市街地整備対策特別委員会
資料

（令和8年1月19日）

都市整備部　まちなか整備課
都市政策課

資 料 目 次

１ 阪急茨木市駅及びJR茨木駅西口駅前周辺整備　資料1

２ 中心市街地活性化に関する取組　資料2

1　阪急茨木市駅及びＪＲ茨木駅西口駅前周辺整備について

令和８年１月19日
市街地整備対策特別委員会

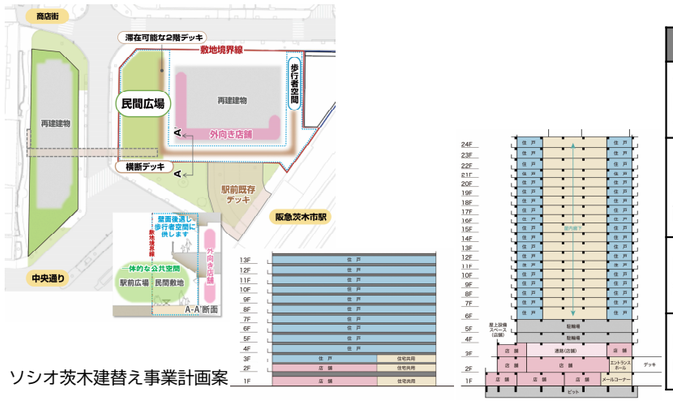
資料１

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

ソシオ茨木建替え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）



ソシオ茨木建替え事業計画案

主な意見・質問の内容	回答
小中学校、幼稚園、保育園等の施設の児童数への対応について	世帯構成については、分譲時に家族構成に関する情報を収集し、教育委員会等と情報を共有し協議する。
「茨木市の玄関口にふさわしいシンボルとなる駅前景観」について	建物低層部は周辺地域と調和した色合い・設えにする等、周辺に配慮したデザインとなるよう整備に取り組む。思い思いの活動が日常的に繰り広げられる、活動が景色となる駅前を目指す。
民間広場の活用や運営の組織・体制について	管理組合の下部組織としてコミュニティ部会の組成を計画しており、まちづくり会社や商店街と連携・協働し、イベントなどを実施する。
民間広場の防災的な役割について	まちづくり会社などと連携しながら、防災イベント等の活用を考えているが、今後事業者と議論していきたい。

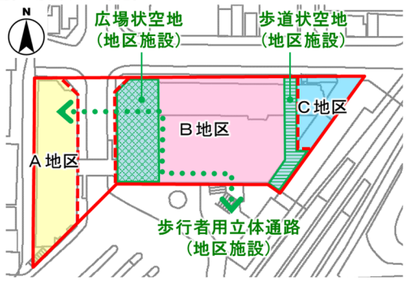
令和７年11月19日　都市計画審議会から市長に答申　【参考資料１　参照】

（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）

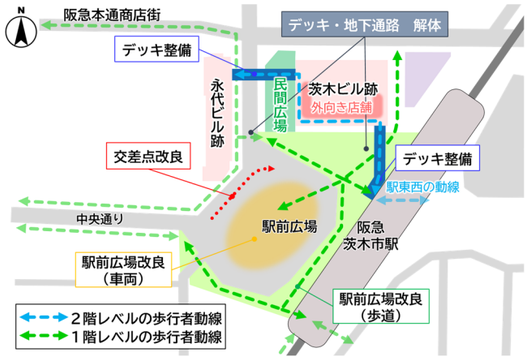
・用途の制限
　１階、２階の住戸等
　風俗営業関係（Ｃ地区はぱちんこ屋を除く）
・容積率の最高限度　600%
・建蔽率の最高限度　80%（Ｂ地区のみ）
・敷地面積の最低限度
　1,000㎡（Ａ地区）
　3,000㎡（Ｂ地区）
　400㎡（Ｃ地区）
・壁面の位置の制限
　道路境界線から１m以上（Ａ・Ｃ地区）
　道路境界線から２m以上（Ｂ地区）
・高さの最高限度
　90m（Ｂ地区）
　43m（Ａ・Ｃ地区）

