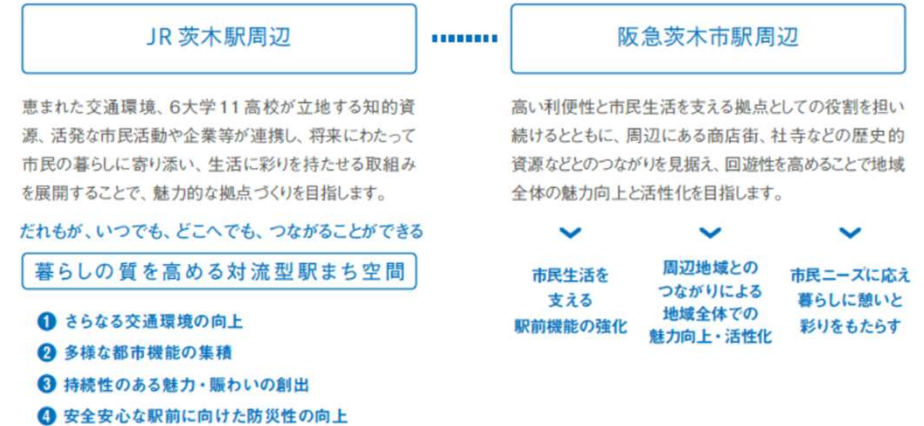
「2コア1パーク&モール」の都市構造を活かしたまちづくり

「2コア1パーク」の都市構造



【2コア】駅前整備による魅力向上

阪急茨木市駅、JR茨木駅の両駅周辺の「2コア」では、医療福祉や子育て等、市民の生活利便に応える施設機能を組み込み、市民の定期的な来訪の増加を図るとともに、交通や商業などの機能性だけでなく、居心地の良い憩える空間づくりを行っていきます。



【1パーク】公共空間の積極的な活用

エリアの中央にある公園や緑地等の公共空間「1パーク」では、市民会館跡地エリアの活用を契機に、定期的なイベントやマーケットなどの開催といった多様な活用を可能とし、中央へと歩いて訪れる目的をつくることで、恒常的な賑わい創出を図っていきます。また、数々の社会実験を通じて培われてきた、イバラキクラウドによる多様な主体の活動やネットワークを推進力とし、エリア全体の活性化につなげていきます。

東西軸／モール

2つの「コア」を東西に結ぶストリートを「モール」として位置づけ、「パーク」から生み出される、多様な主体による活動の成果や知見を、まちなかへとフィードバックさせるとともに、歩きたくなる空間デザインのストリートにしていくことで、商店街をはじめとする商業空間や公共施設との連続性を形成していきます。

南北軸／元茨木川緑地

エリアを南北に横断する「元茨木川緑地」は、豊かな緑やさくら並木など市民に親しまれている茨木市を代表する空間。「パーク」に自然を取り入れることで、安らぎや憩いを提供し、ゆったりと散策したり、文化や教養に触れることができる「ウォーカブルなまちづくり」を目指します。同時に、老木の増加や施設の老朽化が進みつつある緑地の再生を目指し、市民と識者とともに「元茨木川緑地リ・デザイン計画」を推進しています。

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

再整備の目標

将来の更新性を確保し、商業機能の充実と魅力ある都市空間を創出する

○将来の更新性

将来必ず訪れる建替えに備えた施設整備と権利形態

○商業機能の充実

市民・利用者の駅前ニーズに応えた生活利便施設

外向き店舗による駅前広場と一体的な賑わい

時代の変化に応じた更新が可能な一体的な管理運営(エリアマネジメント、床の共有化)

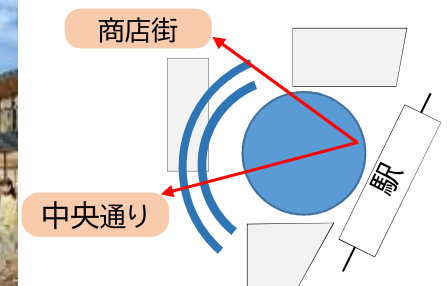


○魅力ある都市空間

緑のある憩いと交流が生まれる空間



まちなかに開かれた空間



社寺などの歴史的資源や商店街とのつながりを見据え、回遊性を高めることで**地域全体の魅力向上と活性化**を目指す

敷地売却制度を活用した建替え(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

茨木ビル・永代ビル敷地の買受提案額 **51億円**

(内訳:土地価格(更地) 87億円 - 想定解体費用 36億円)

