

(2) 土地利用の方針

土地利用計画・・・高槻市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地は商業系との考え方を示している。また、現状もJR高槻駅近辺を商業地域、その周辺を近隣商業地域に指定している。
これらのことから高槻市の玄関口にふさわしい都市拠点となるよう大街区での土地利用を図る。

Aエリア（商業・業務・居住／賑わいと暮らしゾーン）

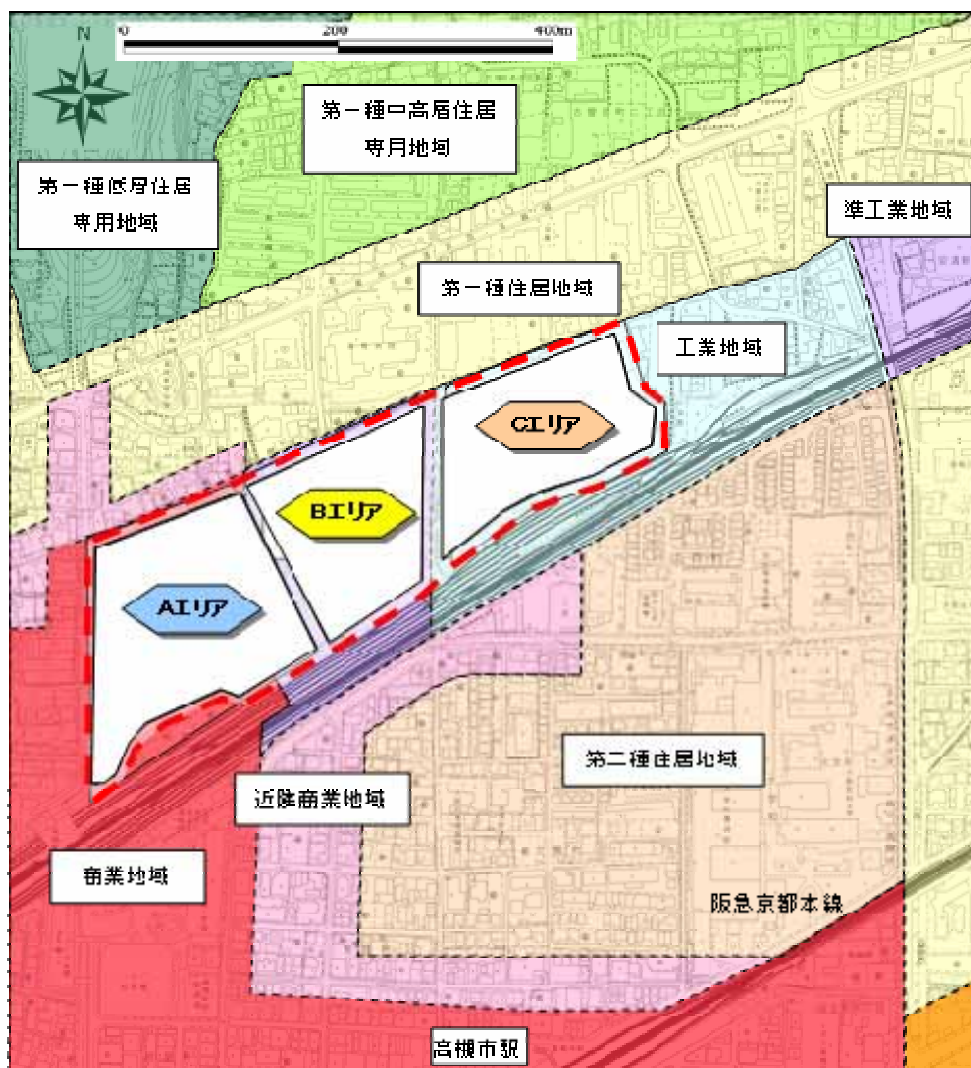
- ・駅に一番近い西側部分に、既設の商業施設を中心とした商業機能を配置し、その北東部分に隣接して駐車場を配置する。
- ・南東部分Bエリア側に、高層集合住宅等を配置する。

Bエリア（居住・福祉・健康増進／福祉と暮らしゾーン）

- ・中央部北側に福祉機能を配置する。一部西側部分に健康増進機能を含む。
- ・南側、Aエリアの集合住宅に並ぶ形で、同様の高層集合住宅を配置する。

Cエリア（教育・災害支援／教育・文化ゾーン）

- ・公園・緑地ゾーンを挟んで、東側に教育機能を配置する。
- ・地域のアメニティ機能施設の核として、更に教育施設と連携した災害支援機能を併せ持つ公園として、本地区のほぼ中央となるCエリア西側に配置する。



