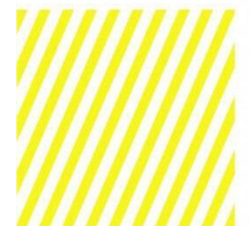


阪急茨木市駅西地区の 都市計画案に関する説明会

令和2年9月24日、26日

次なる
茨木へ。



- 1 中心市街地と阪急茨木市駅周辺のまちづくり
- 2 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について
- 3 都市計画決定・変更(案)の内容
- 4 今後のスケジュール(予定)

● 中心市街地の課題

多くの市民に様々なサービスを提供し、暮らしを支える役割を果たす必要がある中で、



市民会館(S44竣工)



駅前ビル(S45竣工)



茨木心齋橋商店街



慢性的な道路混雑状況

市民会館や駅前施設等の主要施設の更新時期の到来

中心市街地の商業機能の衰退・賑わいの不足

市民ニーズに対応する憩いや交流の「場」の不足

通過交通の流入等による道路混雑

● 目指すまちの構造と求められる取り組み

鉄道両駅間が徒歩圏内(約1.2km)であり、その中間点に市役所・公園・緑地があるという恵まれた地理的条件を活かし、

『2コア1パーク&モール』の都市構造の実現

賑わいの核

つなぐ

人口減少社会を迎えた一定の基盤整備等が完了した成熟都市として、

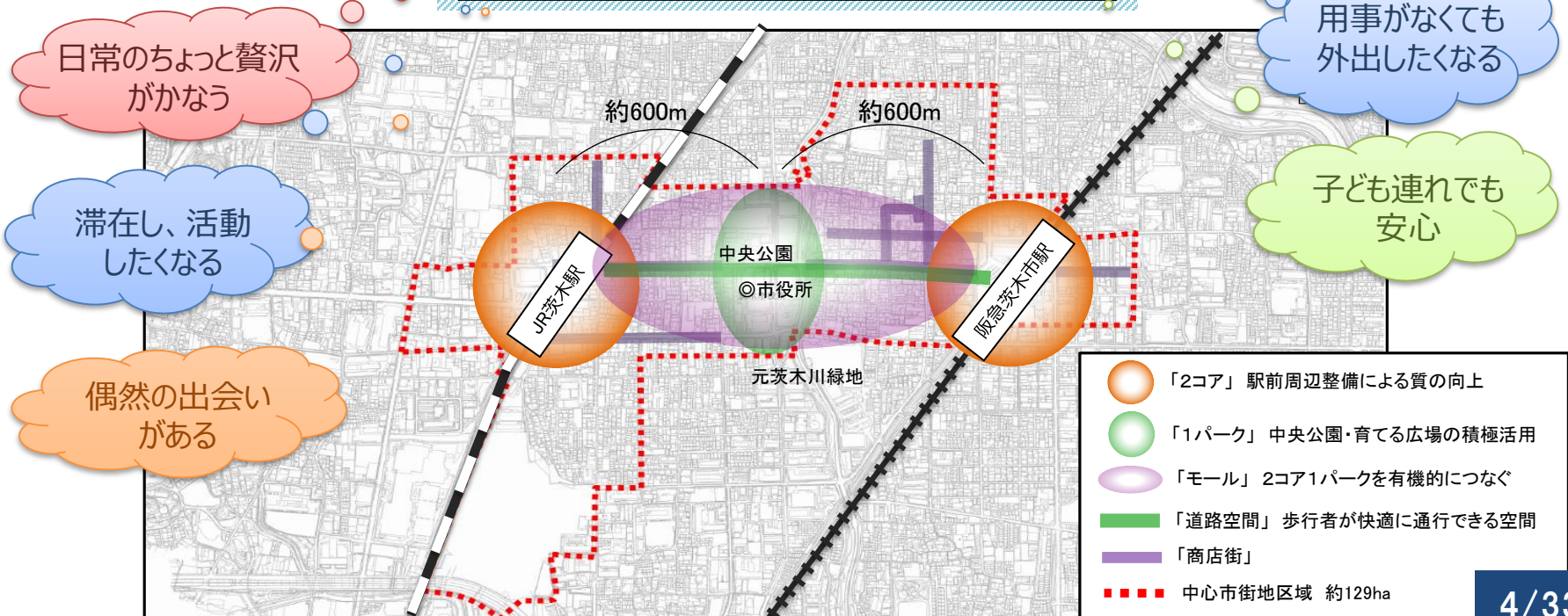
市民等がまちを使い楽しむための仕掛けづくり



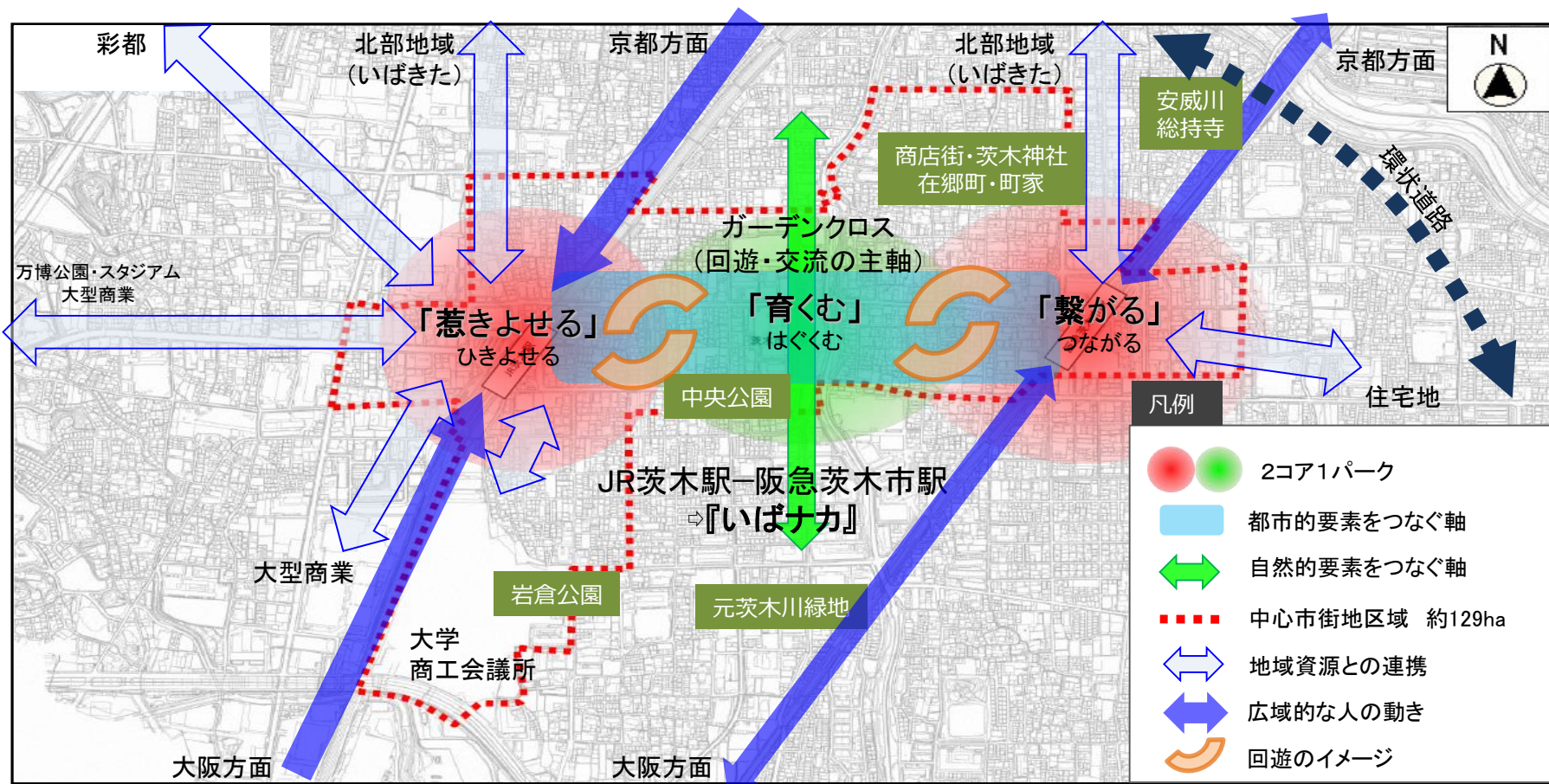
暮らしやまちの質の向上

住み続けたい、住んでみたいと思われる契機に満ちた

“ひと”が中心の“居心地のいい”空間



● 中心市街地（各エリア）の整備コンセプトを表すイメージワード