- 土地価格は不動産鑑定評価に基づく更地価格
- 想定解体費用は更地にするために必要とされる費用

※複数社からの見積金額より想定

【参考】階数別従前資産評価額

| ビル・階数 | | 従前資産評価額 |
|-------|------|-------------|
| 茨木ビル | B1階 | @1,040千円 /坪 |
| | 1階 | @1,360千円 /坪 |
| | 2階 | @1,200千円 /坪 |
| | 3階 | @960千円 /坪 |
| | 4~6階 | @800千円 /坪 |
| 永代ビル | B1階 | @960千円 /坪 |
| | 1階 | @1,360千円 /坪 |
| | 2階 | @1,120千円 /坪 |
| | 3~4階 | @800千円 /坪 |

【参考】再取得想定額

| ビル・階数 | | 想定床価格(税込み) |
|-------|----|-------------|
| 新茨木ビル | 1階 | @3,590千円 /坪 |
| | 2階 | @2,930千円 /坪 |
| | 3階 | @2,280千円 /坪 |
| | 住宅 | @2,860千円 /坪 |

※住宅の区画単価/坪は全体平均であり、階数により異なります
 ※現時点で仮に想定した建物による参考価格です
 ※最終的には、公募選定した買受協力者が床価格を決定します

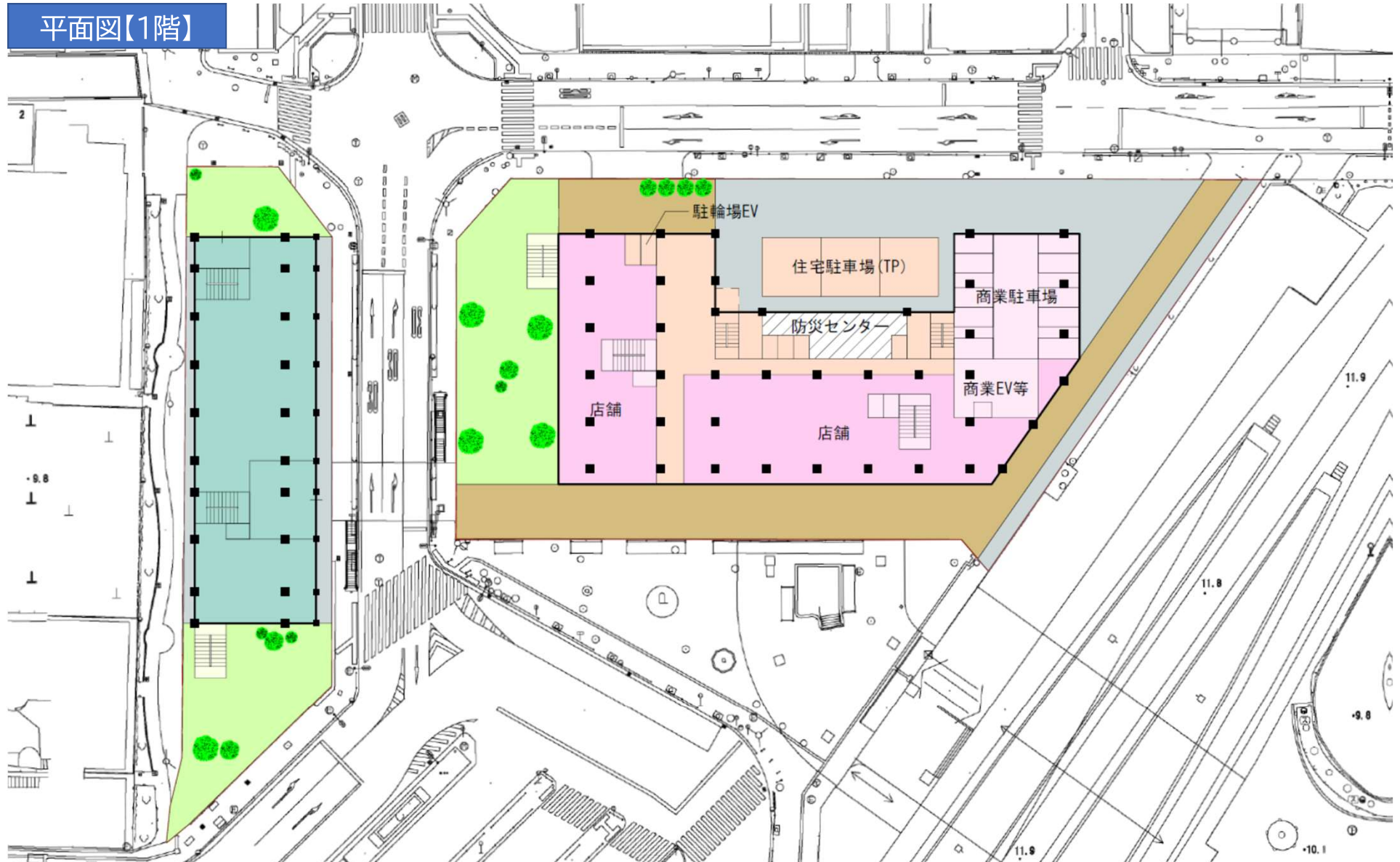
※自主建替え案における従前資産評価額のビル・階数別の割合を参考に算出した場合

1坪=約3.31㎡

敷地売却制度を活用した建替え(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

