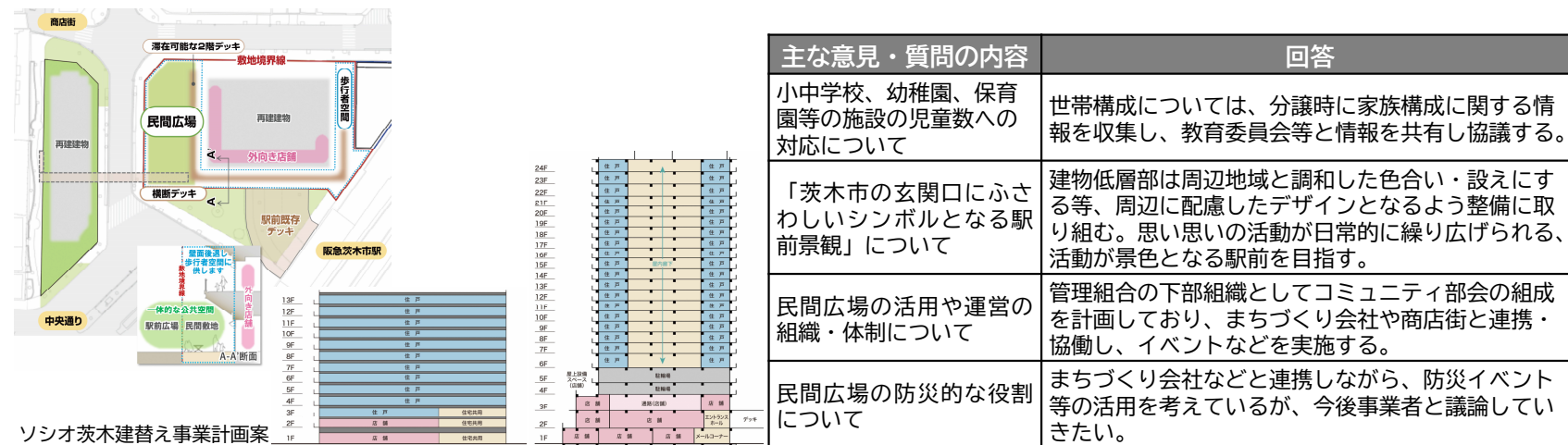


## 1. 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

### ■超高層建築物の計画に関する都市計画手続き等

ソシオ茨木建替事業計画案について、高度地区における高さ制限の上限である高さ43mを超える建築物が計画されていることから、「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」の基本方針（立地性・公共性）への適合性を確認し、都市計画審議会に報告・意見聴取をしたうえで、地区計画の決定の手続きを実施

（１）超高層建築物の計画に関する都市計画審議会への報告・意見聴取（令和 7 年 7 月 31 日、11 月 10 日）



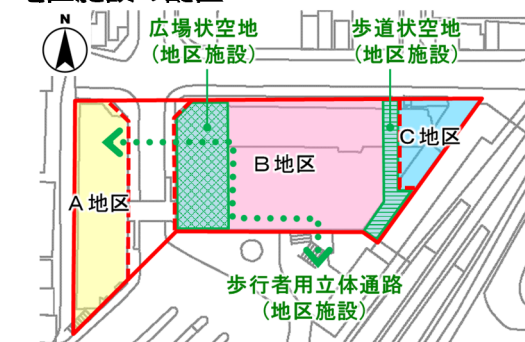
令和 7 年 11 月 19 日 都市計画審議会から市長に答申【参考資料 1 参照】

### （２）地区計画案

#### 地区計画の目標

駅前の優れた立地特性を活かした合理的な土地利用を誘導することで、東の玄関口にふさわしい魅力ある駅前環境の創出を目指す

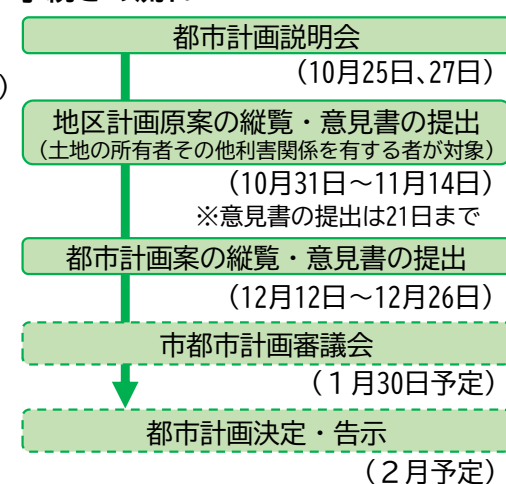
#### 地区施設の配置



#### 地区整備計画（建築物等に関する事項）

- ・用途の制限  
1 階、2 階の住戸等  
風俗営業関係（C 地区はぱちんこ屋を除く）
- ・容積率の最高限度 600%
- ・建蔽率の最高限度 80%（B 地区のみ）
- ・敷地面積の最低限度  
1,000㎡（A 地区）  
3,000㎡（B 地区）  
400㎡（C 地区）
- ・壁面の位置の制限  
道路境界線から 1m 以上（A・C 地区）  
道路境界線から 2m 以上（B 地区）
- ・高さの最高限度  
90m（B 地区）  
43m（A・C 地区）