JR茨木駅エリア

「教育を創造する玄関口」
 広域との接点/大学・企業連携/
 挑戦/期待/若さ/躍動/メディア
 ⇒『惹きよせる』

市役所・市民会館エリア

「緑と文化あふれるセントラル」
 「ガーデンクロス」
 集い憩う/自然を楽しむ/文化芸術/使う
 ⇒『育くむ』

阪急茨木市駅エリア

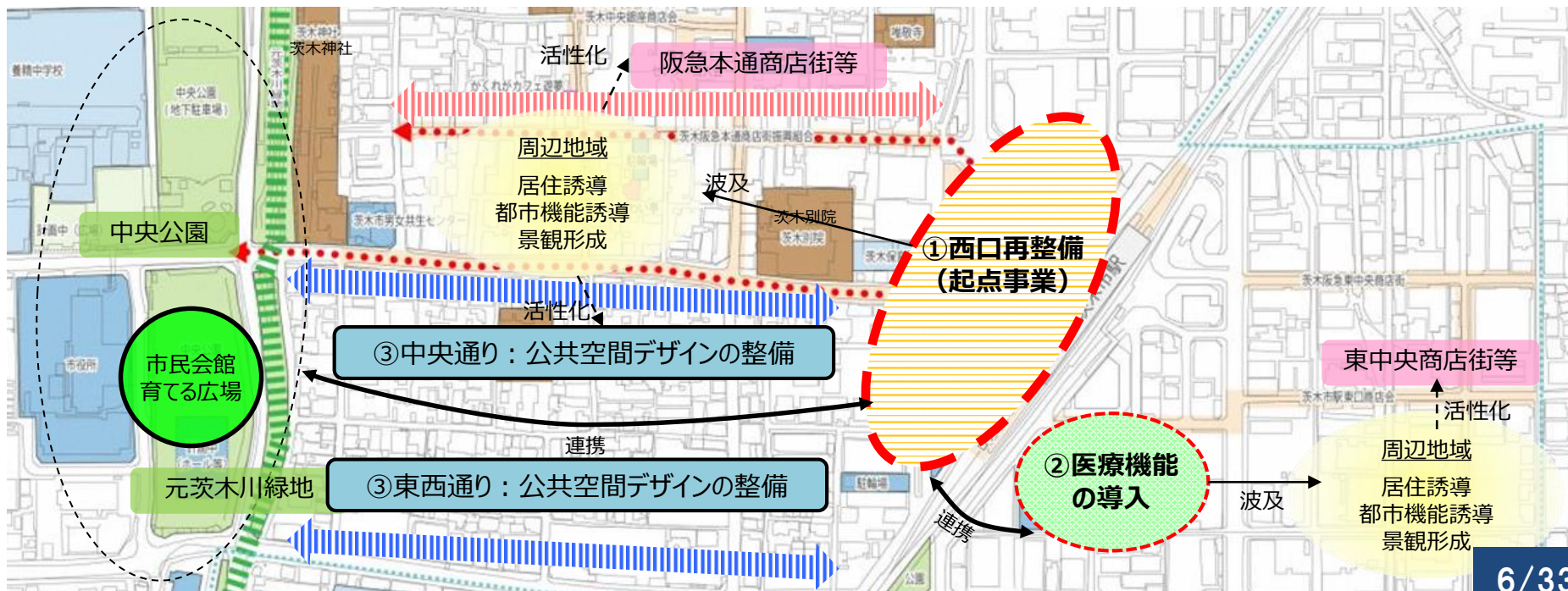
「生活の質を高める場」
 上質な日常/商店街を結ぶ/
 歴史/レトロ/落ち着き
 ⇒『繋がる』

●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

フェーズ1

概ね10年後を想定

- ① 西口における再整備
2軸（商店街、中央通り）の動線を主軸とし、“まちなか”に開かれた公共空間（駅前広場）を形成
- ② 東口における医療機能の導入
中心市街地に「医療」の都市機能を導入
- ③ 中央通り等における公共空間デザインの整備
質の高い道路空間・沿道空間に関する方針、滞在空間の創出に関する方針等を作成

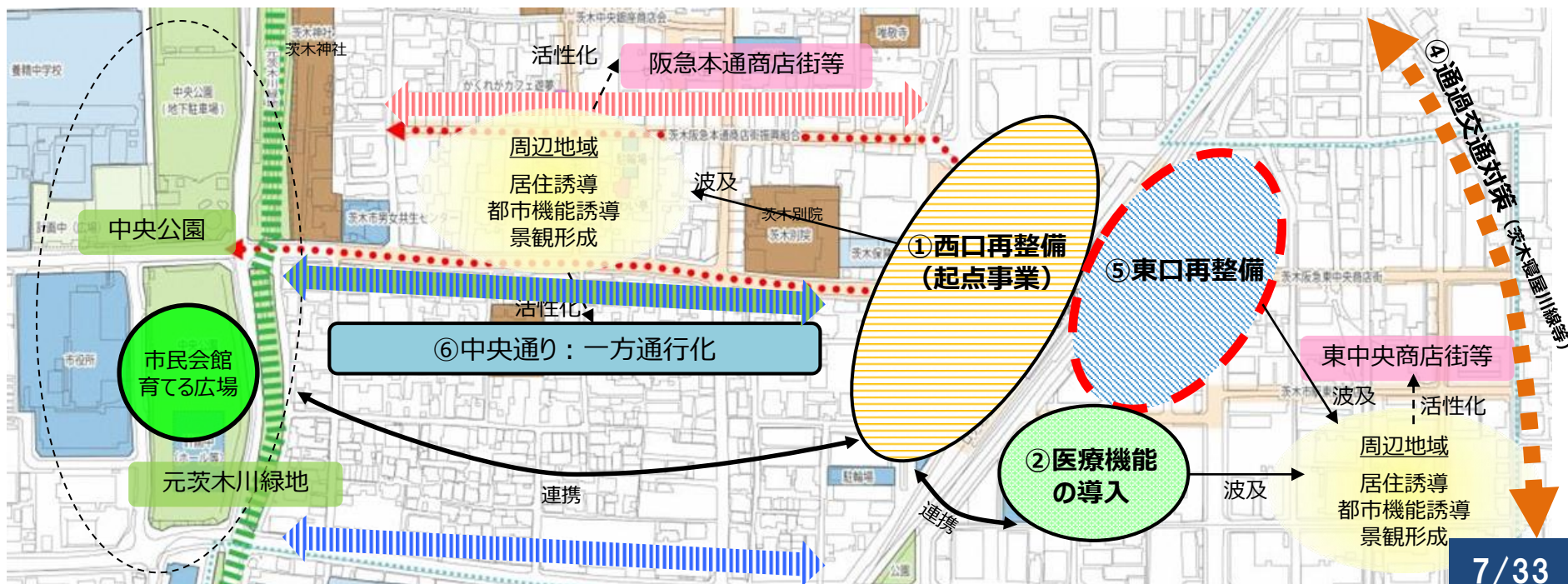


●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

フェーズ2

概ね20年後を想定

- ④ 中心市街地への通過交通対策
(都)茨木寝屋川線、(都)阪急南茨木駅平田線等の道路整備により通過交通を排除
- ⑤ 東口における再整備
交通広場機能を拡充
- ⑥ 中央通りを一方通行化・自動運転における移動支援
道路空間の再配分によるゆとりある歩行者空間の確保及び良好な沿道景観の誘導・自動運転による移動支援



