

3 都市計画提案と都市計画案としての検討結果

(1) 提案者 J R 高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会
会長 簗原 克彦

(2) 提案根拠法 都市再生特別措置法第37条

(3) 提案の種類 土地区画整理事業、地区計画、都市計画道路

(4) 提案の概要と検討結果

① 土地区画整理事業

● 提案の概要

面積		約9.3ha
公共施設の配置	道路	・骨格となる2本の都市計画道路と補助的な道路となる区画道路を配置
	公園及び緑地	・公園は地区面積の3%以上かつ居住人口1人当たり3㎡以上の面積を地区中央部にまとめて配置 ・緑地は景観及び連続性等に配慮して配置
宅地の整備		・都市計画道路や区画道路により街区を形成し、商業・業務・居住・教育・福祉機能を導入 Aエリア（商業・業務・居住ゾーン）、Bエリア（居住・福祉ゾーン）、Cエリア（教育施設ゾーン）

● 検討の結果

1 上位計画との整合

上位計画	上位計画の方針	検討結果
総合計画	<p>【中心市街地の土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺での拠点的な市街地整備により、ターミナル機能の強化と商業・業務機能の計画的な集積を図り、都心としての中心性を高める。 ・居住環境を改善し、都心居住を促進するとともに、低未利用地などを活用した新たな機能導入により、都心機能の再編強化と都市活力の増進を図る。 	整合
都市計画マスタープラン	<p>【市街地整備の基本的な考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な市街地環境を形成するため、土地区画整理事業等の市街地開発事業を都市計画で定め、計画的に整備を進める。 ・都市の再生に向けて都市拠点の形成を図る地域について、周辺の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との整合を確保しつつ、整備を図る。 	

2 施行区域の妥当性

検討の視点	対象区域が中心市街地かつ都市再生緊急整備区域内であることから、早期に事業着手・完了が可能な区域として設定されているかを検討	
事業期間	・ 施行が極力短期間で行える。	施行区域の設定は妥当
地権者の意向	・ 地権者の事業推進に対する合意形成の熟度が高い。	
事業の成立性	・ 整備効果を早期に具体化でき、事業資金面においてもリスクが少なく、事業の実現可能性が高い。	

3 道路交通計画の妥当性

検討の視点	商業・業務機能等の集積により、多様な交通が集中発生することから、円滑な交通処理及び安全・快適な歩行者動線の確保に向けた道路構成が計画されているかを検討	
地区幹線道路	・ 安満新町天神線を幹線道路として現道拡幅することで、周辺地域の交通が集約され、東西交通の円滑化が図れている。	道路交通計画は妥当
地区補助幹線道路	・ 古曽部白梅線が、地区内の発生集中交通を適正に幹線道路に処理するように配置されており、施設利用者による渋滞を幹線道路に及ぼさない滞留スペースとしての役割も担われている。	
歩行者系道路	・ 幅広歩道や壁面後退による歩行者空間が確保され、さらに駅からバリアフリー動線となるデッキの設置など、安全・快適で回遊性の高い歩行者ネットワークが形成されている。	