〈都市計画マスタープランにおける高槻駅周辺の土地利用〉

(3) 道路・交通の方針

道路・交通計画・・・商業・業務・福祉機能等の集積により多様な交通が発生集中することから、円滑な自動車交通の処理及び安全・快適な歩行者動線の確保に向けて、周辺の道路構成や開発エリアの土地利用等を勘案した道路構成とする。

地区幹線道路

- ・地区北側の東西方向に位置する安満新町天神線を現道拡幅し、周辺地域の交通を集約して処理する地区幹線道路として設ける。

地区補助幹線

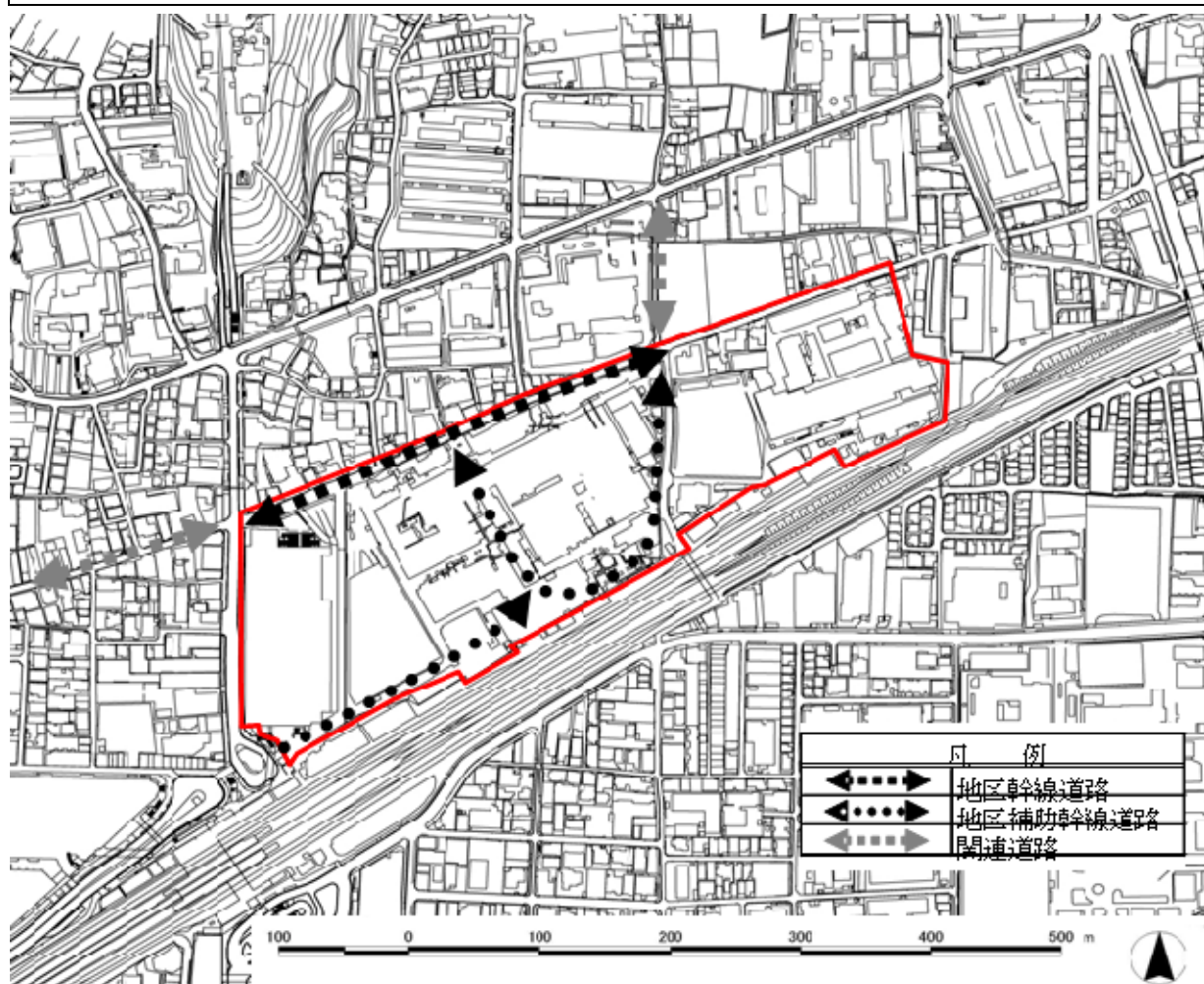
- ・地区内の発生集中交通を速やかに幹線道路へ処理するため、A～Cの各エリアの境界にBエリアを取り巻く形態で補助幹線を配置する。また、各エリアでの施設利用車による渋滞が発生した際には幹線道路に影響を及ぼさない滞留スペースとしての役割も担う。
- ・駅前広場や高槻駅前線の交通負荷を軽減するため、駅前広場からの交通を円滑に処理する補助幹線（東行き一方通行）を設ける。