手続きの流れ

都市計画説明会
（10月25日、27日）
↓
地区計画原案の縦覧・意見書の提出
（土地の所有者その他利害関係を有する者が対象）
（10月31日～11月14日）
※意見書の提出は21日まで
↓
都市計画案の縦覧・意見書の提出
（12月12日～12月26日）
↓
市都市計画審議会
（１月30日予定）
↓
都市計画決定・告示
（２月予定）

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	R７	R８	R９	R10	R11	R12	R13	R14	R15～
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							
				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					
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								

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、公共的な意義が必要。	容積率の緩和については、慎重な判断が必要であり、原則、現行の容積率の範囲内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。	・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。 ・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、駅前における都市機能と住機能のバランスについて、都市計画審議会から指摘された。 ・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えを進められている。
・駅前は過去に一定の公共的な整備がなされ、周辺には公共施設等が立地することから、新たな公共的価値は見込めないのではないかと考えている。 ・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。	

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、一定の制限緩和の可能性はある。

（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

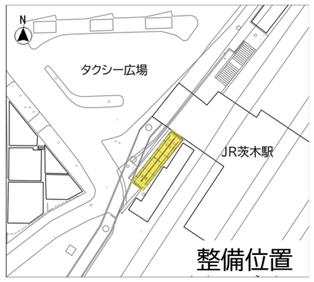
■ＪＲ茨木駅西口エスカレーター設置

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。



整備位置

年度	R６	R７	R８	R９	R10
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

１．FICベース株式会社の今年度の主な取組

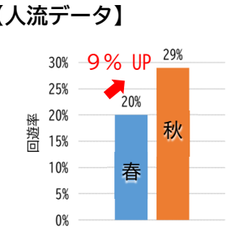
■公共空間活用事業

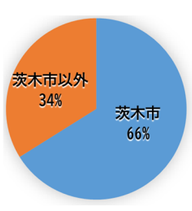
茨木蚤の市 2025～秋～　（11月３日）
《場所》元茨木川緑地、中央公園、おにクル
《内容》骨董品・アンティーク雑貨・ハンドメイド品販売、キッチンカー
《出店数》153店（前回：150店）
《来場者数》約1.7万人（前回：約1.3万人）

【来場者の声】
・ヴィンテージエリアの出店数が多く見応えがあり、ハンドメイドのお店も多彩。
・ちょうど良い規模のイベントで楽しめた。
・次回は自ら出店したい。

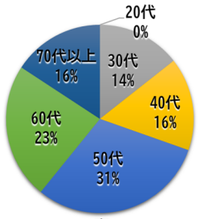
【出店者の声】
・スタッフへの感謝の言葉が大半。来場者が予想を上回ったなどの感想が多く寄せられた。
・「次回ぜひ出店したい」という回答は約76%（前回：約77%）
・以前も出店した出店者（リピート率）は約55%（前回：約37%）

【人流データ】



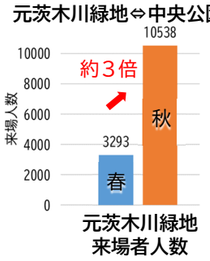


春

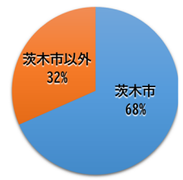


春

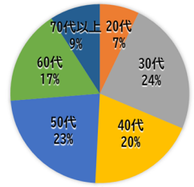
元茨木川緑地⇔中央公園



元茨木川緑地
来場者人数



秋
来場者居住地



秋
来場者年代


茨木蚤の市(秋)

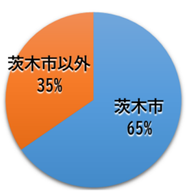
茨木蚤の市　令和７年度の成果・次回改善点

・今回から元茨木川緑地をヴィンテージエリアとしたことなどにより、前回よりも会場全体の回遊性が上昇した。また、会場の全周が約１㎞と広範囲にわたって色合いの良い景色や豊かな賑わいをつくることが出来た。
・会場が広範囲であるため、市外来場者などからお目当ての店舗が見つけにくいとの声がある。次回から看板の配置やパンフレットの構成を工夫する。