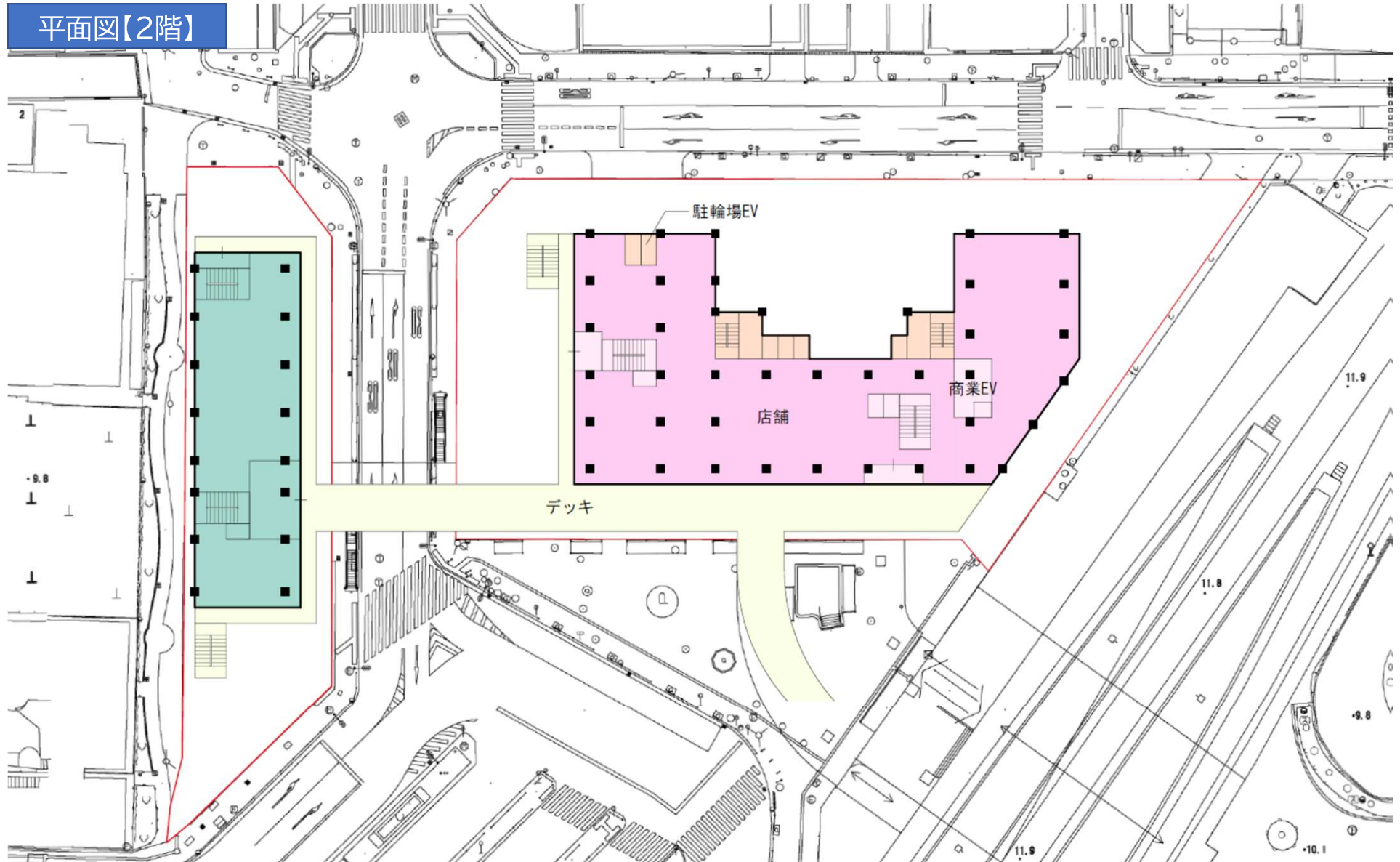
- ① **買受後は公募選定した買受協力者により新しい建物を整備 (魅力ある都市空間の創出)**
 - ・ 市(買受人)が責任をもって茨木ビル・永代ビルを解体します
 - ・ 買受協力者に定期借地をして、商業・住宅等を備えた新しい建物を整備します
 - ・ まちなか(商店街と中央通り方面)に開かれた、緑のある憩いと交流が生まれる空間を創出します
- ② **新しい建物の再取得 (商業機能の充実)**
 - ・ 新しい建物(住宅床・商業床)の再取得を希望される方は、優先的に購入することができるよう買受協力者に対して条件付けをします
 - ・ 商業床の再取得を希望される方は、買受協力者による一体的な管理運営を行うため共有所有権となります
 - ・ 自主建替えによる権利変換と異なり、通常の不動産取得(購入)となるため、税金等の費用負担が発生します
- ③ **定期借地建物のメリット (将来の更新性を確保)**
 - ・ 定期借地契約により将来の更新(解体)に係る合意形成の負担が軽減されます
 - ・ 建物維持期間が決まっているため計画的な修繕が可能です
 - ・ 建物完成当初から解体に備えた費用(解体準備金)を計画的に積み立てます
- ④ **早期かつ確実な事業推進**
 - ・ 自主建替え案の事業スケジュールと同程度の期間で、2030年度(令和12年度)の竣工を目指します
 - ・ 市が主体的に取り組むことで公共公益性と長期的な持続可能性を確保し、超高層建築物の立地に関する基本的な方針に適切に対応します

