

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備における
施設建築物の所有・運営等に係る
サウンディング型市場調査実施要領

— 人が中心の持続可能な駅前づくりへのチャレンジ —



令和5年(2023 年)2月

茨木市

目 次

1. 調査の目的	1
2. サウンディング型市場調査とは	1
3. これまでの経過・取組	2
4. 本市の目指すまちづくり	3
5. 再整備検討区域	4
6. サウンディングの手続	4
7. サウンディングの内容	7
8. 検討の方向性	8
9. 留意事項	8
10. 資料及び参考資料	9
11. 申込先・問い合わせ先	9

1. 調査の目的

現在の阪急茨木市駅西口駅前周辺(以下、「本エリア」という。)は、1970年(昭和45年)開催の万国博覧会(大阪万博)に併せて整備されて以降、半世紀に渡り、茨木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るとともに、行政機関や商店街にも近いことから、日常的に多くの市民が利用しています。

整備から50年以上が経過し、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との不整合が生まれ、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ことから、本市では、茨木ビル・永代ビル権利者である阪急茨木駅前ソシオ管理組合(以下、「権利者」という。)と協力して阪急茨木市駅西口の再整備に向けて検討を進めてきました。

2020年(令和2年)6月に阪急茨木市駅西口駅前周辺整備基本計画(案)を公表し、都市計画決定に向けて進めておりましたが、これまでに頂いた市民の皆さまや都市計画審議会及び市街地整備対策特別委員会でのご意見・議論を踏まえて、2022年(令和4年)5月に計画案の見直し及び検討区域の変更を決定し、多くの方から共感と協力を得られるまちづくりに向けた検討を進めているところです。

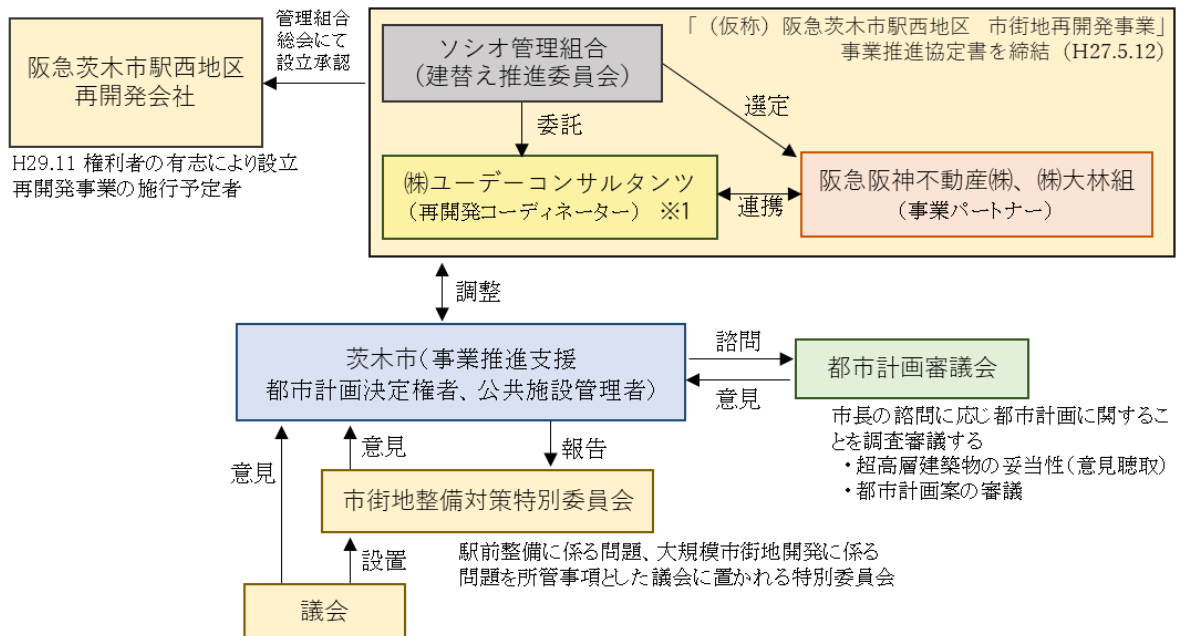
本調査は、今後の検討の方向性として本市から権利者に提案した“「人が中心の歩いて楽しいまち」を目指し、時代の変化に柔軟に対応できる駅前再整備にチャレンジ”の実践に向け、民間事業者の皆さまとの「対話」を通じて、再整備後の施設建築物について幅広くご意見やご提案をいただき、今後の検討の参考とするため、サウンディング型市場調査を実施するものです。

2. サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、公共性のある用地等の有効活用を検討する際、事業検討の初期段階において、公募により民間事業者から広く意見や提案を求め、対話等を通じて、事業成立の可否や市場性の有無、事業者が参加しやすい公募条件の設定などを把握するための調査です。

3. これまでの経過・取組

事業検討スキーム・関係図（～都市計画決定まで）



※1再開発コーディネーターの役割

関係権利者や事業協力者といった立場の異なる者の利益相反を調整し、権利者の適正な権利を保全するとともに、関係者の利益の衡平を図ることが第一の役割である（再開発マニュアル（第3版）より）。

役割分担・これまでの取組み

		茨木市	事業P（阪急阪神不動産株・株大林組）	ソシオ管理組合（UD）	
主な役割		■事業推進支援 ・公共施設設計 ・関係機関協議 ・補助金交付 ■都市計画決定	■都市計画要望案の立案 ・施設計画 ・商業計画（保留床処分） ・市及び関係機関との協議 ■ソシオ活動への人的支援	■合意形成（管理組合） ・関係権利者への連絡広報 ■コーディネート（UD） ・都市計画要望案への助言 ・事業採算性のチェック	
これまでの取り組み	H24年度	アドバイザー的な関与	—	ソシオ茨木明日を考える会発足（12月）	
	H25	市街地新生課新設（4月）	—	駅前ビル建替えにおける要望書を市に提出（11月）	
	H26	駅前広場及び周辺道路の交通課題の整理と改善策の検討	—	建替え推進委員会発足（12月） 事業パートナー選定（3月）	
	H27	再開発事業に向けた検討が本格化			
	H28	事業案について協議調整			
	H29			再開発方針の府都決（2月）	都市計画要望書を市に提出（5月） 再開発会社設立（11月）
	H30				
	H31（R1）	まちづくり学集会（H30.8～R2.6全10回）			
	R2	基本計画（案）公表（6月）	超高層建築物編（案）都計審への意見聴取（11月）		
	R3	市街地整備対策特別委員会			
R4	計画案の見直し・市営駐車場の事業検討区域からの除外（5月）				

4. 本市の目指すまちづくり

本市の中心市街地は、広域交通のアクセス点である阪急茨木市駅と JR 茨木駅が東西に位置し、その中間地点には、市役所、文化・子育て複合施設「おにクル」(令和 5 年秋に開館予定)や中央公園があり、そこから南北へのびる元茨木川緑地には、豊かな自然と文化が醸成されています。本市では、これらの立地特性を活かし、下図に示す「2 コア 1 パーク&モール」の都市構造による「人が中心の歩いて楽しいまちづくり」に向けて、さまざまな事業や取り組みを推進しています。



常に発見と出会いがある

人とまちとのつながりが広がる空間「おにクル」。

「育てる広場」のシンボルとして、令和5年秋にオープンが予定されている新施設&広場。訪れる目的は一人ひとり違って、常にいろいろな発見や出会いがあり、人やまちとのつながりがゆるやかに広がっていくイメージを「立体的な公園のような空間」として設計に反映しています。やりたいこと・できること・過ごしたいことなど、多様な可能性を見出すために、設計・施工の専門家と市民がワークショップ等を継続的にを行い、みんなが一緒になって「新たな場所」を生み出していきます。



5. 再整備検討区域

権利者とともに再整備を検討しているエリアは下図のとおりです。



※事業の実施区域として決定したものではありません。

(宅地の概要)

	敷地面積	定められている都市計画の概要			
		用途地域	高度地区	容積率	建蔽率
茨木ビル	3,963 ㎡	商業地域	第8種	600%	80%
永代ビル	1,417 ㎡				