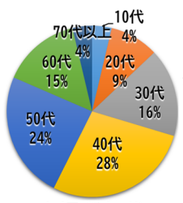
■道路空間活用事業

えきまえマルシェ　（毎月第２土曜日開催：３月を除く）
《場所》いばらきスカイパレット（ＪＲ茨木駅東口２階デッキ）
《内容》毎月テーマを設定し、マルシェやイベント等を開催
《来場者数》平均約600人／回

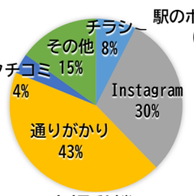
【来場者の声】（R7.4月～8月　計4回アンケート）
・茨木産食材の販売や飲み物と相性の良い食べ物に関する要望あった。



来場者居住地



来場者年代



来場動機

【出店者の声】（R7.4月～11月　計7回アンケート）
・スタッフへの感謝の言葉が大半であった。
・照明や動線設定に対する要望が一部あった。
・「次回ぜひ出店したい」という回答は約46%。
・以前も出店した出店者（リピート率）は約68%。
・「店のＰＲが出来た」という回答は約86%。
・「来店者数が予想を下回った」という回答は約31%。



えきまえマルシェ

えきまえマルシェ　令和７年度の成果・次回改善点

・盆踊りや子どもファッションショーなどのイベントを同時に開催することにより、これまで訪れなかった方にも来場いただけた。今後は相乗効果を狙い、他イベントとのコラボなども検討する。
・店舗配置等をイベント内容に応じて変更し、アンケートでの意見を参考に照明の貸し出しなど随時リニューアルを行う。

コンテナ活用
・民間事業者がカフェ運営を行っていたコンテナについては、９月からFICベースによるワークショップなどで活用中。


スカイパレット　コンテナ

■まちなかソフトマネジメント事業

FICカルチャースクール　（不定期開催）
６・８・12月開催（３回）　各４講座　計12講座
《場所》FICBASE交流スペース
《内容》スタッフが伴走し、クリエイターの講師デビューを支える
《参加者数》延べ35人

【講師からの声】
・スタッフと内容や告知を相談しながら進められたのが良かった。




FICカルチャースクール

■商店街ホリデーマーケット事業

はじめてのおかいもの・ハロウィンイベント　（不定期開催）
おかいもの：８・12月（次回Ｒ８年３月予定）ハロウィン：10月
《場所》茨木阪急本通商店街ほか
《内容》商店街と連携した子ども参加型企画
《参加者数》おかいもの：延べ20組42人　ハロウィン：11人

【参加者の声】
・商店街の良さを再発見出来た。





ハロウィンイベント


はじめてのおかいもの

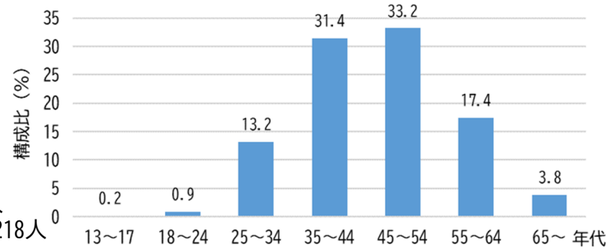
■情報発信

【HP閲覧回数】Ｒ７年４月～11月末：7,891回
（Ｒ６年４月～11月末：7,143回）

【Instagramフォロワー数】（Ｒ７年11月末現在）
FICベース（イベント案内・交流スペース他）：4,290人
茨木蚤の市・えきまえマルシェ（出店者募集用）：2,218人
茨生人図鑑（茨生人図鑑告知申し込み用）　：　463人

【LINE登録者数】（Ｒ７年11月末現在）
茨木蚤の市出店者用：456人／イベント情報：19人

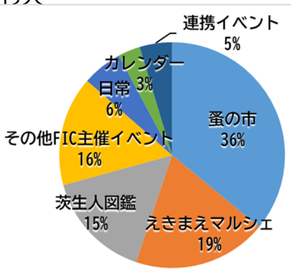
【FIC Letter】　毎月発行（庁内向けメルマガ）



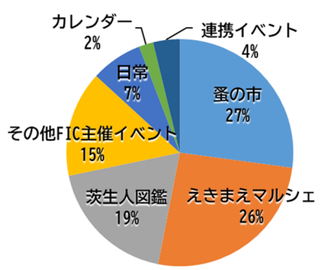
Instagramフォロワー年齢階層別構成比



FICベース　Instagram



Instagram　閲覧傾向



Instagram　いいね傾向

情報発信　令和７年度の成果・今後の改善点

・Instagramのフォロワー数は子育て世代を含む35歳から54歳までが多く、ターゲット層へのアプローチが機能している。
・茨木蚤の市、えきまえマルシェの告知に対して特に多くの「いいね」を獲得している。
・今後も各SNSの特性を活かし、情報発信を行う。
・HPの閲覧数は増加傾向にあるが、現行HPでは機能拡張が困難であり、更新が急務となっている。

