## 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 JR高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会 会 長 簑原 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 簑原 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。

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

都市計画JR高槻駅北東地区地区計画を次のように決定する。

在 科 J Ka機感北東地区地区計画			R高槻駅北東地区地区計画を次のように決定する。		
地区計画の 目標 地区計画の 目標 地区計画の 目標 地区計画の 目標 地区計画の 目標 地区計画の 目標  対象、3和 (うら再開発等促進区約9、3ha)  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機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。  本地区が有する立地特性を踏まえ、高機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。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゲーン) 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さともに、隣接して住居・福祉が一ン) 様を図る。さらに、多様な居住エーズを満たし、利便性の高い、良好な都心居住機能の導入を図る。 (2) Bエリア (住居・福祉ゲーン) 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。。 (3) Cエリア (教育施設ゲーン) 生産学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の縁による潤いのある歩行者空間の創計を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶボッキ整備により安全快適で回避性の高い歩行者ネットソークの形成を図る。 3 デッキ整備により安全快適で回避性の高い歩行者ネットソークの形成を図る。 3 デッキを備により安全快適で回避性の高い歩行者ネットソークの形成を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	名 称		JR高槻駅北東地区地区計画		
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部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。  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。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 既設の商業施設に加えて、さらなる販わいの創出に向け、商業・業務の複合機能を導入するともに、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。 (2) Bエリア (住居・福祉・ブーン) 要様な人々が交流し、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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に関かれた教育機能等の導入を図る。 3 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適りに配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回避性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる "たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	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地内		
地区計画の 目標  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。 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。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 は上医園辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる "たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	面 積 約 9.3ha(うち再開発等促進区約 9.3ha)				
世区域の整備、開発を対して、会社の関係を対して、実施を関する。 さらに、多様な人々が交流し、高齢社会に対して、多さらに、外域を図る。 さらに、多様な居住・一個社会に対して、多数では、関連する。 として、一般など、大きに、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは			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		
日標  ま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。  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、土地利用の力針を以下のように定める。  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。  (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン)  振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。とらに、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。  (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン)  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。  (3) Cエリア (教育施設ゾーン)  生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  2 広福員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をパリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。  3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。  4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	1 144	マ計画の	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		
市街地を形成する。 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。 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。 (1) Aエリア(商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア(住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア(教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助 幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創 出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで 結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	161		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・		
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。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			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		
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。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			市街地を形成する。		
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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と		用の基	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		
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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と					
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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に関かれた教育機能等の導入を図る。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に関かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と					
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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ソーン)     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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン)     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・福祉グーン)     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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン)     生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			,		
(お地の形成を図る。 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。 (1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン) 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。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 3 デッキ上に広場状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる "たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と					
大地利用の基本方針					
世地利用の基本方針 に設めて では			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		
田の基本方針   一次   一次   一次   一次   一次   一次   一次   一			を行うため、以下のような機能配置を図る。		
変 本方針 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。 (2) Bエリア(住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア(教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	区		(1) Aエリア (商業・住居・業務ゾーン)		
(構成を図る。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。 (2) Bエリア(住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア(教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			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		
開発及び保全に関する。ともに、多様な店住一 人を個にし、利度性の高い、良好な都心店住機能の導入を図る。 (2) Bエリア (住居・福祉ゾーン) 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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	整備		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		
び保全に関する方針  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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  公共施設等の整備方針  3 デッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。  3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。  4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	`				
び保全に関する方針  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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  公共施設等の整備方針  3 デッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。  3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。  4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	発				
保全に関する方面に、関連性法に対応できる福祉機能の等人を図るとともに、解接して住居・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。 (3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創出を図る。  公共施設等の整備方針  3 デッキ上に広場状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	び				
関する方	保全				
(3) Cエリア (教育施設ゾーン) 生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。  1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助 幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創 出を図る。 公共施 設等の 整備方 針  2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで 結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	上に				
計 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助 幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創 出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで 結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を 図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	関す		- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
計 1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助 幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創 出を図る。 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで 結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を 図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と	る方		生涯学習や一貫教育を実践できる、地域に開かれた教育機能等の導入を図る。		
出を図る。	針	設等の 整備方	1 地区周辺及び地区内の自動車交通を円滑に処理するため地区幹線道路と地区補助		
公共施設等の整備方針 2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			幹線道路を適切に配置するとともに、植樹等の緑による潤いのある歩行者空間の創		
設等の整備方針 結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			出を図る。		
整備方針 3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。 4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			2 広幅員の歩道や歩道状空地での歩行者空間の確保や、駅と地区をバリアフリーで		
針   3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を図る。			結ぶデッキ整備により安全快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。		
4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と			3 デッキ上に広場状空地を設け、賑わいや憩いの場となる"たまり"空間の創出を		
			図る。		
ともに防災に強い環境の創出を図る。			4 まとまった規模の公園・緑地の整備を図り、都心における憩いや安らぎの空間と		
			ともに防災に強い環境の創出を図る。		

		1	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ペい率の最高限度の制限を行う。				
		2	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				
	建筑	:/ <del>\//</del> /	制限を行う。				
	建築物 等の整 備方針		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				
		針	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	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	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				
		/ <del>/</del>	向上を図る。				
<b>→</b> =	田 チェハ		道路				
	要な公 役の配		・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)				
及で	が規模	-	· 园				
		.	・公園、緑地(約 8, 200 m²)				
	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地内			
	面積		漬	約 9. 3ha (うち再開発等促進区約 9. 3ha)			
				その他の公共空地			
	地区施設の配置及び規模			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			
地区				・歩道状空地 6 幅員 2.5~3.0m 延長約 300m			
区整備				公開デッキ等	2		
備計				・広場状空地 1 面積約 300 ㎡ ・広場状空地 2 面積約 250 ㎡			
画					o m 5. 0m(有効幅員 4. 5m	) 延長約 510m	
					5. 0m(有効幅員 4. 9m 4. 5m(有効幅員 4. 0m		
	H.H.	地区の	名称	Aエリア	Bエリア	ア	
	_	区分	面積	約 3. 9ha	約 2. 5ha	約 2. 9ha	
	建 築 物 等 に				ーナルらかい		
				次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの			
	/	建築物	等の用			- 7 汁油笠 0 久笠 1 西戸	
		途の制	限	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			
	項						
				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				
74 55 Hm (0 74 - °) )	10分の6					
建築物の建ペい   率の最高限度	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 する建築物にあっては、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っては、10分の2を力	『えた数値とする。				
建築物の敷地面 積の最低限度	3,000 m <sup>2</sup> 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						
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	60 m				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	)他 して利用し、公共空間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						
備考	(注)都市計画法第20条の規定による告示日に、 る現に存する建築物又は工作物については、当該 た、緑化率の規定に係る制限については、現に存	を規定は適用しない。 ま				
	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