想定建物イメージ



※建物イメージはこれまでの経過・議論を踏まえ、周囲とのバランスや事業性を考慮し、建物高さを第8種高度地区の高さ制限43mの2倍程度と仮定した場合における現時点での想定です。

想定建物イメージ



※建物イメージはこれまでの経過・議論を踏まえ、周囲とのバランスや事業性を考慮し、建物高さを第8種高度地区の高さ制限43mの2倍程度と仮定した場合における現時点での想定です。

想定建物イメージ



※建物イメージはこれまでの経過・議論を踏まえ、周囲とのバランスや事業性を考慮し、建物高さを第8種高度地区の高さ制限43mの2倍程度と仮定した場合における現時点での想定です。

想定建物イメージ

計画概要

| 項目 | 新茨木ビル |
|-------------|----------|
| 敷地面積 | 3,963㎡ |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 容積率(指定600%) | 476% |
| 規模 | 地上24階 |
| 住宅総戸数 | 約180戸 |
| 住宅専有面積 | 約14,000㎡ |
| 店舗専有面積 | 約3,500㎡ |

新茨木ビル



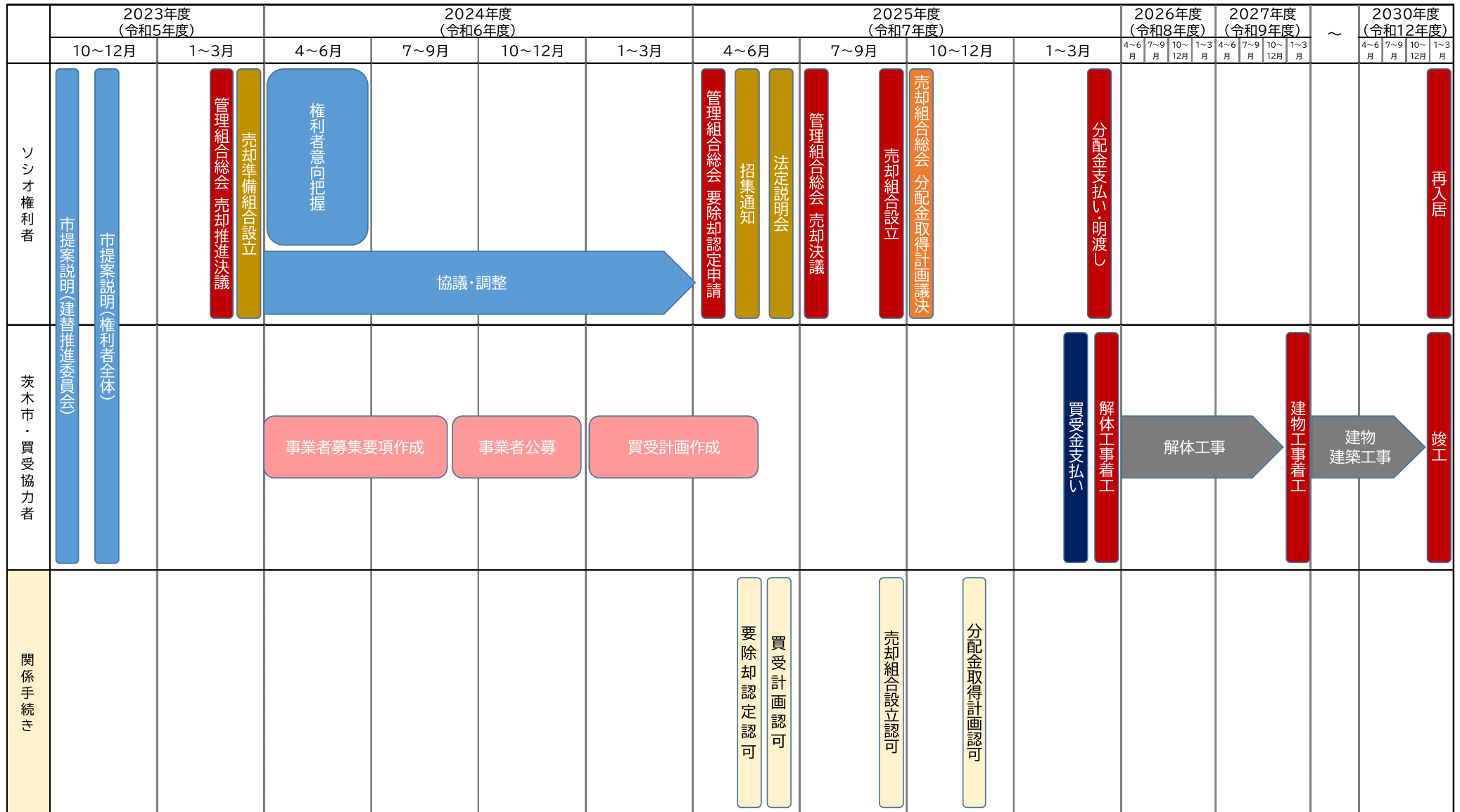
断面図



※建物イメージはこれまでの経過・議論を踏まえ、周囲とのバランスや事業性を考慮し、建物高さを第8種高度地区の高さ制限43mの2倍程度と仮定した場合における現時点での想定です。

