

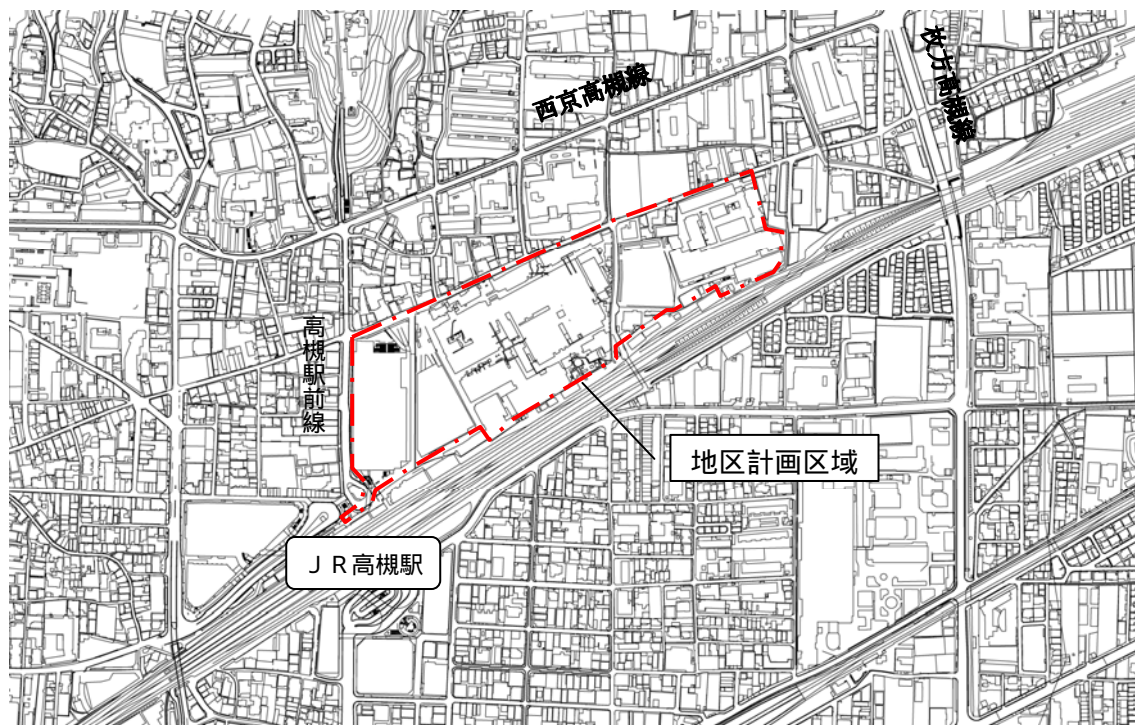
### 3. 地区計画

#### 3 - 1 地区計画の意義及び種類

##### 1) 地区計画を定める意義

当該地区(約 9.3ha)は都市再生緊急整備地域内に位置し、大規模工場跡地の土地利用転換を図るため、土地区画整理事業を実施予定であり、併せて地区計画を定めることが必要である。そこで、地区計画を定める意義を以下に示すこととする。

1. 将来に渡って魅力ある洗練されたまちづくりを担保できる。
2. 建築物の用途や敷地の使用方針等の建築物等への規制誘導を行うことにより、統一感のある魅力的な街並み・景観形成など計画的なまちづくりが推進できる。
3. 中核市高槻の駅前にふさわしいゆとりある公共空地の確保と建築物の高度利用が可能となる。