歩行者系道路

- ・幅広歩道や、公開空地での歩行者空間の確保、駅からバリアフリーの動線となる歩行者専用通路(デッキ)の設置等により、安全・快適で、エリア内を楽しく回遊できる歩行者空間ネットワークを創造する。

関連道路

- ・開発による発生集中交通が周辺道路の交通混雑を誘発する懸念があることから、東西方向交通の円滑な処理のため、安満新町天神線に連結する関連道路の機能強化を行う。

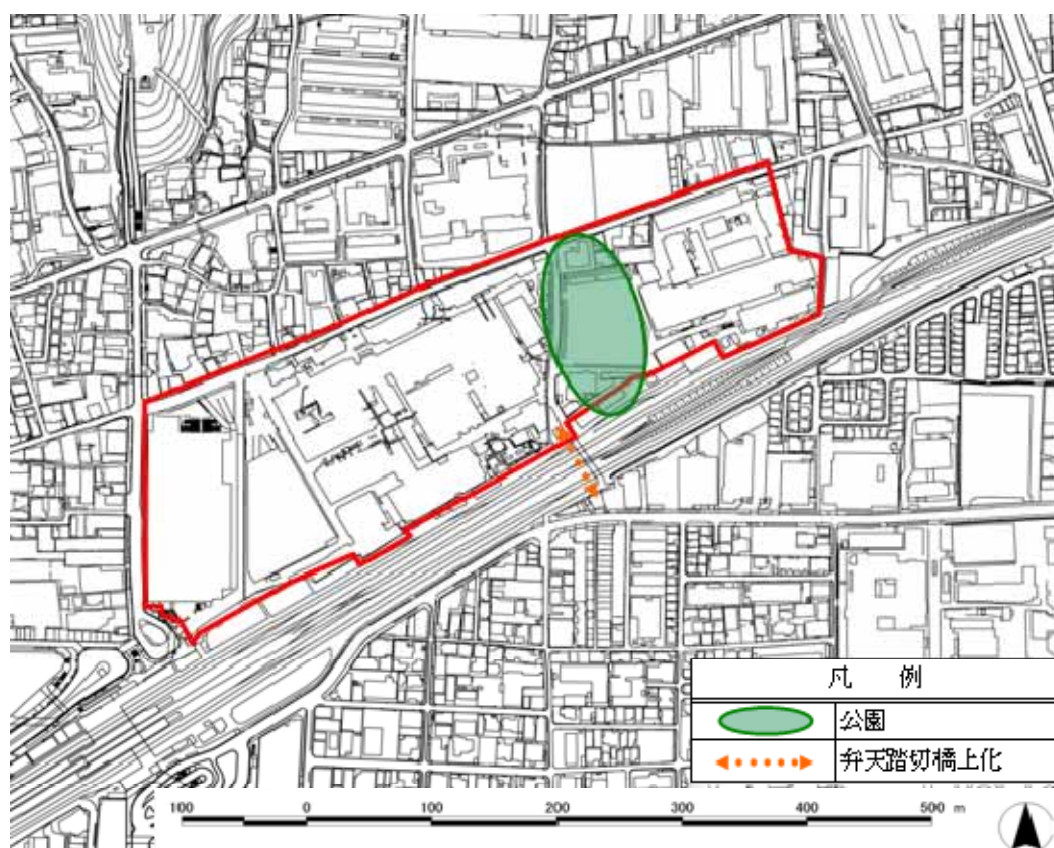


(4) 公園・緑地の方針

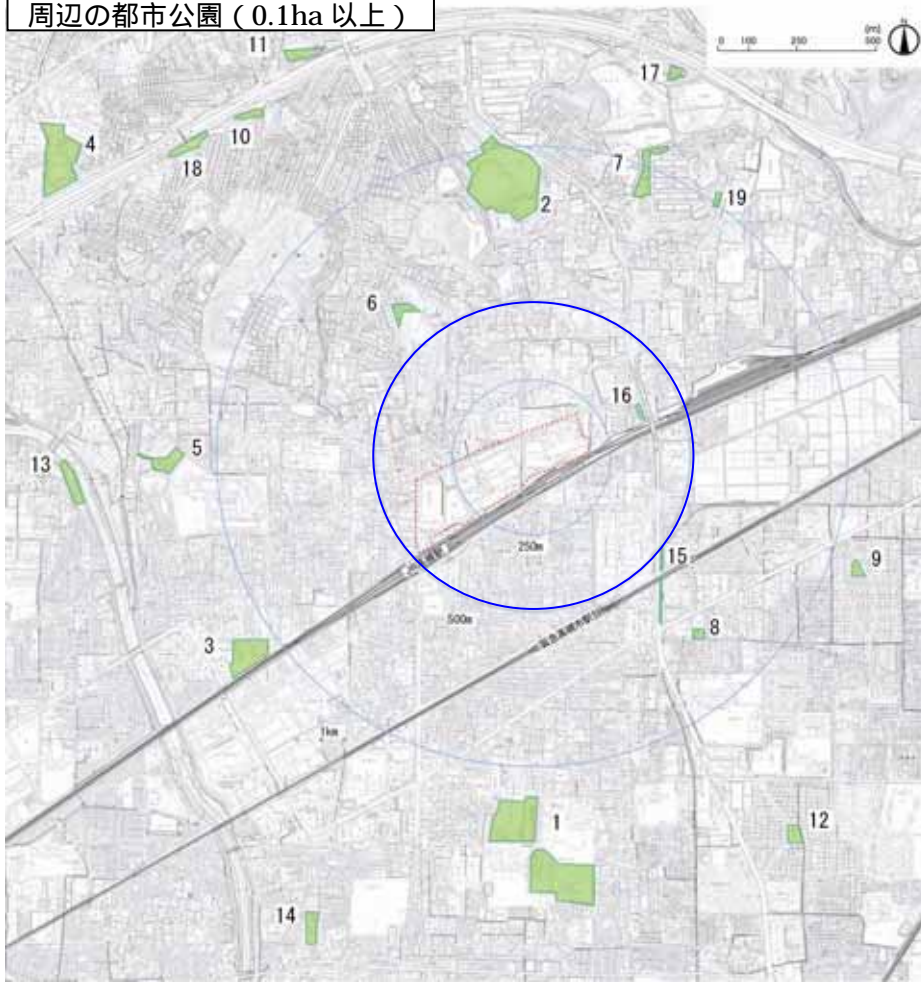
公園・緑地計画・・・都市生活の快適性、安全性等の観点から、地区中央部にまとめる形で防災性の高い公園を配置し、中心市街地における貴重な緑空間の確保と都市景観の向上を図る。

- ・中心市街地における貴重な緑空間として、災害時の避難場所としての機能など多目的な活用が可能な空間として、さらに大学施設との防災機能の連携などを考慮し、分散させるよりまとめる形で配置する。
- ・公園利用者としては地区内の居住者はもとより、JR弁天踏切の橋上化改修によるJR南側住民など地区周辺の住民にも利用しやすい位置に配置する。
- ・公園利用の誘致圏を踏まえ、公園は地区中央部付近で大学施設と隣接する位置に配置する。
- ・緑地については、都市の潤いや景観を考慮しつつ、宅地内緑地との整合性や連続性にも配慮して適宜配置する。

	地区面積 (ha)	必要面積 (ha)		
土地区画整理法施行規則 (施行区域面積の3%以上かつ 居住人口の1人当たり3㎡以上)	9.26	0.28	3×2,600人 = 7,800㎡=0.78	0.78
大阪府環境の保全と回復に関する協定 (市街化区域での住宅地の造成： 開発区域面積 の3%以上、更に 3%以上の公園緑地)			0.28	0.56
開発事業の手続き等に関する条例 (施行区域面積の3%以上、かつ 商業地域 1.0 ㎡×計画人口、近隣商業地域(準防火地域)1.1 ㎡× 計画人口となっており、近隣商業地域を適用する)			1.1×2,600人 = 2,860㎡=0.29	0.29