事業スケジュール(最短想定)

- 主な手続きを抜粋して記載しています
- 速やかに市提案を推進した場合の最短想定です
- 記載の他に、議会(市街地整備対策特別委員会)や駅前周辺整備基本計画協議会、都市計画審議会の開催があります



新しい建物の再取得について

新しい建物(住宅床・商業床)の再取得を希望される方は、優先的に購入することができ、定期借地権建物は一般的に所有権建物の8割程度の価格です。

| 項目 | 市提案 |
|--------|-------------------------|
| 再取得の方法 | 購入 |
| 再取得価格 | 一般販売価格 |
| 権利形態 | 定期借地権 |
| 固定資産税 | 建物のみ |
| 借地料 | 自主建替えにおける固定資産税等と同等程度を想定 |
| 解体準備金 | 将来の解体に係る費用を積み立て |
| 借地期間 | 70年想定(解体期間含む) |

【注意事項】

- 新しい建物の購入を希望される方は、各種税金(次頁参照)がかかる可能性があります。個別の額については、税理士にご相談ください。必要に応じて、市役所での無料税務相談(第2・第4木曜日の午後1時～午後4時(30分以内、同一案件で2回まで、要予約))や近畿税理士会もしくは税金相談室(平日午前10時～午後4時(電話:050-8880-0033))などもご活用ください。