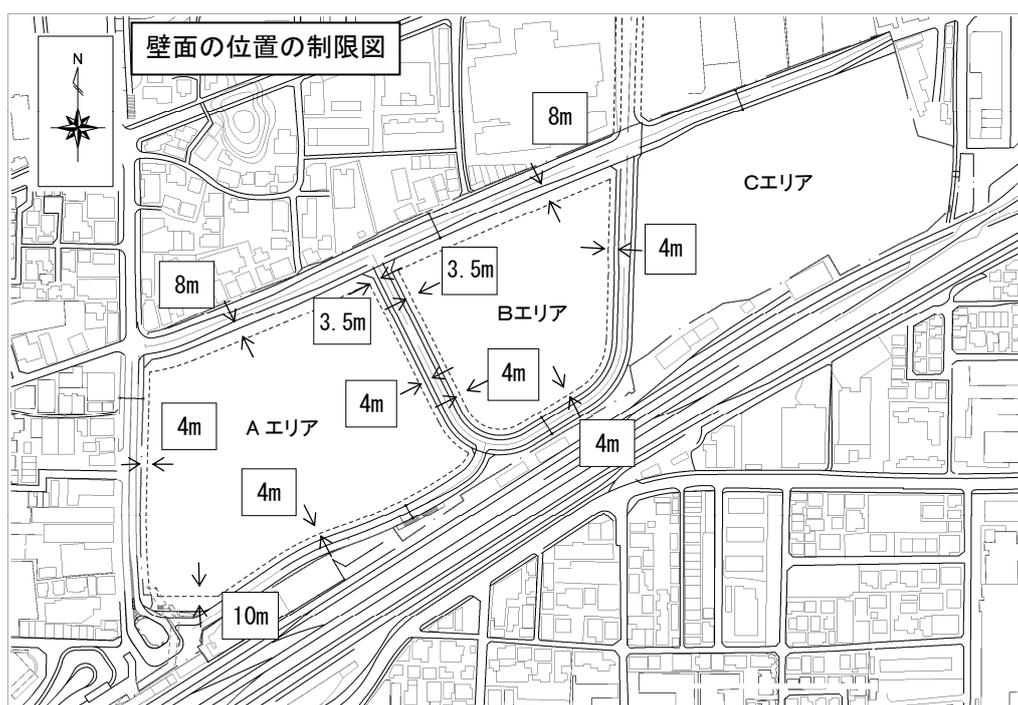
4 公園・緑地計画の妥当性

検討の視点	都市生活の快適性、安全性、防災性等の観点から検討	
公園・緑地の配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区中央部にまとめる形で公園が配置され、中心市街地における貴重な緑空間の確保や都市景観の向上が図れている。 ・ 災害時の避難場所としての役割や、大学施設の防災機能との連携に配慮されている。 ・ 地区内居住者はもとより、J R南北の周辺住民の利用にも配慮されている。 ・ 緑地については、道路緑地との連続性に配慮されており、J Rとの緩衝帯としての役割も担われている。 	公園・緑地計画は妥当
公園面積	・ 区域面積の3%以上かつ居住人口1人当たり3㎡以上の面積が確保されている。	

② 地区計画

●提案の概要

面積	約9.3ha
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> 交通至便な高槻市の中枢都市拠点において、大規模工場跡地の土地利用転換が行われることから、土地区画整理事業による良好な公共施設整備と宅地整備を行うとともに、駅前立地にふさわしい商業・業務・居住・福祉・教育・交流等の機能を図り、個性的で賑わいと魅力あふれる複合市街地を形成
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用とともにオープンスペースの確保に努め、緑豊かで快適な市街地を形成 高齢者、障害者、子ども等に配慮した歩行者ネットワークとともに地域のアメニティーや防災力の向上に向けた緑のネットワークの整備により、人に優しい安全・安心な市街地を形成 地区を3つのエリアに区分し、それぞれのエリアが特色を持った魅力ある空間を形成 Aエリア（商業・業務・居住ゾーン）、Bエリア（居住・福祉ゾーン）、Cエリア（教育施設ゾーン）
公共施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> 地区幹線道路や補助幹線道路の適切な配置と植樹等により、潤いある歩行者空間を創出 幅広歩道や歩道状空地、デッキ整備等により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークを形成 デッキ上に賑わいや憩いの広場となるたまり空間を創出 公園・緑地の整備により、憩い空間や防災に強い環境空間を創出
壁面の位置の制限	3.5m～10m（下図参照）
建蔽率の最高限度	Aエリア（60%）、Bエリア（60%）、Cエリア（60%）
容積率の最高限度	Aエリア（550%）、Bエリア（550%）、Cエリア（350%）
高さの最高限度	Aエリア（150m）、Bエリア（150m）、Cエリア（60m）
緑化率の最低限度	6%



●検討の結果

1 地区計画を定める意義

地区計画を定める意義	<ul style="list-style-type: none"> ・統一感のある計画的なまちづくりを推進 ・将来にわたって魅力あるまちづくりを担保
------------	---

2 上位計画との整合

上位計画	上位計画の方針	検討結果
総合計画	<p>【中心市街地の土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地では、多くの来訪者を迎え、特に商業系用途地域における土地の高度利用を促進する。 ・都市拠点の形成としてJR高槻駅及び阪急高槻市駅を中心に「高槻中枢都市拠点」として位置づけ、本市の顔になる都心地区として商業、業務、文化、情報、交流等の中枢的な都市機能のさらなる集積と高度化を図る。 	整合

3 壁面の位置の制限の妥当性

<p>壁面の位置の制限</p> <p>3.5m～10m</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限がなされ、中心市街地の貴重な公的空間となる歩道状空地や緑化スペースが確保でき、歩行者の快適な移動が可能となるよう配慮されている。 ・高度利用地区指定指針において容積加算が可能となる、歩道から2.0m以上の壁面の位置の制限がなされている。 	壁面の位置の制限は妥当
---------------------------------	--	-------------

4 建蔽率、容積率の最高限度の妥当性

<p>A・Bエリア</p> <p>建蔽率の最高限度 60%</p> <p>容積率の最高限度 550%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・JR高槻駅に近接することから整備後には商業地域としての用途を設定する予定であり、容積率400%、建蔽率80%を基準に高度利用地区指定指針を根拠として加算した数値以内であることを確認 ①道路敷地境界線から2m以上の壁面の位置の制限を行うことで容積率を50%加算 ②建蔽率を20%低減することで容積率を50%加算 ③民地内のデッキ上に広場等の有効な空地を確保することで容積率を100%加算 ・建蔽率の最高限度=80%-20%=60% ・容積率の最高限度=400%+①+②+③=600%>550% 	建蔽率、容積率の最高限度は妥当
<p>Cエリア</p> <p>建蔽率の最高限度 60%</p> <p>容積率の最高限度 350%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・整備後は、近隣商業地域としての用途を設定する予定であり、容積率300%、建蔽率80%を基準に高度利用地区指定指針を根拠として加算した数値以内であることを確認 ①建蔽率を20%低減することにより容積率を50%加算 ②建築物に交流機能等を備えたコンベンションホールを設置することにより100%加算 ・建蔽率の最高限度=80%-20%=60% ・容積率の最高限度=300%+①+②=450%>350% 	