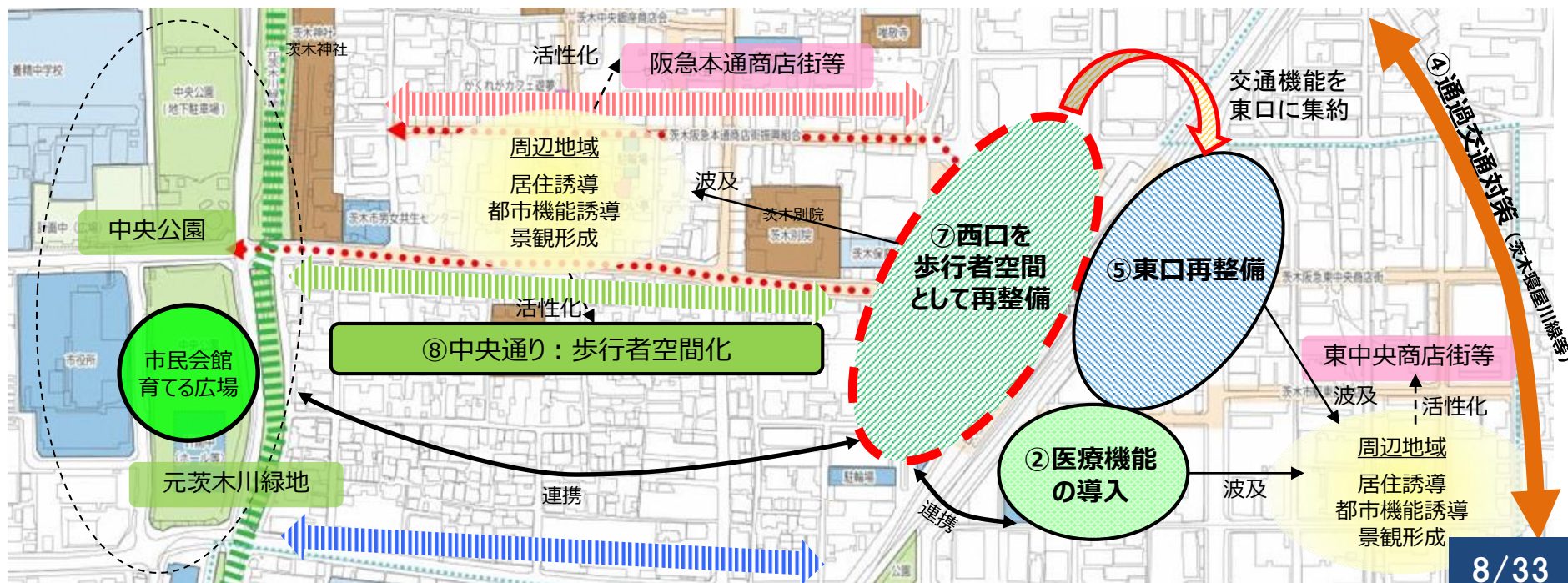
●連鎖・段階的整備による周辺地域への波及・展開のイメージ

フェーズ3

概ね30年後を想定

- ⑦ 西口を歩行者空間として再整備
駅前広場機能を東口に集約し、歩行者空間として再整備
- ⑧ 中央通りを歩行者空間化
ゆとりある歩行者空間の確保及び良好な沿道景観の誘導

➡ 高い回遊性・滞在性・活動性・デザイン性を有し、
居心地のよい“ひと”中心の『歩いて楽しいまちなか』を形成



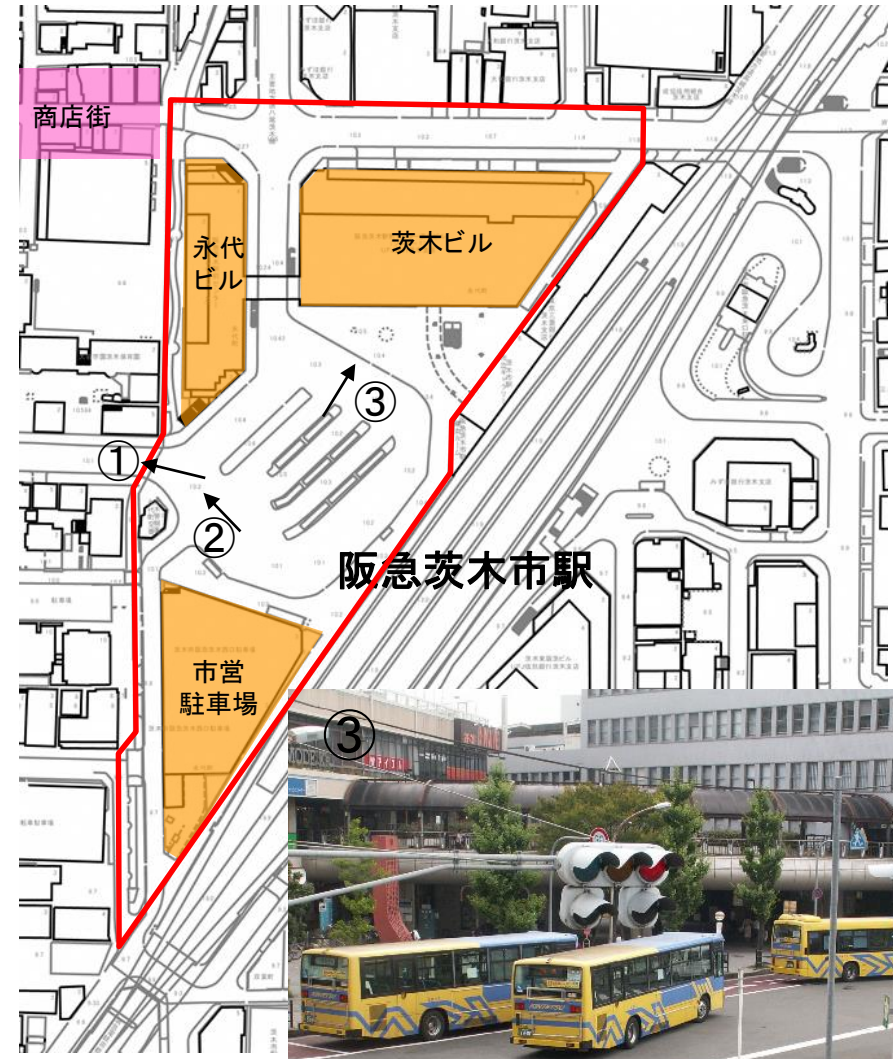
● 阪急茨木市駅西口の顕在化している課題(交通環境)



① 無信号交差点の横断者が多く、歩行者・自転車と車の交錯が多くなり、安全な交通環境が確保されていない



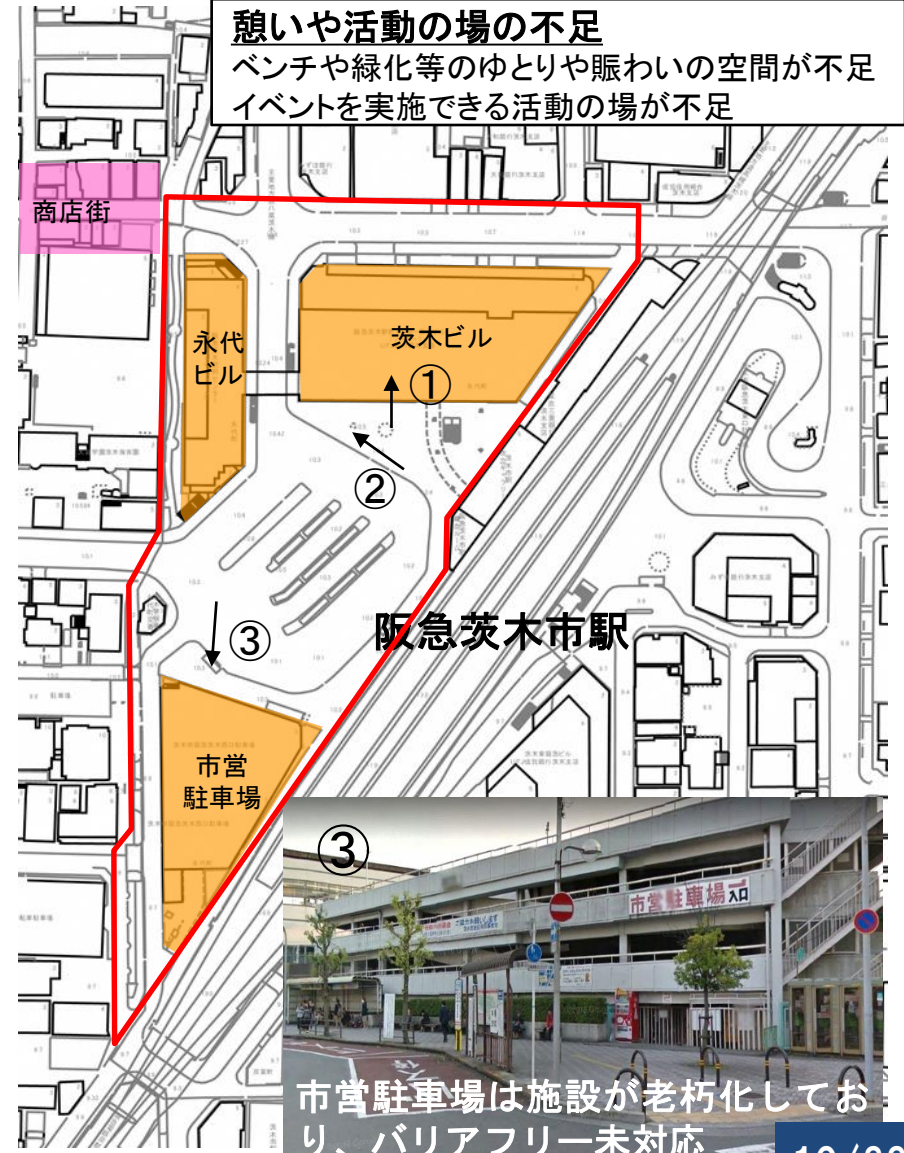
② 駅前広場出口付近では、東西交通と駅前広場流出車が重なり、車両が輻輳している



③ バス降り場が不足しており、2列駐車となることで利用者の安全性や後続車の通行を阻害

2 阪急茨木市駅西口駅前周辺整備について

● 阪急茨木市駅西口の顕在化している課題（賑わい・交流、安心・安全）



●位置図



●これまでの経過

S45年	市街地改造事業※ 大阪万博の玄関口として、ソシオ茨木及び駅前広場を整備
H26年	区分所有者決議: 124/133名(93%) 再開発事業による建替え推進決議が可決され、建替え推進委員会が発足
H27年	阪急茨木駅前ソシオ管理組合が阪急阪神不動産・大林組JVを事業パートナーに選定
H29年	再開発事業の実施に向けた株式会社をビル権利者の有志が設立
H30年8月～ R2年6月	阪急茨木市駅周辺まちづくり学集会(全10回)
R2年6月	阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)を公表・意見募集