各種税金について

新しい建物を再取得する場合は、通常の不動産取得(購入)となるため、一般的な不動産売買と同様に以下のような税金がかかる可能性があります

一般的な売買時に係る税金の例(個人による売買の場合)

| | 税金の種類 | 金額 |
|-----|--------|---|
| 売却時 | 印紙税 | 非課税～60万円(売却価格による) |
| | 登録免許税 | 1件につき1,000円(土地・建物で各1件) |
| | 譲渡取得税 | 課税譲渡所得×20.315%～39.63%(取得税・復興特別所得税・住民税) ※譲渡益がある場合のみ |
| 購入時 | 印紙税 | 非課税～60万円(購入価格による) |
| | 登録免許税 | 不動産価格×0.4%～2%(登記内容による) |
| | 不動産取得税 | 固定資産税評価額×4% |
| | 消費税 | 建物価格×10% |

令和5年度地点で、特例により軽減措置が講じられているものもあります

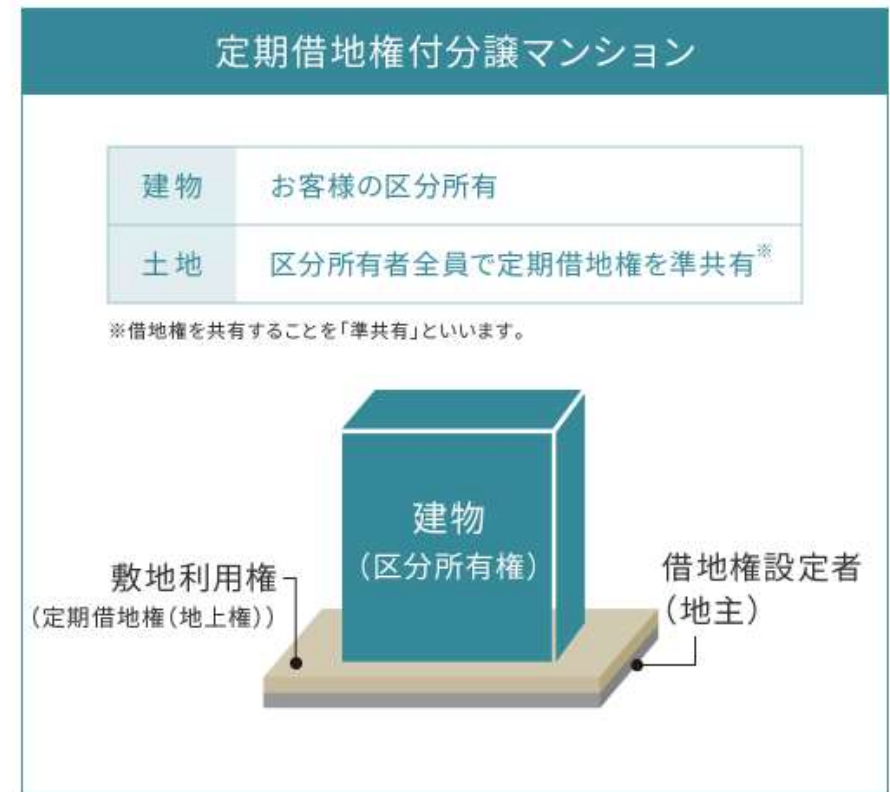
定期借地について

阪急阪神不動産(株)HPより

定期借地権付分譲マンションと所有権マンションのちがい。

所有権マンションが土地と建物両方の所有権を取得するのに対し、定期借地権付分譲マンションは、一定期間土地を「利用」し、建物だけを「所有」します。

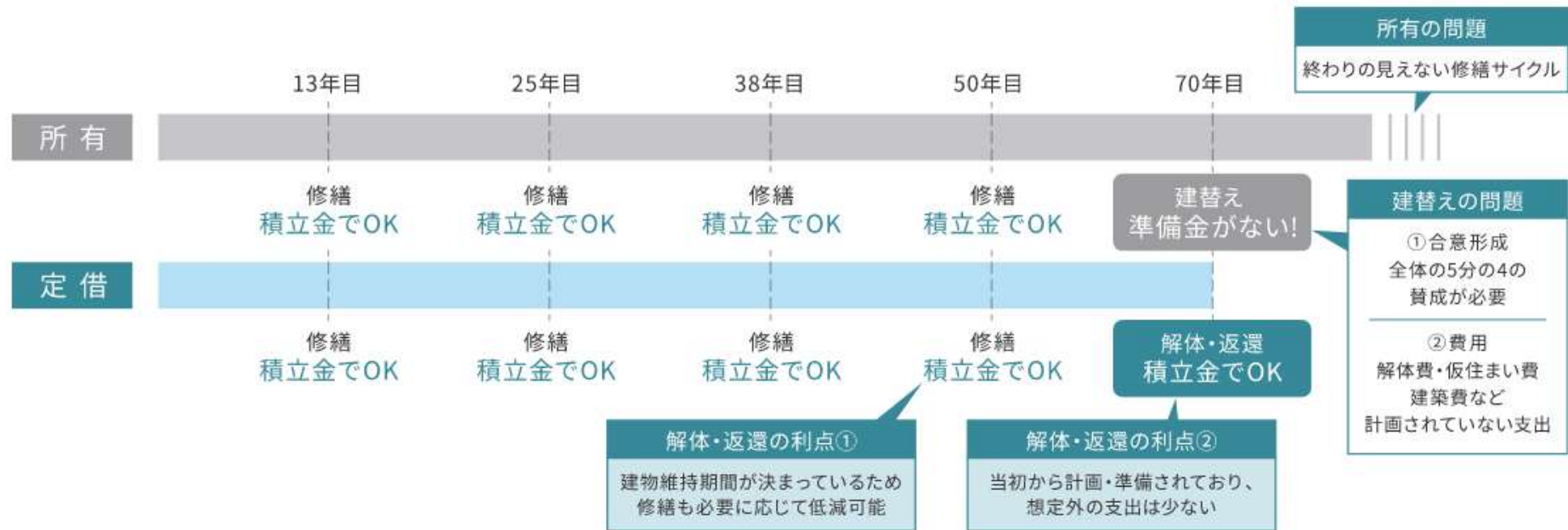
所有にかかるコストを抑えることで好立地エリアでの住宅購入を叶える、合理的な選択肢として注目を集めています。



定期借地について

阪急阪神不動産(株)HPより

所有vs定借のライフプラン比較



【参考事例】みのおサンプルザ1号館 敷地売却事業



既存建物(箕面都市開発(株)HPより)

1979年に箕面駅前再開発事業によって建設された再開発ビルで、敷地面積約2,900㎡。鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階建の建物で権利者数は箕面市を含む41名。公共施設・店舗・住宅が入る複合ビルで、阪急箕面線「箕面」駅のロータリーに隣接した箕面の玄関口として、地元住民や観光客から長年にわたり愛されてきた。