※茨木市地図情報サイト(都市計画情報)参照

<https://www2.wagmap.jp/ibanavi/Portal>

6. サウンディングの手續

(1) スケジュール

項 目	日 程
実施要領の公表	令和5年 2 月22 日(水)
参加受付	令和5年 2 月 22 日(水)から 令和5年 3 月 10 日(金)まで
質疑受付	令和5年 2 月 22 日(水)から 令和5年 3 月 3 日(金)まで
サウンディング(対話)の実施	令和5年 3 月 13 日(月)から 令和5年 3 月 24 日(金)まで
実施結果の公表	令和5年 4 月下旬頃

(2) サウンディングへの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、(様式1)参加申込書に必要事項を記入し、参加受付期間内に電子メールにより、申込先へ提出してください。なお、送付の際の件名は「【事業者名】サウンディング参加申込」としてください。

(3) 質疑の受付

サウンディングに関して質問がある場合は、(様式2)質疑書に必要事項を記入し、質疑受付期間内に電子メールにより、申込先へ提出してください。なお、送付の際の件名は「【事業者名】サウンディング質疑書」としてください。参加申込書を提出する前の質問も受付けます。質問への回答は各事業者に行いますが、必要に応じて、市ホームページにも掲載します。なお、質問の内容によっては、回答に時間を要する場合がありますのでご了承ください。

(4) 調査票の提出

(様式3)調査票に回答を記入し、サウンディングの実施日の前日までに電子メールにより、申込先へ提出してください。必ずしも全ての項目について記載する必要はありません。なお、送付の際の件名は「【事業者名】サウンディング調査票」としてください。また、調査票以外に他地区での実績紹介や会社パンフレット等の説明資料を準備される場合は、申込先へ送付していただくか、サウンディング当日に3部持参してください。様式は問いません。(電子メールによる提出の場合は容量最大 10MB 程度とします。)

(5) サウンディング(対話)の実施

以下の日程によりサウンディングの実施をします。日時等については、決まり次第ご連絡させていただきます。都合がつかない場合には、出来る限り調整させていただきますが、必ずしもご希望に沿えない場合がありますので、予めご了承ください。オンラインでのサウンディングを希望する場合には、申込書にその旨を記載してください。

① 期間 令和5年3月 13 日(月)から3月24日(金)まで

土日祝日を除く午前9時から午後5時まで

② 場所 茨木市役所内会議室

③ 時間 1 事業者(グループ)当たり 30 分から 60 分程度

(6) サウンディング実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、市ホームページに概要の公表を予定しています。なお、公表にあたっては、参加事業者のノウハウ等の保護にできるだけ配慮し、参加事業者の名称は公表いたしません。

(7) 参加対象事業者

本エリアにおいて、再整備後の施設建築物の所有・運営等に関わる意向を有する民間事業者・NPO 法人等(以下、「法人等」という。)、または、複数の法人等が構成するグループとします。参加可能な法人等については、商業床(概ね 3,000 m²以上)の所有または運営等の実績のある者とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4の規定により入札参加資格の制限を受けている者

イ 参加申込時点で、茨木市物品等登録業者指名停止要綱(平成 21 年4月1日実施)に基づく指名停止または茨木市建設工事等請負業者指名停止要綱(平成 21 年4月1日実施)に基づく指名停止または茨木市建設工事等暴力団対策措置要綱(平成 25 年4月1日実施)に基づく指名除外の期間中である者。

ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続き及び民事再生法(平成 11 年法律第 255 号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者。

エ 茨木市暴力団排除条例(平成 24 年茨木市条例第 31 号)第8条第1項第 6 号に規定する場合または同項第7号の規定する場合に該当しないこと。

オ 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者。

カ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者。

7. サウンディングの内容

以下の項目についてご意見やご提案をお聞かせください。全ての項目について必ずしもご回答頂く必要はありません。

(1) 阪急茨木市駅周辺の立地特性

- 本市の特性や中心市街地におけるまちづくり及び阪急茨木市駅周辺の状況を踏まえた本エリアの商業需要について

(2) 商業施設の所有・運営意欲

- 区分所有の住宅保留床を伴わない施設建築物において、床を所有(取得)・運営する意欲の有無
- 所有・運営を希望する場合はその期間の目安と商業施設の持続可能な運営の考え方(更新等)