※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(1961年制定、1969年廃止)に基づく用地買収方式等による事業

●整備(フェーズ1)のコンセプト

上位計画・関連計画
(総合計画・都市マス・中活・ランドデザイン・立適・交通戦略など)

地区の特徴

市民ニーズ

地区の課題

今後の
まちづくりの視点

①市民生活を支える駅前機能の強化

拠点性を強化し、将来にわたり、安全で利便性が高く、市民生活を支える駅前を目指す。

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

周辺の商店街、茨木別院などの歴史的資源、育てる広場として整備中の中央公園などとのつながり、回遊性を高めることで地域全体の魅力向上・活性化を目指す。

③ 市民ニーズに応え、暮らしに憩いと彩りをもたらす

市民ニーズに合致した暮らしに憩いと彩りを与える機能の導入や空間の創出・再編などを行い、中心市街地の核にふさわしい人中心のまちづくりを目指す。

「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」

●整備(フェーズ1)の基本方針

【コンセプト】

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

【整備の基本方針】

交通機能の強化と安全・安心な駅前

- ①-1 駅前広場および周辺道路の再編
- ①-2 安全で快適な歩行者空間の整備
- ①-3 災害時の拠点としての役割の確保

駅と周辺地域とのつながりを構築

- ②-1 駅と周辺地域をつなぐ動線の確保
- ②-2 まちに開かれた駅前空間の創出

多様な都市機能と良質な住空間の整備

- ③-1 憩い、多世代交流等を生む場の整備
- ③-2 周辺地域の価値を高める駅前にふさわしい施設の整備
- ③-3 賑わいをもたらす良質な住空間の整備

●土地利用ゾーニング(施設配置計画)

【整備の基本方針】

- 交通機能の強化と安全・安心な駅前
- 駅と周辺地域とのつながりを構築
- 多様な都市機能と良質な住空間の整備

【ゾーニングの考え方】

- ①視覚的・空間的に
まちに開かれた駅前空間を創出
- ②駅と周辺地域をつなぐ動線軸(2軸)を形成
- ③広場・たまり場を連続的にすることで、
回遊性を創出し、周辺の商店街や中央通り
などまち全体の連続性につなげる

阪急本通商店街

緑地広場を地区北西部の商店街前に配置

駅前の顔

駅前広場を囲うように商業施設を配置

駅前広場

公共交通と一般交通を分離

中央通り

駅前広場出入口の一穴化

良質な住空間
(住民の生活再建の場)

交通

住宅棟を南側に配置

↔ 駅から中心市街地へのつながり
=地上を歩く+にぎわいの連続

● 広場・たまり場
=市民活動・使われる空間

● 2階のテラス
=憩いと緑のくつろぎ

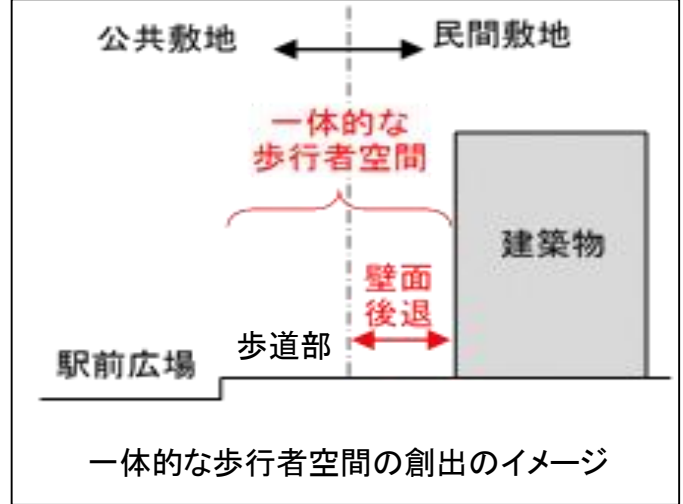
● 駅前の顔づくり
=人が集まる施設

● 上質・心地良い緑



●民間施設と公共施設の一体整備による効果

(安全な歩行者空間と魅力・賑わいの空間創出)



●商業施設との連携 飲食店のオープンカフェで賑わい創出



※写真はイメージであり、確定したものではありません。

●整備(フェーズ1/概ね10年後)完成後のイメージ



※あくまでもイメージであり、確定したものではありません。



● 将来(フェーズ3/概ね30年後)のイメージ



※あくまでもイメージであり、確定したものではありません。

駅前広場を歩行者空間化



●《参考》意見募集の結果（市街地新生課HPにおいて公開）

①意見提出件数

69人（148件）

②提出された主な意見

○阪急西口再整備全般に対するもの（49件）

- ・ソシオは老朽化が甚だしい。一刻も早く事業の推進をお願いしたい。
- ・東口についても整備していく考えがあれば、それも合わせて機能配置などを示した方が計画として望ましい。

○超高層建築物に対するもの（77件）

- ・超高層マンションを建てるのがまちにとって良いことだと感じられない。
- ・駅前ロータリーが高層マンションのために陽が当たらなくなり暗くなる。
- ・タワーマンションの様々な問題が露呈している中、住民の生活の質を向上させることや外から人を呼び込むことを考えた方がよい。

○その他再整備にあたっての提案等（22件）

- ・エリアマネジメントを強化し、新市民会館の補完的役割を担うべき。

●茨木市都市計画マスタープラン(平成27年3月策定、令和2年3月施策中間見直し)

都市づくりプラン テーマ⑧ 暮らしを支える「拠点」を活性化する

行政施策の
展開方針

➤ 鉄道駅周辺等における拠点機能の強化

- ・多くの人々が利用し、多様な機能が集中する駅周辺を、「地域の顔」「生活を支える拠点」と位置づけ、「賑わい、美化、交通利便性」の向上を図り、集客力を高めるとともに、ベンチの設置や緑化の推進により、ゆとりのある空間を創出し、地域の活性化とイメージの向上につなげます。
- ・公共交通の結節点となるJR茨木駅や阪急茨木市駅・南茨木駅・阪急総持寺駅・JR総持寺駅は、多くの市民が利用する地域であることから、商業・文化・生活支援機能が集約されるまちの拠点としての機能の強化を図ります。
- ・超高層建築物については、当該建築物が周辺環境に及ぼす影響等を十分考慮し、拠点機能を高める必要がある特定のエリア内であり、公共公益性や長期的な持続可能性が備わっている計画に限り、必要な都市計画手続き等に向けた検討を進めることとします。

都市づくりプラン テーマ⑪ 地域と暮らしを支える交通システムを構築する

行政施策の
展開方針

➤ 交通結節点の機能強化

阪急茨木市駅においては、人の回遊・滞在・交流・活動を創出する中心市街地活性化の視点を持ちながら、駅前広場等交通拠点としての機能を高めるための方策を検討します。

●茨木市立地適正化計画(平成31年3月策定)

基本方針2 魅力ある中心市街地の再生を図ります。

- ①市民が文化・芸術を楽しむことと合わせて、「憩い」や「交流」を体感できる空間整備を図ります。
- ②若い世代のニーズに合致した機能や活動する場を誘導することで、まちの活力と賑わいを生み出す好循環(商業機能の活性化・歩行者の回遊)を図ります。
- ③中心部にふさわしい交通結節点の再生を図ります。

施策6 中心市街地における交通結節点の機能強化

- | | |
|------|--|
| 取組20 | <p>➤ JR・阪急茨木の両駅前広場の機能向上</p> <p>本市の交通結節点機能を有する両駅前広場は、顕在化している交通課題への対応を図るとともに、ベンチの設置や緑化の推進により、ゆとりのある空間を創出した市の玄関口にふさわしい再整備を行います。</p> |
| 取組21 | <p>➤ JR・阪急茨木両駅前周辺施設の再整備</p> <p>両駅前ビル等周辺施設の再整備にあたっては、市街地再開発事業等を活用し、本市の拠点として、時代に即した多様な都市機能の導入と駅前広場と一体となった空間を創出し、中心市街地の活性化と魅力向上を図ります。また、再整備の検討については、周辺住民等の参画を得ながら進めていきます。</p> |

●都市計画決定・変更の必要性・目的

阪急茨木市駅西口において、市街地再開発事業によりまちの拠点としての機能の強化を図り、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めるため、必要な都市計画決定・変更を行う。

