

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (計画支援)	採択年度	令和6年度	所在地	大阪府茨木市	提案者	阪急阪神不動産株式会社
竣工年月日(築年)	1969年12月3日(築54年)			区分所有者数	129組		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	茨木ビル: 3,963.09㎡ 永代ビル: 1,417.88㎡	-	建築面積	4042.43㎡	-		
延べ床面積	茨木ビル: 16,990.64㎡ 永代ビル: 4,632.29㎡	-	階数	茨木ビル: 地上6階/地下2階 永代ビル: 地上4階/地下2階	-		
棟数	2棟	-	総住戸数	茨木ビル: 137区画 永代ビル: 68区画	-		

2つの駅前商業複合マンションにおける、公共公益性及び将来の更新性を確保した一体再生検討

【対象マンションの課題】

- ・対象マンションは築54年で日々耐震基準に準拠しており、耐震性不足や設備機器の更新が困難となり、施設の運営が難しくなっていた。
- ・129組の権利者によって構成され、権利関係の整理含めて合意形成の難易度が高い。
- ・マンションは駅前に位置しており、かつ商業施設との複合建物であることから、駅前施設としての在り方を問われた。駅前施設としての公共公益性を有した再建建物の検討が求められた。
- ・市街地再開発事業についても行政と連携し検討を進めたが、市民等の共感を得ることができず、開発区域と計画案を見直すこととなる。

【検討内容及び成果】

●計画建物の検討

高度地区の規制があり、建物高さ43mまでの制限があるが、事業性の確保と駅前の公共公益性を実現するために、高さ制限の緩和について茨木市と協議を行い、基本計画としてボリューム検討を完了させた。

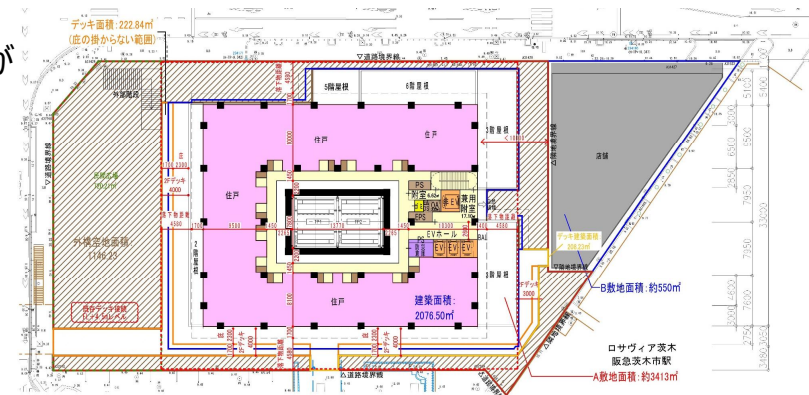
●合意形成支援

建替え決議に向けた個別面談の実施、事業計画の策定に向けた事業費の精査。権利者の合意形成に向けた事業提案を実施した。

●行政協議

【計画の要である高さ制限の緩和について】

記載の動きを経て26年1月30日に行われた「令和7年度第3回 茨木市都市計画審議会」において、高さ制限の緩和等に関する地区計画が承認されている。



【今後の予定】

- ・今後は建替え決議に向けて、詳細の事業精査を進めていく
- 26年7月 建替え決議 (予定)
- 27年9月 権利変換計画認可(予定)
- 27年10月 明渡 (予定)
- 34年3月 竣工 (予定)