(3) 希望する所有・運営形態

- 商業床を所有等するとした場合に希望する所有形態(単独所有・区分所有等)について
- 区分所有や共有床等を含む場合の施設全体での一体運営(マスターリース)について

(4) 所有する場合の条件

- 商業床を所有(取得)する場合に必須または希望する条件

(5) 取得費用の目安

- 以下の条件において、茨木ビル敷地の施設建築物の商業床を取得する場合の面積当たりの費用(㎡単価)の目安
施設建築物の完成時期は仮に、8年後と想定します。また、床価格の目安については、将来の高層化による処分を見込まないものとします。

- ① 全ての床を取得する場合の各階の取得費用(㎡単価)の目安
- ② 一部権利床があり、権利床以外の保留床全てを取得する場合の各階の取得費用(㎡単価)の目安
- ③ 周辺商店街等との共存共栄を図るために誘致テナントに制約がある場合の①及び②の各階の取得費用(㎡単価)の目安
- ④ 3階より上の区分所有住宅以外での床需要がある場合((6)関連)、その取得費用(㎡単価)及び規模の目安

(6) 施設の規模や業態のイメージ

- 床面積や階数等の規模及び想定する業態(テナント構成)について
- 3階より上の区分所有住宅以外の用途での床需要と考えられる機能や業態

(7) オープンスペースや設えなどの工夫

- 施設内に確保可能なオープンスペースや内外装の設えについて工夫できそうなポイントや施設整備にあたって考えられるコンセプト

(8) 周辺との連携

- 本エリアの立地特性を踏まえた近隣商店街や周辺エリアとの連携

8. 検討の方向性

これまでの経過や議論を踏まえて、本市では(参考資料)阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業についてのとおり権利者に対して説明・提案をしておりますので、ご参照ください。なお、あくまでも事業の実現性を検証するために設定したモデルケース(たたき案)であり、今回のサウンディングの結果や権利者との協議調整等によりブラッシュアップを図り、検討を進めていく予定です。用途や階数及び形状等も確定したものではありません。また、現時点で、権利者の了解が得られたものではありませんので、ご注意ください。

9. 留意事項

- ① 本調査で得られた結果を今後の検討の参考とさせていただきますが、事業の実施や事業への反映を保証するものではありません。なお、本調査への参加実績は、将来の事業実施時における事業者の公募・選定等に優位となるものではありません。
- ② 本調査に要する諸費用(調査票等作成、対話時の交通費等)は、参加事業者の負担とします。
- ③ 本調査終了後(調査結果公表後)も、必要に応じて追加の対話(文書照会を含む)やアンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いいたします。
- ④ 本調査に参加して得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。本調査において提出された書類の著作権は、参加事業者に帰属するものとしますが、参加事業者名が特定できない形で権利者に共有するとともに、本市及び権利者の検討資料として使用することがありますので、ご了承ください。その他、書類の取扱については、法令等に基づく請求があった場合に公開する可能性があります。

- ⑤ サウンディング実施時に、権利者代表(若干名)がオブザーバーとして同席を予定していますが、企業機密保護等の観点で同席を希望されない場合等は参加申込書にその旨を記載してください。

10. 資料及び参考資料

- ・ (様式1)参加申込書
- ・ (様式2)質疑書
- ・ (様式3)調査票
- ・ (参考資料)阪急茨木市駅西口駅前周辺整備事業について
- ・ (市ホームページ)阪急茨木市駅西口駅前周辺整備

<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/shigaichis/menu/hankyunishiguchi/index.html>

11. 申込先・問い合わせ先

住 所：〒567-8505 大阪府茨木市駅前三丁目8番13号

担 当：茨木市 都市整備部 市街地新生課（市役所南館5階）

電 話：(直通)072-620-1821(土日祝日を除く8:45～17:15)

E-mail：shigaichi_b@city.ibaraki.lg.jp