

都市再生事業に伴う都市計画決定等に関する提案書

平成 20 年 3 月 3 日

高槻市長 奥本 務 様

提案者 住所 大阪府高槻市天神町 1-6-24-502 号
氏名 J R 高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会
会 長 箕原 克彦

以下協議会構成員 住所 大阪市北区角田町 1 番 1 号
東阪急ビルディング内
氏名 阪急不動産株式会社
代表取締役 箕原 克彦

住所 大阪市西淀川区佃 2 丁目 2 番 45 号
氏名 特別・特定医療法人 愛仁会
理事長 筒泉 正春

住所 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
氏名 学校法人関西大学
理事長 森本 靖一郎

住所 東京都豊島区南池袋 1 丁目 28 番 1 号
氏名 株式会社西武百貨店
代表取締役 石井 頼雄

住所 大阪府高槻市天神町 1-6-24-502 号
氏名 J R 高槻駅北東土地地区画整理組合設立準備会
会 長 原 道郎

都市再生特別措置法第三十七条の規定に基づき、下記のとおり都市計画の決定について提案します。

記

- 1 都市計画の種類：地区計画、土地区画整理事業、都市計画道路
- 2 位 置：高槻市白梅町、古曽部町一丁目、古曽部町二丁目及び天神町一丁目の各一部
- 3 面 積：約9.3ha
- 4 事業の名称：JR高槻駅北東地区都市開発事業
- 5 事業の目的：本事業は、ユアサコーポレーション高槻工場跡地とその周辺を含んだ区域を対象として、高槻市の中心市街地としての価値を高めるべく、公共施設整備と良質な宅地整備のための土地区画整理事業を行うとともに、従後土地利用事業者が駅前立地にふさわしい施設建築物等の整備を行う開発である。
この開発により、都市インフラや利便機能を再構築し、さらには緑の拡充、防災性や教育環境の充実などを実現し、「高槻の新たな顔」にふさわしい良好な都市環境を形成することを目的としている。

以上

北部大阪都市計画 地区計画の決定（高槻市決定）

都市計画 J R 高槻駅北東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	J R 高槻駅北東地区地区計画
位 置	高槻市白梅町、古曾部町一丁目、古曾部町二丁目及び天神町一丁目地内
面 積	約 9.3ha（うち再開発等促進区約 9.3ha）
地区計画の 目 標	本地区においては、大阪・京都の両都心に約 15 分という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を行うことから、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共に、駅前立地にふさわしい商業・業務・居住・福祉・教育・交流等の機能の導入を図り、個性的で賑わいと魅力あふれる複合市街地を形成する。
区域の整備、 開発及び保全に関する方針	<p>本地区が有する立地特性を踏まえ、高槻市の玄関口にふさわしい都市環境の形成及び都市機能の導入を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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の形成を図る。 2 高齢者、障害者、子ども等に配慮した歩行者ネットワークや地域のアメニティ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・安心な市街地の形成を図る。 3 地区を 3 つエリアに区分し、それぞれのエリアが特色を持った魅力ある空間形成を行うため、以下のような機能配置を図る。 <ul style="list-style-type: none"> (1) Aエリア（商業・住居・業務ゾーン） <p>既設の商業施設に加えて、さらなる賑わいの創出に向け、商業・業務の複合機能を導入するとともに、隣接して駐車機能を配置し、賑わいと活力のある市街地の形成を図る。さらに、多様な居住ニーズを満たし、利便性の高い、良好な都心居住機能の導入を図る。</p> (2) Bエリア（住居・福祉ゾーン） <p>多様な人々が交流し、高齢社会に対応できる福祉機能の導入を図るとともに、隣接して住居・福祉の複合機能を導入する。さらに、Aエリアと対を成す良好な都心居住機能の導入を図る。</p> (3) Cエリア（教育施設ゾーン） <p>生涯学習や一貫教育を實踐できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。</p>
	公共施設等の 整備方針

	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 駅前にふさわしい良好な都市環境の形成と適切な土地の高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度と建ぺい率の最高限度の制限を行う。 2 敷地の細分化を防止するとともに、良好な市街地環境の形成と適切な高度利用を図るため、建築物の高さの最高限度及び建築物の敷地面積、建築面積の最低限度の制限を行う。 3 公共空間と私的空間・建築空間を利用し、安全で緑豊かなゆとりのある歩行者空間・緑地空間を確保するため、建築物の壁面の位置を制限するとともに、建築敷地内においても緑化に努める。 4 建築物等の形態・色彩・意匠、垣・さくの構造等の制限を行い、調和の取れた魅力にあふれ賑わいのある街並みの形成を図る。 5. 地区内に駐車・駐輪場を適正に配置し、駅前の円滑な交通処理とともに利便性の向上を図る。 			
	主要な公共施設の配置及び規模	道路 ・区画道路1号線（幅員14m～18m・延長約180m） ・区画道路2号線（幅員10m・延長約230m） 公園 ・公園、緑地（約8,200㎡）			
地区整備計画	位置	高槻市白梅町、古曾部町一丁目、古曾部町二丁目及び天神町一丁目地内			
	面積	約9.3ha（うち再開発等促進区約9.3ha）			
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地 地上レベル ・歩道状空地1 幅員4.0m 延長約160m ・歩道状空地2 幅員3.0m 延長約150m ・歩道状空地3 幅員3.0m 延長約250m ・歩道状空地4 幅員2.5～3.0m 延長約130m ・歩道状空地5 幅員4.0m 延長約160m ・歩道状空地6 幅員2.5～3.0m 延長約300m 公開デッキ等 ・広場状空地1 面積約300㎡ ・広場状空地2 面積約250㎡ ・歩行者専用通路1 幅員5.0m（有効幅員4.5m） 延長約510m ・歩行者専用通路2 幅員4.5m（有効幅員4.0m） 延長約260m			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Aエリア	Bエリア
建築物等の用途の制限		面積	約3.9ha	約2.5ha	約2.9ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二（り）項に掲げるもの 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 			

建築物の容積率の最高限度	10分の55	10分の35
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては、10分の1を加えた数値とし、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ² ただし、市長が公益上必要と認めるものはこの限りでない。	
建築物の建築面積の最低限度	300 m ² ただし、市長が公益上必要と認めるものはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する施設についてはこの限りでない。	
建築物等の高さの最高限度	150m	60m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物は、良好な都市景観の形成に資する形態・意匠とするとともに、地区全体で統一感のある調和のとれたまちづくりにふさわしいものとする。 2 建築物の外壁の色彩は、原色を避けるものとする。ただし、アクセントとして使用する場合はその限りでない。 3 壁面後退区域内の歩道状空地による空間は、緑地又は歩行者空間として利用し、公共空間と調和のとれたものとする。 4 歩道状空地を除く壁面後退区域については、緑地又は歩行者空間としての利用を原則とする。ただし、土地利用上必要な交通の用に供する施設を設ける場合で歩道状空地と調和のとれたものはこの限りでない。 5 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。 	
建築物の緑化率の最低限度	100分の6	
垣又はさくの構造の制限	建築物に付属する垣又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄さく等とし、都市景観に配慮したものとする。	
備考	(注) 都市計画法第20条の規定による告示日に、壁面の位置の制限に係る現に存する建築物又は工作物については、当該規定は適用しない。また、緑化率の規定に係る制限については、現に存する建築物の増築において、当該規定は適用しない。	

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

■ 総括図



