

J R 高槻駅北東地区市街地整備に係る

都市計画検討書（案）

- 1 土地区画整理事業について
- 2 地区計画について
- 3 都市計画道路の変更について

平成20年3月

都市産業部

1 土地区画整理事業について

1. 上位計画

(1) 第4次高槻市総合計画(平成13年3月) 抜粋

【都市空間計画の基本的な考え方】

土地利用

中心市街地

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、都心及び副都心としての中心性を高めます。また、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ります。

商業地では、消費者ニーズを先取りする創造的な事業経営を支援し、また、駐車駐輪場を整備するなどして、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します。

【たかつきリーディングプラン】

あふれる魅力にぎわいの都心プラン

JR高槻駅及び阪急高槻市駅周辺を中心とする市街地は、本市の都心として商業、業務、文化、行政等様々な都市機能が集積し、周辺都市に対する吸引力も強く、北大阪地域の中でも特に活気のある独立性の高い地域となっている。

将来に向かっては、上宮天満宮、芥川、高槻城跡そして京大農場の四つの大きな緑に包まれた都心をイメージして、両駅を核とする広がりの中に、魅力的なにぎわいと新しい文化・情報を創出し、人々に出会いと感動を与える都心づくりをめざす。

JR高槻駅北地区及び阪急高槻市駅南地区の市街地再開発によって、駅前広場などの都市施設整備と都心居住を促進し、また、風格ある街並み形成とバリアフリー化、TDMによる交通規制、さらにはJR東海道本線による交通障害の改善を図るなどして都心の回遊性を高め、これらを基盤にして快適で機能的な商業・業務空間を創出する。

また、中心市街地活性化基本計画によって、タウンマネジメント機関と共に各種活性化事業を実施する一方、高槻インターチェンジも視野に入れての都市計画道路、駐車駐輪場及び都心にふさわしい公益的施設について、都市基盤整備公団など関係機関の協力も得ながら、整備に取り組む。

そのような中で、民間部門においては、在市四大学の学生をはじめ、感性と活力に富んだ若者たちの交流を活かし、消費者ニーズを先取りする創造性豊かな事業経営が進められることと相まって、周辺都市からも多くの人々が集まる京阪間を代表するにぎわいの都心を創造する。

【市街地像】

都市の再生や少子・高齢化社会への対応、また環境に配慮したまちづくり等の視点から、鉄道と幹線道路の交通結節点等では、居住や商業機能が集積した都市拠点を、鉄道駅周辺では、居住と生活支援サービス機能を重点的に配置するなど利便性の高い地域核を形成し、職住近接等により移動需要が減少した環境負荷の小さい都市構造に転換するとともに、隣接する区域や京都府及び兵庫県との連携を強化する広域交通ネットワークの充実をはかる。郊外部では併せて、良好な田園環境におけるゆとりある居住の実現をめざす。

本区域では、国際文化公園都市 - 彩都 - 、千里中央周辺、吹田操車場跡地及び JR 高槻駅周辺などの主要鉄道駅周辺を「都市拠点」等として位置付けている。

特に、都市を再生し、活力ある持続的な発展をしていくため、その魅力と国際競争力の向上をはかることが急務となっており、JR 高槻駅周辺において、民間活力などにより都市機能の充実強化をはかる。

【主要な市街地開発事業の決定の方針】

既成市街地については、その再開発が 2 1 世紀における市街地開発の主たる取組みとするべく、街区の再編・敷地の統合等により高度利用とオープンスペースの確保など、メリハリのある土地利用を行い、併せて都市基盤の整備と適正な土地利用の誘導をはかることにより、人口の減少や高齢化社会などの新しい局面に対処していく。

主要な鉄道駅周辺等については、土地の効率的な利用を行い、生活支援機能の充実をはかるため、多様な再開発の促進をはかる。

【市街地整備の基本的な考え方】

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。

都市拠点については、高槻の玄関口にふさわしい整備を図る。

良好な市街地環境を形成するために、必要に応じて、市街地再開発事業や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。