2　中心市街地活性化に関する取組について

令和８年１月19日
市街地整備対策特別委員会

資料２

2．今年度連携することができた取組

■主な連携事例

「だれでもディスコ」
茨生人図鑑への登壇をきっかけに、練習スペースとしてFICBASE交流スペースを活用。

「みどりのマルシェ」・「茨木ヨアソビ・ヨ市」
いばらきスカイパレットでのFICベースの日常的なイベント開催による賑わい創出と利活用支援が、多様な主体の意欲を引き出し、民間主体のイベント開催へと実を結んだ。

「次なる茨木を考える連続シンポジウム」
民間企業、FICベース、市の共催により、「次なる茨木」をみんなで考える場をつくる取組を継続的に実施している。




だれでもディスコ



みどりのマルシェ




茨木ヨアソビ・ヨ市




次なる茨木を考える連続シンポジウム

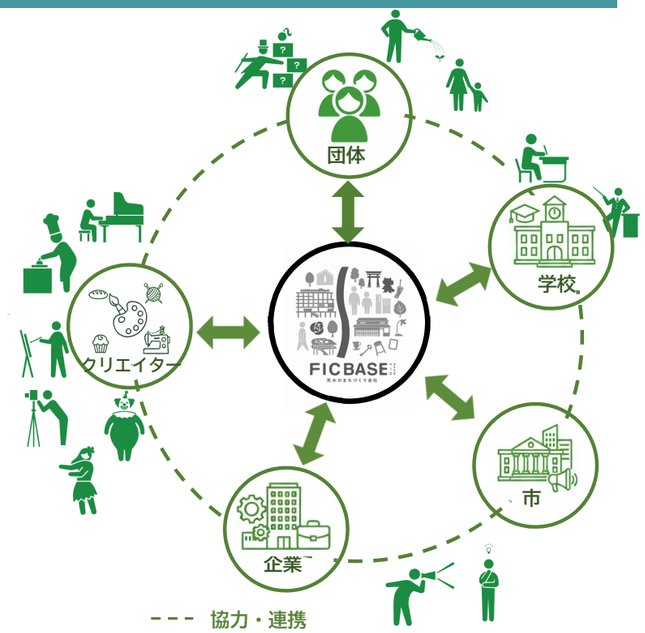
3．令和８年度の取組予定

■FICベースの取組予定

【新たなつながりに向けたきっかけづくり】
市内の各団体や庁内と連携を強化すると共に、中心市街地に普段かかわりの薄い人でも気軽に訪れ楽しめるような魅力やきっかけを提供し、新たなつながりを広げる。

【情報発信力の強化】
ホームページを全面リニューアルし、「目的」や「場所」から必要な情報へ直感的にアクセスできる構成へと改善する。
併せてSNS連携を強化し、まちなかの最新情報をリアルタイムに発信できる体制を整備する。

【継続的なリニューアル】
これまでの事業は継続しつつ、アンケート結果や他都市のまちづくり会社を参考に、各事業のリニューアルを随時行う。



FICベースの連携イメージ

■市の取組予定

【まちづくり会社の支援】
まちづくり会社における円滑な事業推進に向けた運営支援及び新規取組のサポートを行う。

【事業効果の検証】
基本計画に掲載された各事業の実施状況を確認し、目標指標に照らした検証結果を内閣府へ報告する。

4．東西軸（モール）における景観形成・みちクルプロジェクトについて

■取組概要

・２コア１パーク＆モールにおける東西軸（中央通り・東西通り）を滞在や活動したくなる魅力的なメインストリートにしていくための取組。
・「みちクルプロジェクト」として、継続的な社会実験を行い、東西軸ストリートデザインガイドライン（Ｒ５年度策定）による景観形成を推進。
・まずは、中央通り側道の道路空間再編（歩行者・自転車中心に転換）に向け、今年度の社会実験を実施。