竣工から44年が経過し、建物・設備の老朽化が進んでおり、2015年に実施した耐震診断の結果、耐震性が不足している建物であることが判明。以降、再生方針について検討を重ねられ、区分所有者への幅広い選択肢の提供や事業期間の短縮、組合運営の負担軽減を目的に、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に定める「マンション敷地売却制度」を活用することとなった。

■事業概要

敷地面積：約2,900㎡(建築敷地)

階数：地上11階建

延床面積：約17,600㎡

建物用途：共同住宅・公共施設・店舗その他

権利：定期借地権(70年)

住戸数：109戸

竣工：2027年春頃予定

1～3階の大部分を箕面市が取得し、4～11階の住戸部分は事業者が分譲する予定。



外観イメージ

【参考事例】近隣の定期借地権マンション

| 名称 | ジオタワー大阪十三 | シエリアタワー千里中央 | レジデンス大日ステーションプレミア |
|------|---|---|---|
| |  |  |  |
| 戸数 | 712戸 | 552戸 | 84戸 |
| 規模 | 地上39階・地下1階 | 地上52階・地下1階 | 地上15階 |
| 竣工 | 2026年1月(予定) | 2019年1月 | 2020年11月 |
| 借地期間 | 2091年9月(約65年) | 2090年2月(約70年) | 2100年3月(約80年) |
| 事業主 | 阪急阪神不動産株式会社 | 関電不動産開発株式会社 関西電力株式会社 | 東急リバブル株式会社 三井不動産レジデンシャル株式会社 山陽電鉄株式会社 |
| 施工 | 鹿島・高松共同企業体 | 株式会社大林組 | 株式会社長谷工コーポレーション |

大阪府内 定期借地権マンションストック数(2022年12月現在) 79棟 5,478戸(三菱UFJ不動産販売:住まい1プラスHPより)
 今後竣工予定の定期借地権マンション:ジオ四天王寺一丁目、ローレルコート上本町五丁目、メトライズタワー大阪上本町、シエリアタワー中之島