【都市づくりの方針】

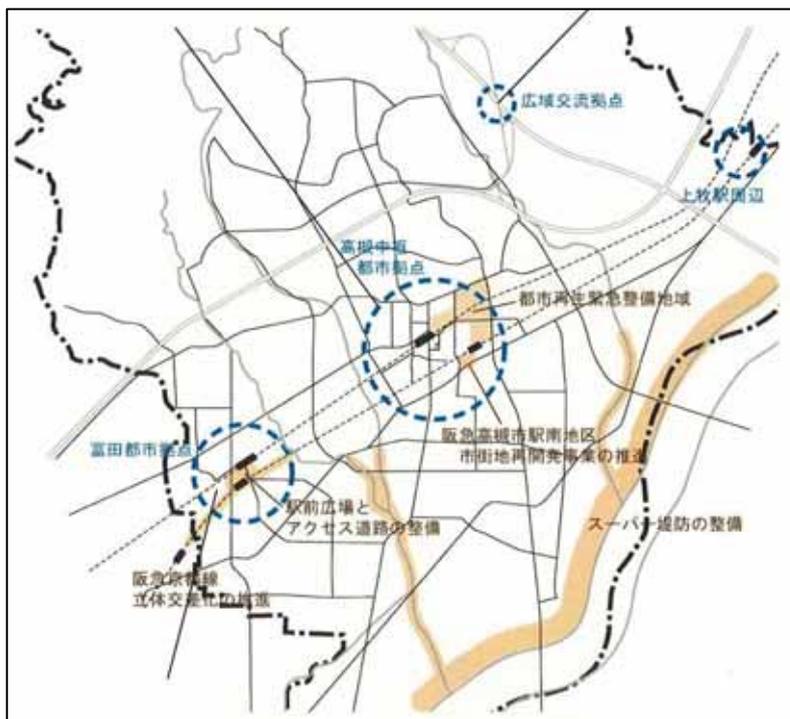
中心市街地ゾーン

JR 高槻駅、阪急高槻市駅を中心とする中心市街地については、高槻の玄関口にふさわしい商業・業務機能及び文教・医療機能等の高度な集積の促進を図る。

【都市づくりの重点目標】

都市再生緊急整備地域の整備促進

都市再生緊急整備地域において、大阪医科大学キャンパス整備、関西大学新キャンパス整備を促進し、都市基盤の整備を図ることにより、高槻の玄関口にふさわしい文教・医療機能、商業・業務機能等の導入を図る。



高槻中核都市拠点

- ・ JR 高槻駅、阪急高槻市駅周辺部は、商業、業務、文化、情報、行政など中枢的な都市機能が集積する『高槻中核都市拠点』として整備
- ・ 阪急高槻市駅南地区の市街地再開発事業や都市計画道路等の整備
- ・ 都市再生緊急整備地域における高槻の玄関口にふさわしいまちづくりの誘導

(4) 都市再開発方針 ~ 高槻中心市街地整備地区 ~

【再開発の目標】

大阪・京都間の中核都市にふさわしい風格ある都心ゾーンの形成を目指して、JR 高槻駅周辺などの主要鉄道駅周辺を「都市拠点」として位置づけ、都市を再生し活力ある持続的発展をしていくため中核的な都市機能を集積させ、高槻の顔として整備を進める。

【土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針】

- ・ 中心市街地にふさわしい都市機能（商業・業務・教育・文化・交流・情報・公共・公益施設等）集積の強化を図る。
- ・ 商業・業務、教育・研究、医療等地区での土地の高度利用の促進を図る。
- ・ 人口回復（都心居住促進）のための市街地住宅の立地促進を図る。
- ・ ターミナル機能の充実・強化を図る。
- ・ 中心市街地の環状道路網形成を目指した都市計画道路の早期完成と関連道路の整備を図る。
- ・ 交通結末点にふさわしい都市景観形成の推進を図る。
- ・ 歩行者空間の整備としての国道171号アメニティ街路化事業の推進を図る。
- ・ 既存商店街の活性化、近代化の促進を図る。

【特に整備効果が大いいと予想される地区又は特に早急に再開発を行うことが望ましい地区】

- ・ 芥川1丁目地区
- ・ 阪急高槻市駅南地区
- ・ 高槻駅周辺地区

(5) 北部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針 抜粋

~ JR 高槻駅北東地区 ~

【整備又は開発の目標】

都市再生緊急整備地域内に位置するJR 高槻駅北東地区において、高槻市の玄関口にふさわしい都市施設の整備と良好な市街地形成を図る。

【土地利用計画の概要】

鉄道駅前に位置する工場跡地等の土地利用の転換により、商業・業務・教育・居住機能等を導入し、都市の再生を図る。

【都市施設及び地区施設の整備方針】

幹線道路、地区幹線道路を骨格とし、区画道路を適切に配置すると共に、都市公園を適正に配置し、駅へのアクセス性の強化と、中心市街地のアメニティや安全性の向上を図る。

【概ね5年以内に実施予定の主要な面的整備事業又は住宅建設事業の計画概要】

- ・ 土地区画整理事業

【概ね5年以内に決定（変更）予定の主要な都市計画に関する事項】

- ・ 地区計画

(6) 第4次都市再生緊急整備地域(平成16年5月)

中心市街地において民間事業者が計画しているプロジェクトを高槻市の玄関口に相応しい適切なまちづくりに誘導し、かつ、公共施設整備の促進を図るために、都市再生特別措置法に基づく、都市再生緊急整備地域の指定に取り組み、平成16年5月12日に、これらの民間プロジェクトを含む約34haの区域が国において指定。

地域整備方針

整備の目標	大阪・京都の中間に位置するJR高槻駅周辺において、大規模工場跡地の土地利用転換及び医療系大学の建替えにより、商業・居住機能のほか、医療・福祉機能等、多機能な複合都市拠点を形成
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	駅北側地域においては、大規模工場跡地の土地利用転換により、商業、居住、福祉機能等を導入 駅南側地域においては、医療系大学の建替えによる教育・医療等の機能を高度化
公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	駅及び幹線道路へのアクセス性の向上を図るため、都市計画道路古曽部西冠線、市道安満新町天神線(旧西国街道)等を整備 駅北・南側の連絡強化及び駅周辺の歩行者ネットワークの形成を図るため、鉄道の南北を結ぶ立体横断通路等を整備 北大阪地域の医療機能等の充実強化に資する医療系大学施設の建替え

これらのプロジェクトがJR高槻駅と阪急高槻市駅に近接した交通利便のよい立地特性にあり、市の総合計画や中心市街地活性化基本計画に整合したものであることから「にぎわいと活力のあるまちづくり」、「安全で快適なまちづくり」、「やさしさとやすらぎのまちづくり」などのまちづくりがさらに推進されるものと考える。