周辺の都市公園（0.1ha以上）



	公園	規模
1	城跡公園	約 4.40 ha
2	古曾部中央公園	約 4.50 ha
3	芥川公園	約 1.00 ha
4	緑が丘公園	約 1.90 ha
5	紫町公園	約 0.41 ha
6	天神町公園	約 0.30 ha
7	別所本町公園	約 0.70 ha
8	南松原公園	約 0.13 ha
9	天王町公園	約 0.17 ha
10	真上東公園	約 0.20 ha
11	新真上第3公園	約 0.64 ha
12	藤の里公園	約 0.23 ha
13	芥川桜堤公園	約 0.41 ha
14	城西町たんぼぼ公園	約 0.36 ha
15	松原公園	約 0.30 ha
16	古曾部町2丁目あさがお公園	約 0.14 ha
17	別所本町なでしこ公園	約 0.17 ha
18	真上中央公園	約 0.28 ha
19	別所本町かたれあ公園	約 0.10 ha

5. 周辺地区への効果

当該施行区域で土地区画整理事業を実施することにより、将来にわたって活発な土地活用が促され、中心市街地としてのまちが醸成し、以下のような事業波及効果が予想される。

	事業効果
土地利用	<p>都心にふさわしい高度な土地利用が可能となり、駅前立地という本来の価値が発揮できる。</p> <p>区画整理により公共施設部分の整備が進み、施行区域及び周辺地域の資産価値の向上に貢献できる。</p> <p>不足している都市機能を充足し「便利・快適・楽しい・元気」な都心生活の場を提供することで、周辺住民への利便性等のサービスが向上する。</p>
中心市街地	<p>老朽化しつつある都市機能の更新と拡充が進み、商業・業務・娯楽・住宅・福祉・教育など複合開発による多様な機能の集積により求心力ある中心市街地に向けての活性化の核となる。</p> <p>工場跡地が新しく洗練された街へ変貌し、都市のイメージの向上が図れるとともに、人口の流入が期待できる。京阪間の拠点都市として中広域からの集客も望め、都市としてのアピールができる。</p> <p>機能の複合化やリニューアルにより、多様なニーズに対応し、集客力を強化する。「地元がおしゃれで楽しい」ことは若者の誘導と定着を促し、駅前にふさわしい賑わいと活力を再生できる。就労・雇用等の働く場の増加にも貢献できる。</p>
道路整備	<p>市道安満新町天神線を歩車分離された道路に拡幅し、交差点の右折レーンの整備により、交通混雑の緩和と安全性の向上が図れる。</p> <p>駅前からの出場車両が区内新設道路を通じて交通処理されることにより混乱しがちな駅前交通がスムーズになり快適な移動が可能となる。</p> <p>歩行者動線を施行区域内でも自由通路として確保でき、安全安心な回遊性豊かな人のための空間が創出できる。</p> <p>関連事業としてJR弁天踏切をオーバブリッジに改良し、歩行者等の安全性と利便性の向上が図れる。</p> <p>電力の供給施設を地中化することで電柱・電線の路上への悪影響がなくなり、通行の利便性とまちの景観及び防災性が向上する。</p> <p>街路樹や街路灯・ストリートファニチャーなどの景観デザイン向上やバリアフリー化を進めることにより、歩くことが快適で楽しい魅力的な街並みとなる。</p>
防災機能	<p>建物を高層化することで、公開空地を大幅に確保し、緑地帯として公益に供する。都市公園並びに大学施設を防災上の緩衝帯及び緊急時の避難場所や災害支援拠点として利用するとともに、平時では、都市公園は地域にとって憩いの緑環境となり、大学施設は地域に根ざした生涯学習の場となる。</p> <p>特に都市部の大きな緑空間は街の魅力要因であり、人々を惹きつけ交流の場ともなる。</p>
公園・緑地	<p>大きな公園や緑地は都心に潤いとゆとりをもたらし、季節や風や光など自然と接する機会となる。公園は快適な都市生活のアイテムとして地域の資産であり、人々が集い、交流が育まれる地域活動の場として貴重な公共空間となる。</p> <p>公園が都市住環境に貢献するとともに環境教育の場や大学と地域の交流の場にもなる。</p>
まちの景観	<p>「直線的な都市機能美」と「緑など自然素材が持つゆらぎの美」の調和による洗練されたデザイン、テーマに基づくファサード、街並みの演出など、人々を魅了し共感を呼ぶ魅力的な景観そのものが観光資源となる。</p> <p>美しく快適で利便性豊かな都市デザインは都市自体の価値を高め、まちの新たな個性やアイデンティティーの形成に寄与できる。</p>