

令和5年4月

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結果【概要】

本市では、阪急茨木市駅西口駅前周辺において、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。

今後の検討の方向性として掲げた“「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しましたので、その結果を公表します。

## 1. 実施経過

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)～3月10日(金)
サウンディング(対話)の実施	令和5年 3月13日(月)～3月24日(金)

## 2. 参加者数

7社

### 3. 民間事業者からの主な意見

項 目	意 見 ・ 提 案 等
(1)阪急茨木市駅周辺の立地特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 駅乗降客数が多く、京阪神方面のアクセスも良い</li> <li>• 多世代の人口増、人口規模により十分な商業需要を見込む</li> <li>• 阪急と JR の2駅を中心とし2つの市街地が形成される二眼の都市構造となっており、出店意欲は高い</li> <li>• 特急停車駅、購買力のある世帯の居住により商業需要は高い</li> <li>• 広域集客を得意とする周辺競合施設に対して、ライフスタイル(生活密着)型の低層商業施設の建設運営が望ましい</li> </ul>
(2)商業床所有意欲	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 取得意向はあるが、周辺競合施設との差別化や長期運用などを思案したテナント確保が課題</li> <li>• 商業単体では敷地面積約3万㎡以上、それ以下は住宅保留床が参画にあたっての必須条件</li> <li>• マスターリースの場合、管理組合等から一括した運営委託が必要</li> <li>• 取得意欲あり、建物所有前提で長期保有を希望</li> <li>• 将来的にリート(グループ会社)への売却可能性あり</li> <li>• 自社運営が必須</li> <li>• 住宅保留床の取得ができない場合は、賃料負担力に見合った水準の事業計画が立案できることが大前提</li> <li>• 希望保有期間は20～30年、またはそれ以上の長期間</li> </ul>
(3)区分所有可否 (権利者残留可能性)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有の事例、実績等あり</li> <li>• 単独所有を希望するが、マスターリースも可能</li> <li>• 一体的な施設運営が必要</li> <li>• 権利床区画との明確な区分が必要</li> <li>• 区分所有になる場合は、管理費や長期修繕積立金の徴収等のルールづくりが課題</li> <li>• 商業保留床取得者に再開発組合事務局運営を担当させることやその資金負担を求めることは難しい</li> </ul>
(4)想定施設構成	<p>【地下1階～2階】</p> <p>スーパーマーケット、食物販、フードホール、カフェ、ベーカリー、フラワーショップ、ドラッグストア、生活雑貨、服飾雑貨等々</p> <p>【3階～4階以上】</p>

	クリニック、カルチャー教室、フィットネス、塾、子育て施設、家具、家電、飲食、賃貸マンション、ホスピス等々
(5)取得費用の目安	金額提示:2社 低層(1~3階)商業床 60万円程度/専用床㎡ ※現時点で具体的な条件が固まっておらず想定の部分が多い ため各社とも基本的には算出が難しい
(6)住宅床の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 必須(商業単独事業での採算性確保は困難)</li> <li>• ある方が望ましい( // )</li> <li>• 特になし</li> </ul>
(7)まちづくりの考え方・周辺エリアとの連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近隣商店街と連続した人流が創出できる施設構成にし、2コア1パーク&amp;モール構想の通り、本エリアが始発地点であり終着地点であるような、ヒトの流れが途切れないような連携が可能と考える</li> <li>• おにクルなどと連携した地域住民参加型のまちづくりイベント開催</li> <li>• オウンドメディアによる情報発信</li> <li>• 会員制コミュニティ活動拠点の創設</li> <li>• 地域イベントへの参画、催事スペースの貸出は可能だが、イベントの企画運営までは厳しい</li> <li>• 地域の各種パートナーと連携し、気軽に来訪でき、回遊、滞留をうながすことで、中心市街地の賑わいづくりを目指す</li> <li>• 駅前に新たな憩いと賑わいの空間が生まれることで、阪急茨木市駅前が活性化し、2コア1パーク&amp;モールにおけるコアが形成されることが想定され、近隣商店街や周辺エリアを含めて面的な活性化効果が期待される</li> </ul>
その他意見・提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通常のマンション事業であれば、土地建物が区分所有になるが、例えば、当該敷地の一部土地を定期借地及び再開発ビル上層部に住宅用途を設定することで、土地が区分所有でない点から将来の機能更新がしやすいと考えられる</li> <li>• 計画検討段階から関りたい</li> <li>• 一定の住宅を伴う場合は、店舗固定客確保が見込めるため、リスクヘッジできてテナントが出店しやすい</li> </ul>

#### 4. 調査結果のまとめと今後について

調査結果のまとめは以下のとおりです。

- 商業床を所有(取得)して商業運営を希望する民間事業者が存在
- 区分所有の実績等はあるものの管理運営の面から単独所有を希望する民間事業者が多い
- 周辺との連携やまちづくりについても自らが実施する姿勢あり
- 再整備の計画段階から関わりたい意向が強い
- 一方で、商業施設の運営だけでは事業性の確保は厳しいとの意見あり

今回のサウンディング型市場調査の実施により、民間事業者の皆さまから貴重なご意見やご提案をお聞きすることができました。この調査結果を踏まえ、民間事業者が参画可能なスキームを構築した上で、阪急茨木市駅西口が「人が中心の歩いて楽しいまち」の起点となり、時代の変化に柔軟に対応できる駅前再整備が実現できるよう、引き続き関係者と協議検討を進めてまいります。