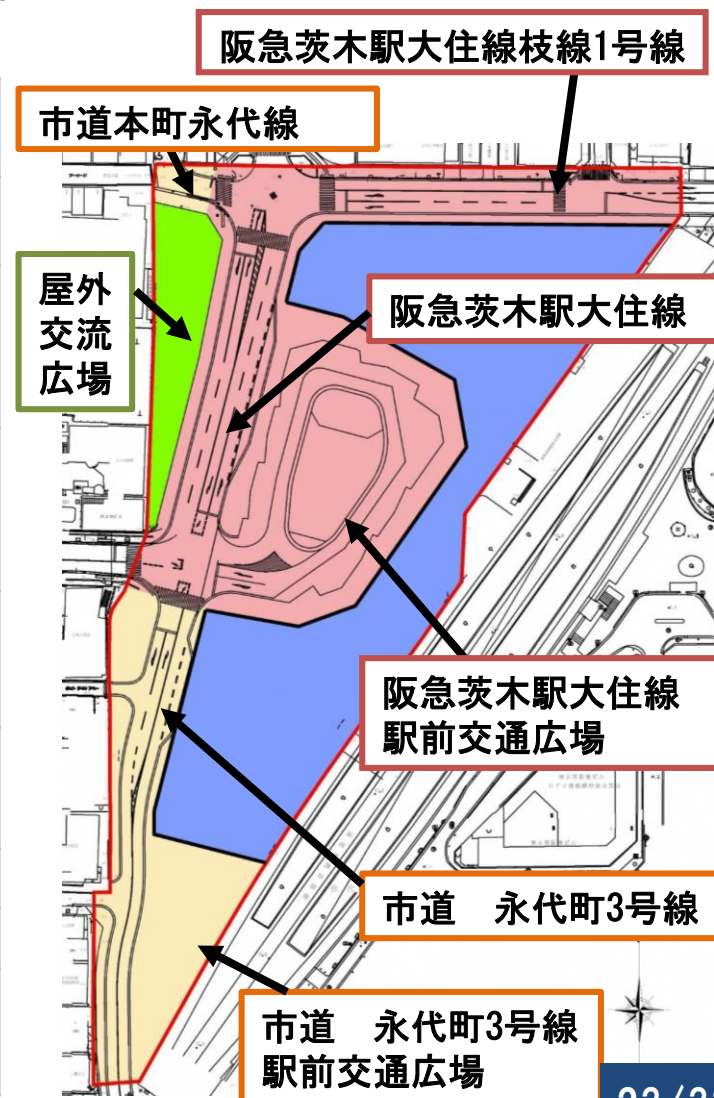
●必要となる都市計画決定・変更の内容

- (1) 市街地再開発事業の決定
- (2) 都市計画道路の変更
- (3) 地区計画の決定

(1) 市街地再開発事業の決定(案)

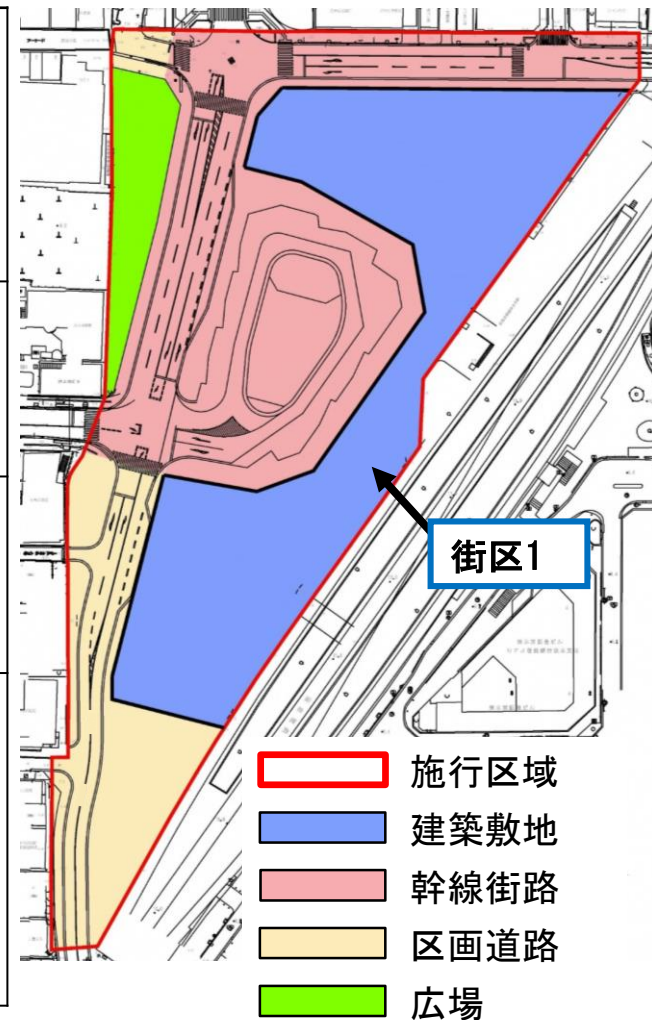
市街地再開発事業の枠組みを決定する。

名称 面積	阪急茨木市駅西地区第一種市街地再開発事業：約2.0ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・4・211-11 阪急茨木駅 大住線	20~ 21m	約120m	都市計画道路 駅前交通広場 (約4,000㎡)
			3・4・211-12 阪急茨木駅 大住線枝線 1号線	16m	約100m	都市計画道路 整備済み
		区画道路	市道 永代町 3号線	9.5~ 23m	約140m	駅前交通広場 (約1,000㎡) (拡幅整備)
	市道 本町永 代線		12m	約14m	整備済み	
	広場	名称	面積			
		屋外交流広場	約1,000㎡			
下水道	公共下水道に接続					



(1) 市街地再開発事業の決定（案）

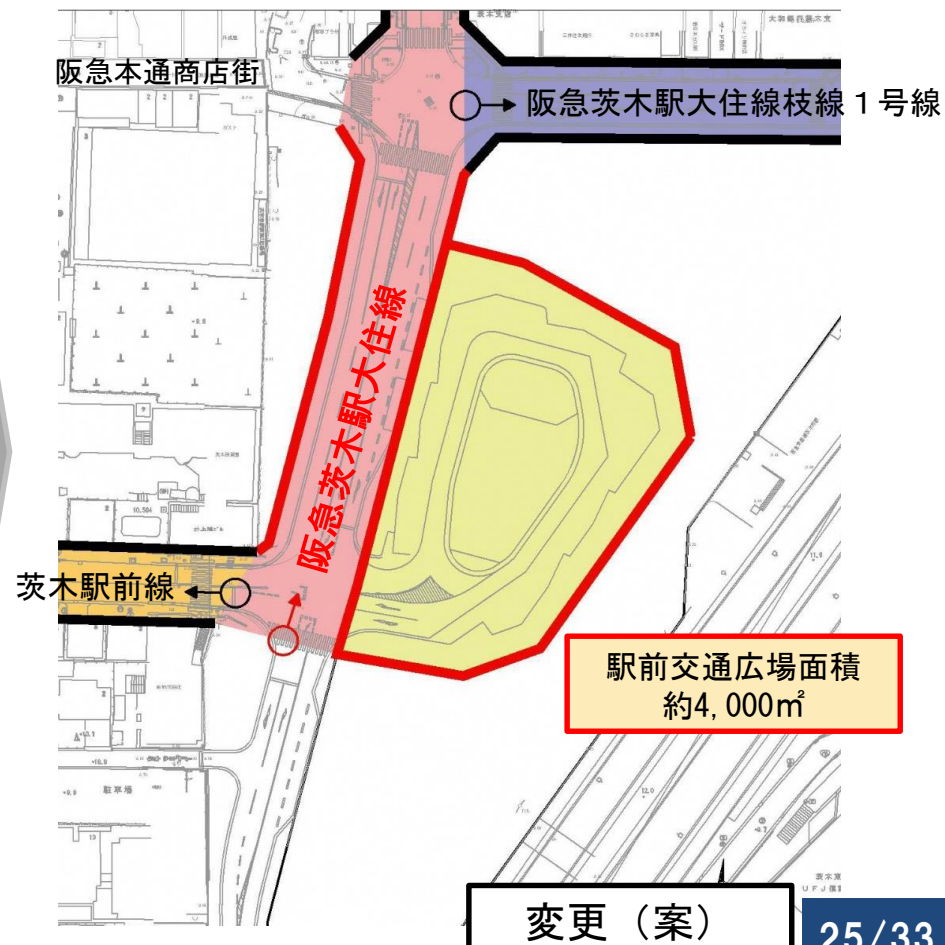
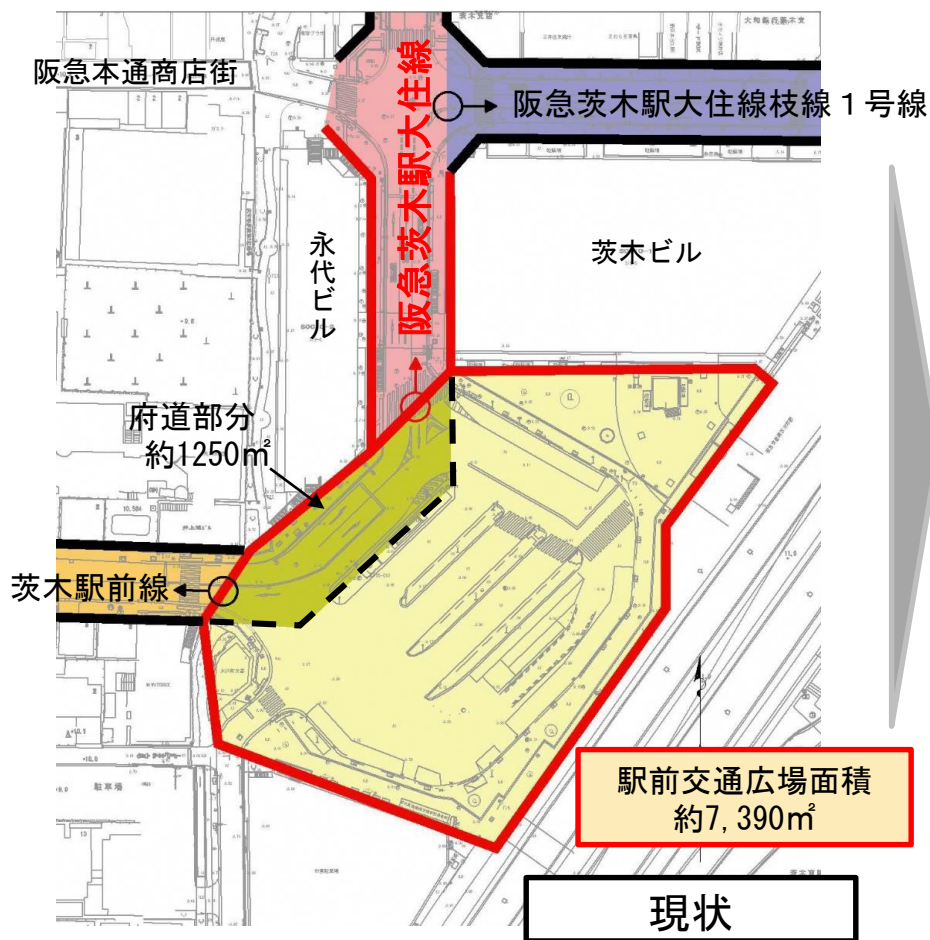
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築面積 の割合 (建蔽率)	延床面積 の割合 (容積率)	主要 用途
	1	約6,700㎡	約65,000㎡ (約43,500㎡)	約9/10	約60/10	商業業務、 住宅
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約7,700㎡	駅舎を跨いだ東西移動や駅へのアクセス性を向上させるため、地区計画に地区施設として定められた歩行者通路を建築敷地内に整備する。 また、壁面の位置の制限により空地を確保し、ゆとりある快適性の高い歩行者空間を整備する。			