中央通りの将来像（2040年頃を目標）

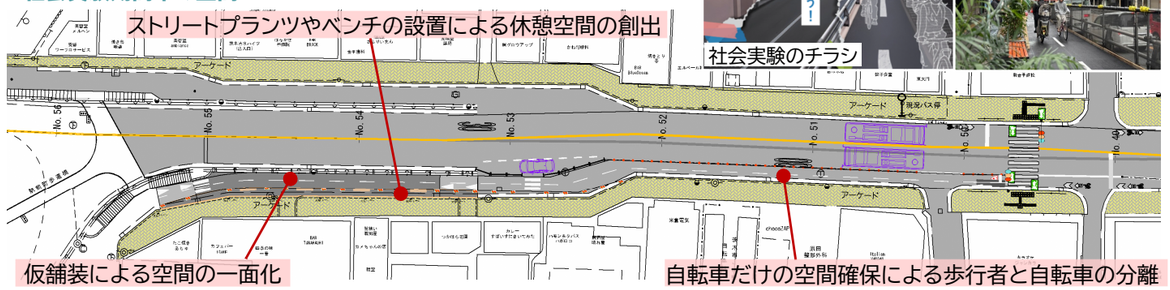
東西軸ストリートデザインガイドラインより

■社会実験の概要

・日時：10月17日～11月３日（18日間）
・平日は歩行者や自転車を対象に安全・快適な通行といった交通面の検証。
・金曜・土曜の夜は商店街の実行委員会によるナイトバルを開催し、道路空間利活用の可能性を検証。



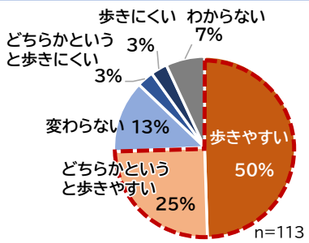
社会実験のチラシ

社会実験期間中の空間


■検証項目と結果（速報）

検証項目①：歩行者が安全・快適に通行できるか？
・普段より広がった歩道空間で、歩行者の意見等から空間を検証しました。

Q 歩道と自転車を分けた空間は歩きやすいと思いましたか？

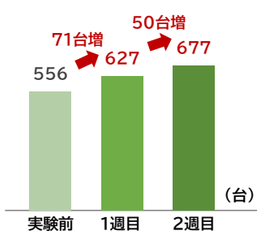


歩行者と自転車の分離に約7割が高評価
⇒「ひと中心の空間」への**手段として有効**

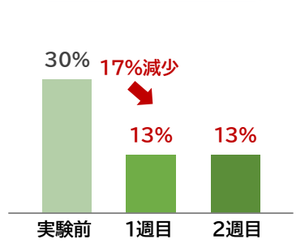
※社会実験中に歩行者と自転車利用者を対象に実施したアンケート調査の結果です。

検証項目②：自転車「だけ」が通る空間は必要か？
・自転車道を設け、その利用状況や意見等から空間を検証しました。

自転車交通量の変化



歩道を自転車が走った割合



自転車利用者の誘導に成功
⇒　多くの人が**空間を好評価**

歩道を走る自転車が減少
⇒　歩道上の**混在が緩和**

※社会実験中の交通量調査のうち、6時～9時、11時～14時、16時～19時 の交通量を合計した値です。

検証項目③：道路は通りすぎるだけのものか？
・道路空間で沿道事業者等と連携して、多様な活動の景色を作ることは、地域の魅力向上に繋がるかを検証しました。

来訪者へのヒアリングによる意見

ナイトバルへの意見
・外でみんなでワイワイ過ごせることが良かった。

道路空間への意見
・人が歩きやすい道を作って欲しい！

商店街への意見
・魅力的なお店が沢山あることを知るきっかけになった。



道路空間の再編に向けた機運が**高まりつつある。**

■令和８年度の取組予定

・今年度の社会実験の結果を踏まえ、北側側道での交通面の社会実験と商店会と連携した機運醸成（ナイトバル等）を継続する予定。