#### 手続きの流れ



説明会での主な意見・質問の内容	回答
地区計画の目標が、抽象度が高く評価基準として不適切ではないか	過度な内容を地区計画の目標として設定するのはふさわしくないと考えている。大きな目標を設定し、事業者とともに魅力ある駅前空間を創っていく。
茨木のまち全体の都市計画はあるのか。	都市計画マスタープランでは、2 コア 1 パークを活かしたまちづくりを掲げている。駅前周辺整備基本計画では、ＪＲ・阪急両駅の駅前のあるべき姿を示している。

### ■駅前広場整備等



#### 整備スケジュール

年度	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15～
ソシオ建替	設計・申請手続き等				建替え決議・マンション再生組合の設立				
駅前広場デッキ 交差点改良	関係機関協議・設計・工事				※詳細な時期は未定				
	解体工事・本体工事				※現時点の予定のため変更の可能性あり				

## 2. ＪＲ茨木駅西口駅前周辺整備について

### ■まちづくり協議会の開催（令和 7 年 11 月 22 日）

#### 主な協議内容

#### （１）再整備に対する「市の考え方」

市の財政負担（補助金）	都市計画（容積率の緩和）
市が財政負担するには、 <b>公共的な意義</b> が必要。	容積率の緩和については、慎重な判断が必要であり、原則、 <b>現行の容積率の範囲内</b> で検討する必要がある。
再開発事業補助金 新たな公共的価値に対して補助金を交付する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に、商業地域の標準容積率 400% から 600% に緩和している区域である。</li> <li>阪急茨木西口駐車場を活用する案とした阪急茨木市駅西口再整備では、<b>駅前における都市機能と住機能のバランス</b>について、都市計画審議会から指摘された。</li> <li>阪急茨木市駅西口のソシオは 600% の容積率の中で自主建替を進められている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前は過去に一定の<b>公共的な整備</b>がなされ、周辺には公共施設等が立地することから、<b>新たな公共的価値は見込めない</b>のではないかと考えている。</li> <li>阪急と同様に、駅前に新たな公共施設を整備する予定はない。</li> </ul>	都市計画（高さ制限の緩和） 建物の高さについては、「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」に適合する計画であれば、 <b>一定の制限緩和の可能性</b> はある。

#### （２）「今後の進め方」

基本計画を踏まえた**駅前の再整備は必要**であると考えているが、**市街地再開発事業による事業成立は困難な状況**が想定されることから、検討区域の一体的な整備だけにこだわらず、**他の事業手法も含めて検討する必要がある**と考えている。

主な意見・質問の内容	回答
他の事業手法とはどのようなことを考えているのか	市の考えだけで事業は進まないことから、権利者の皆様と協議させていただきたい。
ＪＲ茨木駅西口駅前の再開発はしないということか	再整備に対する「市の考え方」を前提に、再度権利者の皆様と話し合っていきたい。

### ■茨木駅前ビル権利者に向けた説明会の開催（令和 7 年 12 月 20 日）

茨木駅前ビルの権利者の皆様へ、まちづくり協議会と同様に、再整備に対する「市の考え方」と「今後の進め方」を説明

### ■ＪＲ茨木駅西口エスカレーター設置

#### 進捗状況

- 基本設計、実施設計が完了し、現在工事費積算を精査中。

#### 今後のスケジュール

- 現地調査において、所有者が不明な設備等があることが判明し、関係者との調整に時間を要していることから、補償調査算定業務の一部を、当初の令和 7 年度から令和 8 年度に変更し、令和 10 年度中の完成を目指す。

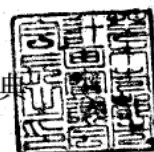
年度	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10
設計・工事	関係者協議	基本設計	実施設計	補償調査算定	エスカレーター設置工事・関連工事



茨 附 都 第 7 号  
令和 7 年 11 月 19 日

茨木市長 福岡 洋一 様

茨木市都市計画審議会  
会長 澤 木 昌 典



阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における  
超高層建築物の計画について（答申）

令和 7 年 7 月 31 日付け茨都第 849 号で意見聴取のあった標記について、下記のとおり答申します。

記

現時点の計画の方向性については、事業進捗に応じて更なる検討が必要な部分はあるものの、「茨木市超高層建築物の立地に関する基本的な方針」における「公共公益性」と「長期的な持続可能性」を有する計画として、妥当であると認めます。

引き続き、計画の立案者であるソシオ茨木建替え推進委員会と協議調整を重ね、一層、駅前地区の拠点性（交通結節、交流、防災等）の向上や市民のニーズに応える質の高い都市機能の導入に努めるとともに、小学校など既存の都市施設への影響などに注視しながら必要な対応を検討することを要望します。

また、計画の立案者に対しては、事業進捗に応じた適宜適切な情報開示を行いつつ、今回提示の事業計画案の実現に努めるとともに、ひと中心のまちなか形成、魅力的な賑わい空間の創出、駅前にふさわしい都市景観づくり、持続性を高めるためのコミュニティ形成の取組等においては、市や多様な主体と連携し、取り組まれることを要望します。