※建物配置や建物形状を決定するものではありません。

(2) 都市計画道路の変更（案）

駅前交通の円滑化を図るため、阪急茨木駅大住線の線形と幅員を変更するとともに、駅前交通広場形状の変更（島式⇒馬蹄式）により、歩行者等の安全性を向上させる。



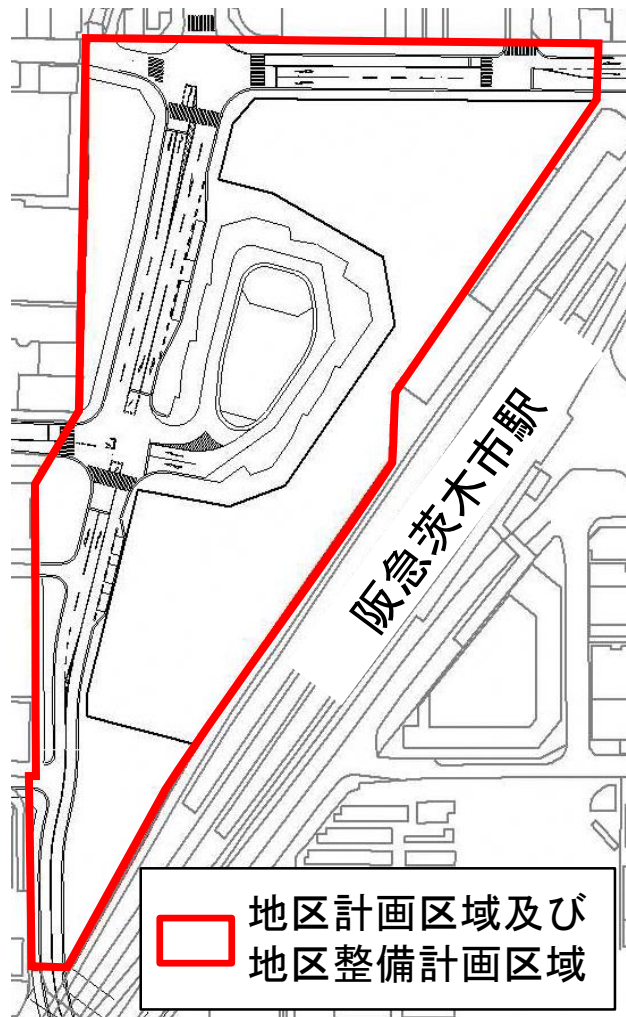
（3）地区計画の決定（案）

本市の「都市拠点」として相応しい魅力ある環境を創出し、拠点機能の強化を図るため、地区計画を決定する。



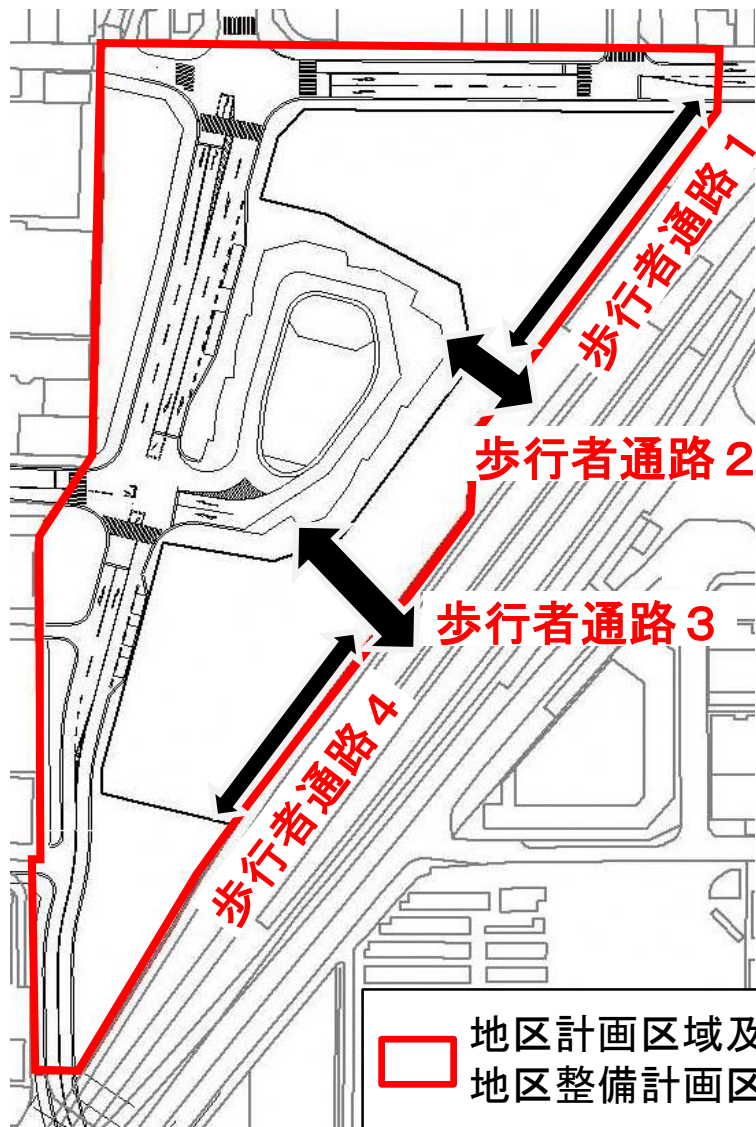
名称	阪急茨木市駅西地区地区計画		
位置	茨木市永代町地内	面積	約 2.0 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、昭和45年（1970年）開催の大阪万博に併せて整備され、本市中心市街地の東の玄関口として商業や交通の機能を支えてきたが、整備から50年が経過し、施設の老朽化や社会・経済情勢の変化により、形態や機能の面において今日的なニーズの不整合が生まれ、安全で円滑な交通機能や魅力ある空間の不足といった様々な課題を抱えている。</p> <p>このため、市街地再開発事業の実施と併せ、地区計画を定めることにより、本地区の優れた立地特性を活かした合理的な土地利用を誘導することで、本市中心市街地の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。</p>	
	土地利用の方針	<p>本市の都市拠点として、地域の利便に供する商業・業務、良質な都市型住宅等の多様な都市機能を導入することに加え、市民が活動・交流できる場を積極的に創出するなど複合的な土地利用を図ることで、市民ニーズに対応した市民の暮らしに憩いと彩りをもたらす場を創出する。</p> <p>また、視覚的・空間的にまちに開かれた空間を創出し、駅と周辺地域とを繋ぐ中央通りと阪急本通り商店街による2軸の動線軸を形成する。</p>	

（3）地区計画の決定（案）



区域の整備・開発及び保全の方針	公共施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自動車交通を円滑に処理するため、市街地再開発事業により、適切に道路を配置するとともに、広場等の整備により憩いと彩りを感じる回遊性の高い歩行者空間を創出する。 2. 駅舎を跨いだ東西移動や駅へのアクセス機能を向上させるため、地区内に歩行者専用通路を整備する。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地の合理的かつ健全な高度利用等を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度並びに建築物の建築面積の最低限度を定める。 2. 本市中心市街地の東の玄関口にふさわしい駅前環境を創出するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

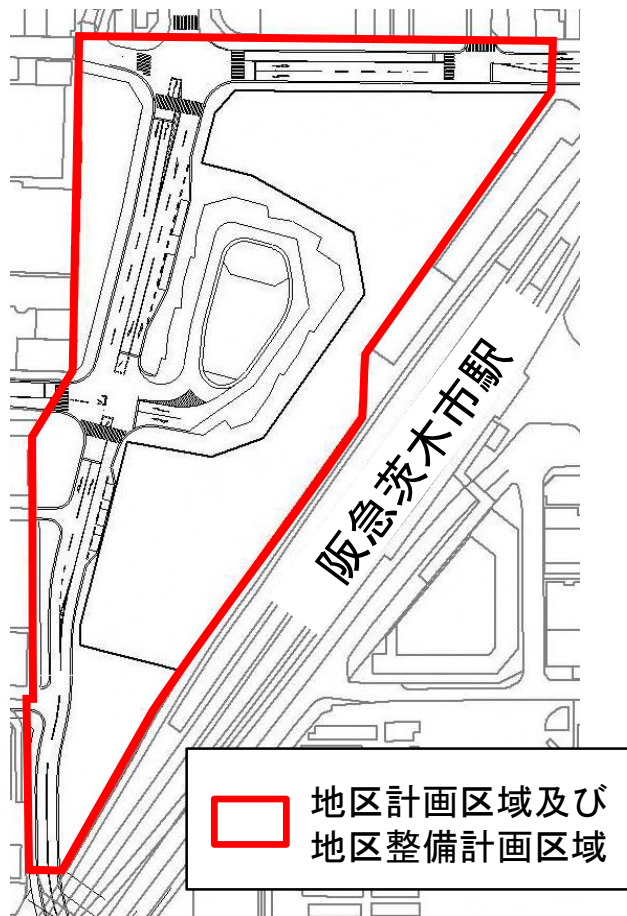
（3）地区計画の決定（案）



地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 (主として歩行の用に供する 屋内外の空地)		幅員	延長
		↔	歩行者通路1	4 m	約 60 m
歩行者通路2	15 m		約 10 m		
歩行者通路3	6 m		約 30 m		
歩行者通路4	4 m		約 50 m		
<p>ただし、歩行者の通行に支障をきたさない場合に限り、当該地区施設の区域内への建築物の柱、街灯、植栽、ベンチ等の設置を認める。</p>					

※地区施設: 地区の状況や特性に応じて地区レベルで必要となる施設

（3）地区計画の決定（案）



建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 一戸建ての住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ぱちんこ屋及びゲームセンターを除く） (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎（ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く） (7) 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く） (8) 建築基準法別表第2(リ)項第2号から第3号に掲げるもの
-----------	------------	--

建築基準法施行令第130条の6

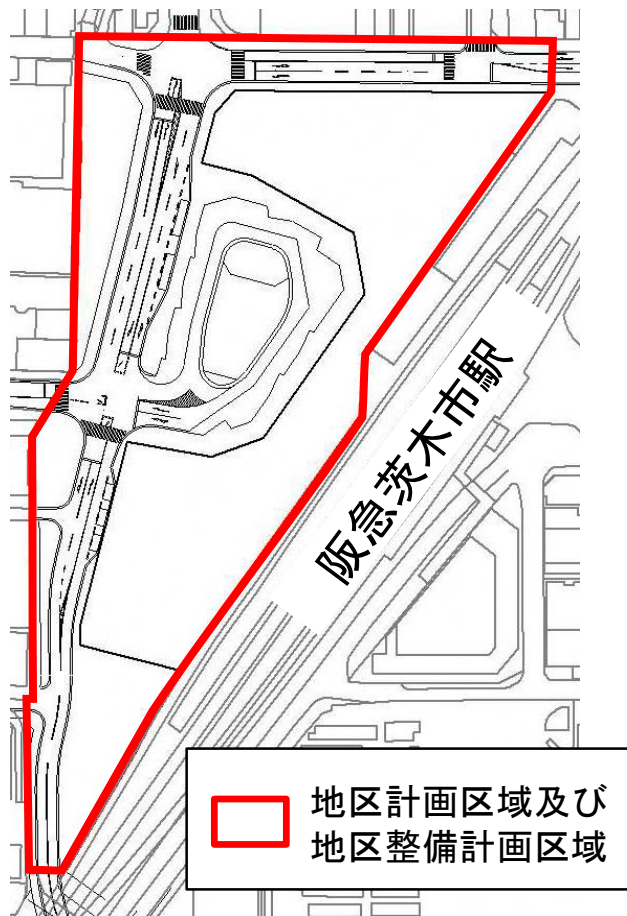
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの

建築基準法別表第2(リ)項

第2号: キャバレー、料理店その他これらに類するもの

第3号: 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの（ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの）

（3）地区計画の決定（案）



建築物に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の60
	建築物の容積率の最低限度	10分の20 ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りではない。
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第1号イ又は第2号のいずれかに該当する場合については10分の1を加えた数値とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、43mを超える高さの建築物を建築する場合は、1000㎡とする。また、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。
	建築物の建築面積の最低限度	250㎡ ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。

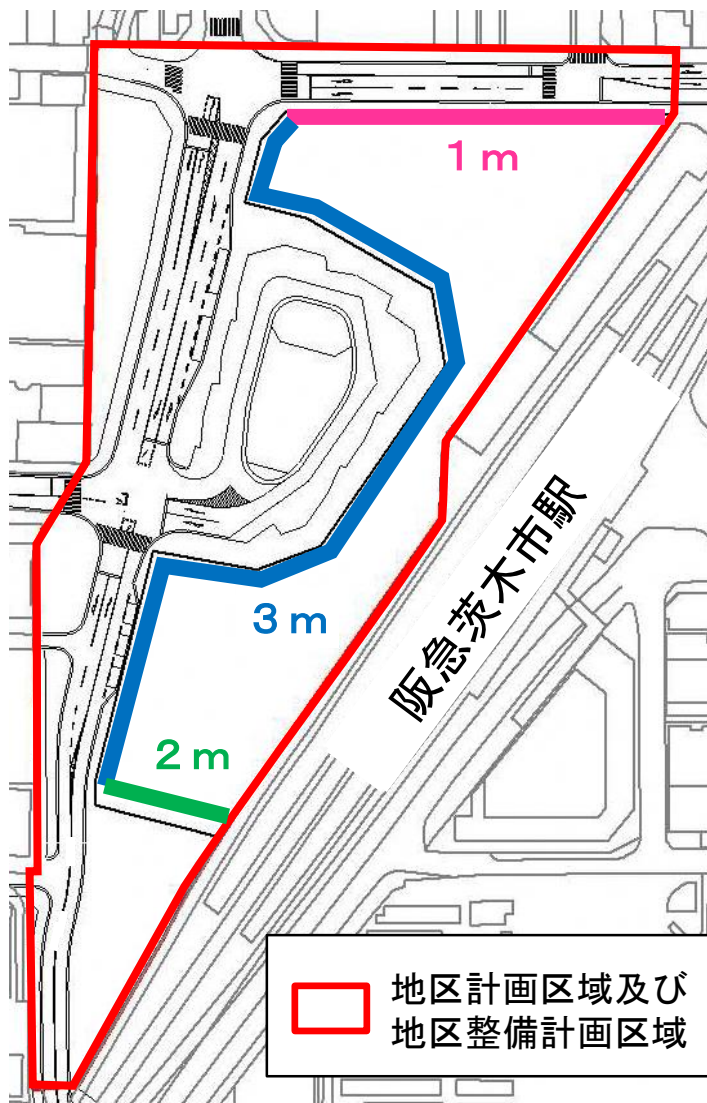
建築基準法第53条第3項

- 第1号イ: 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物
- 第2号: 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物

建築基準法第59条第1項

- 第2号: 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- 第3号: 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

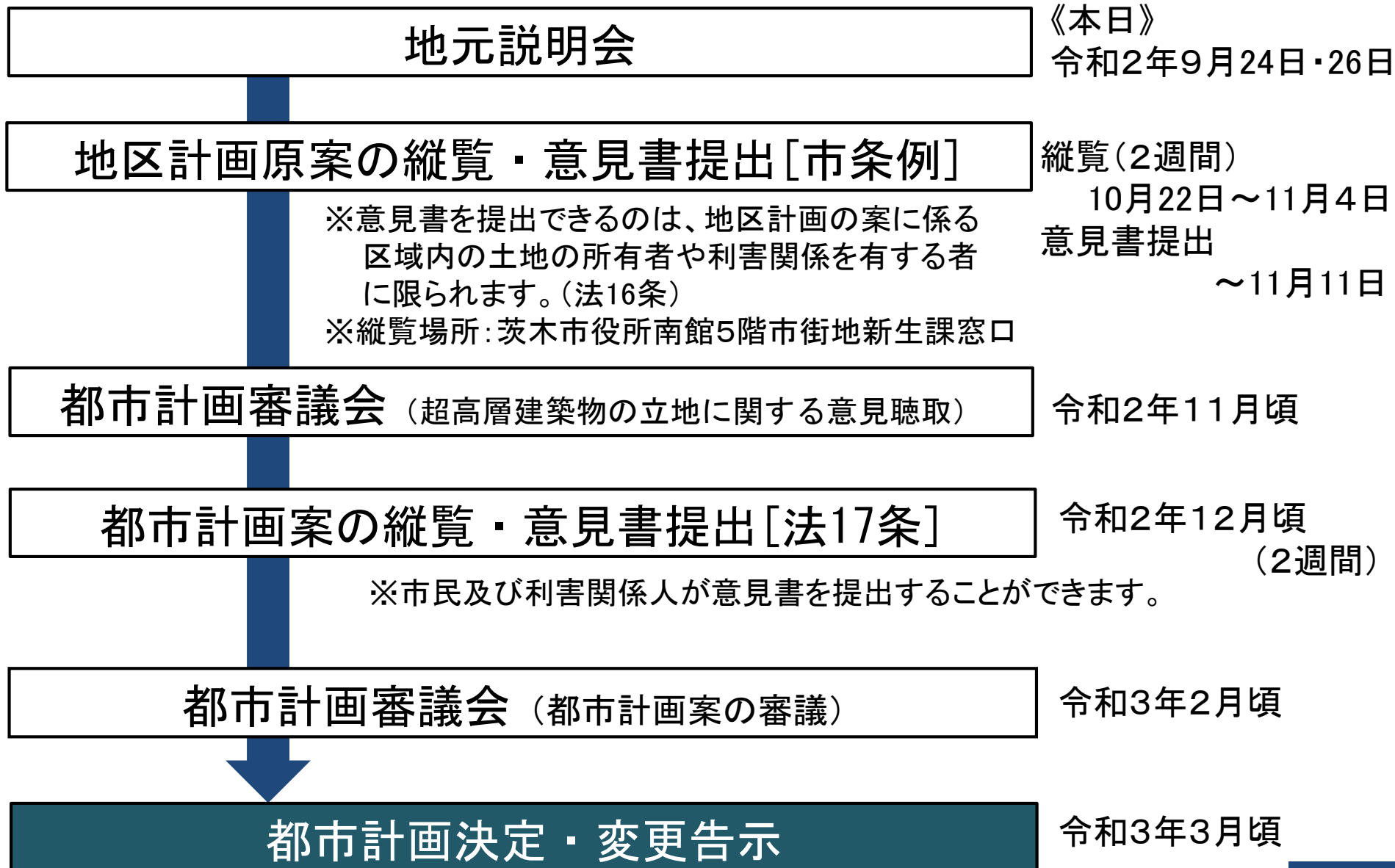
（3）地区計画の決定（案）



建築物に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分であるときはこの限りではない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1)建築物の外観は、原色を避けるなど周辺環境との調和に配慮し落ち着いた色調とする。</p> <p>(2) 広告・看板類は建築物と一体的なデザインとする。</p> <p>なお、本地区は茨木市景観計画において、にぎわい景観形成地区に指定されていることから景観形成基準に基づき、良好な市街地景観の誘導を図るものとする。</p>

※「歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分」とは、歩行者デッキ、階段、昇降設備などの交通ネットワークの形成に資する施設や歩行者の快適性や安全性を高めるために設ける庇などを想定しています。

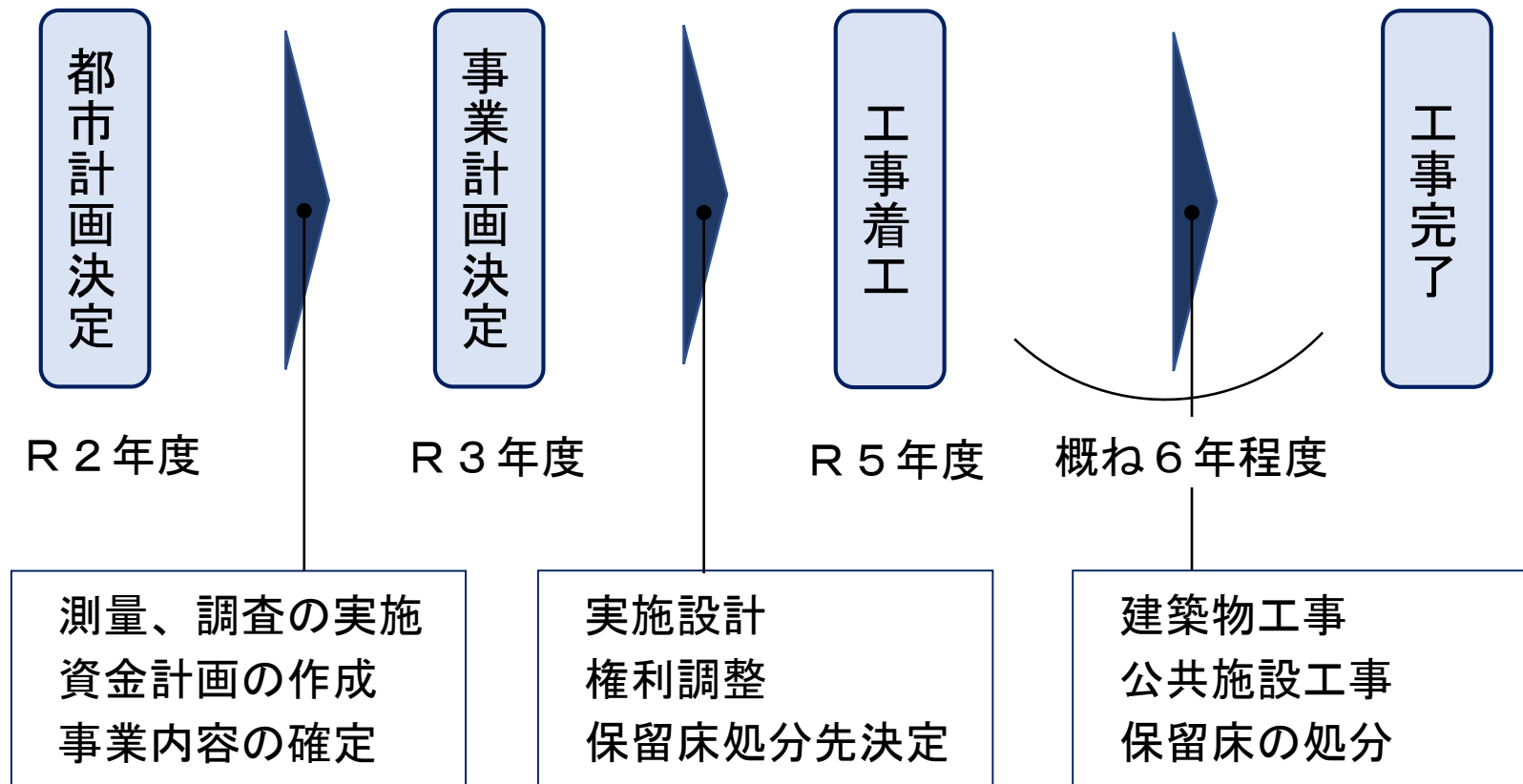
4 今後のスケジュール（予定）



※意見書を提出できるのは、地区計画の案に係る区域内の土地の所有者や利害関係を有する者に限られます。(法16条)
※縦覧場所: 茨木市役所南館5階市街地新生課窓口

※市民及び利害関係人が意見書を提出することができます。

《市街地再開発事業の流れと想定されるスケジュール》



※あくまでも現時点での想定であり、関係者の合意形成の状況等により変更します。