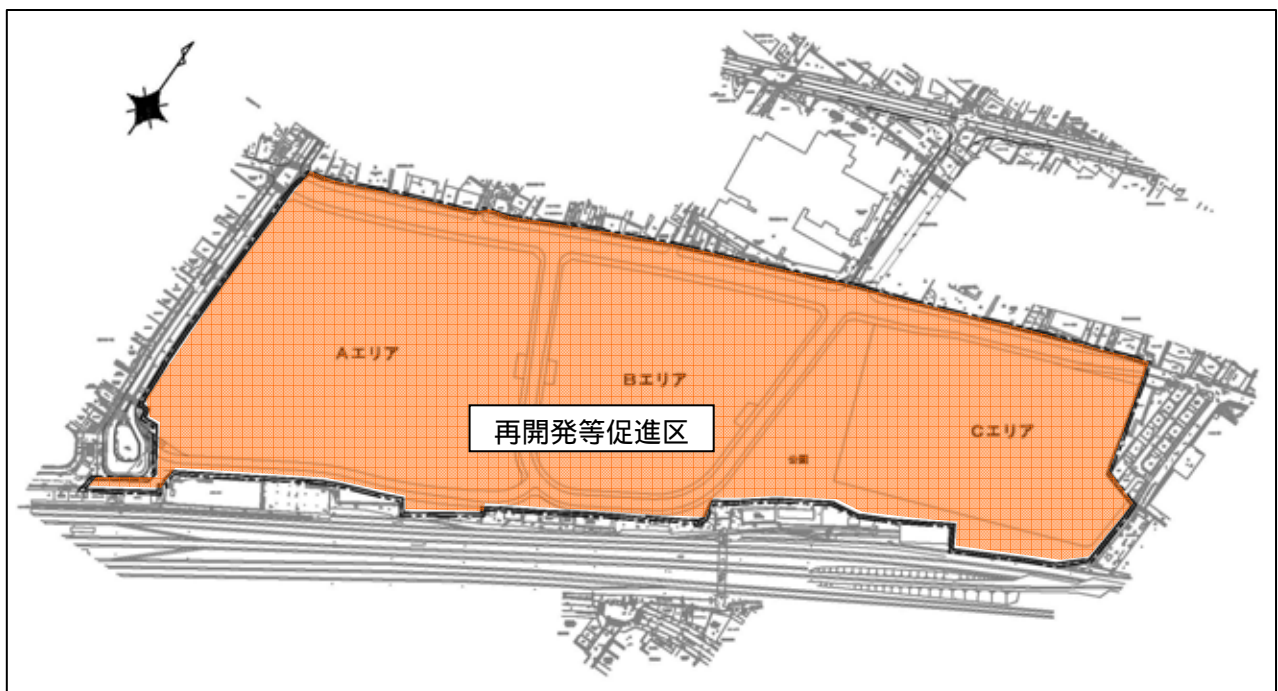


## 2) 地区計画の種類

工場跡地の土地利用転換が図られる区域での地区計画については、都市計画運用指針に基づき、「再開発等促進区」を定めるものとする。

(再開発等促進区を定める理由)

- ・工場跡地等の相当規模の低・未利用地について必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合に該当
- ・建築物の用途の制限や壁面の位置の制限等を定めるとともに、緑化率や建築物の形態・色彩・意匠等も規定することで駅前にふさわしい良好なまちづくり将来にわたって担保できる。



**再開発等促進区**は、まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的とした地区計画である。

### 3 - 2 地区計画の方針

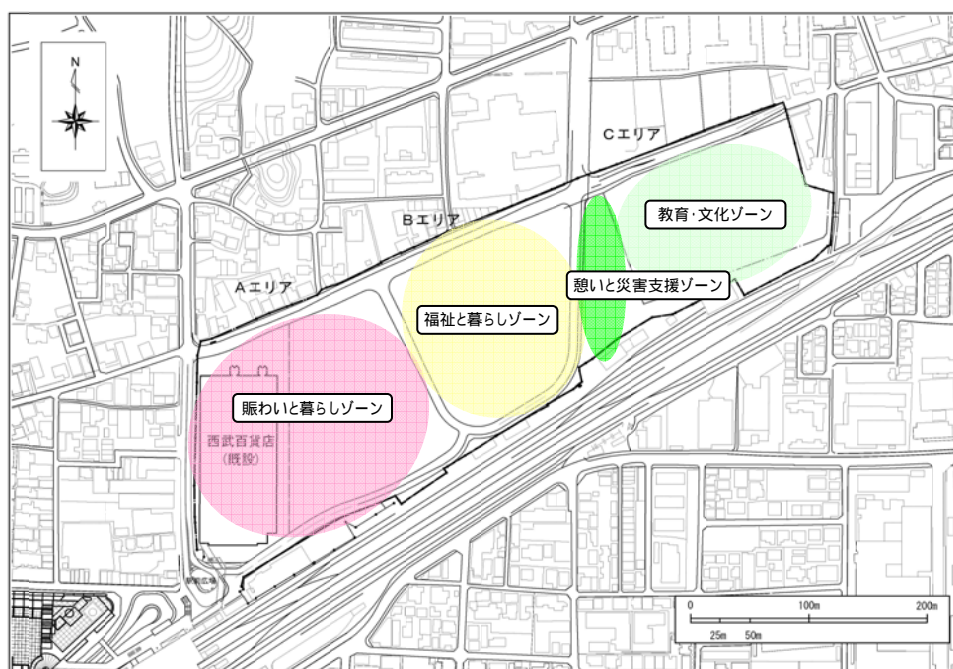
#### 1) 地区計画の目標

- ・ 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により個性的で賑わいと魅力あふれる複合市街地の形成を図る。
- ・ 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、駅前にふさわしい商業・業務機能の強化及び新たな都市機能として文教施設や福祉施設を導入し、都市の再生を図る。
- ・ 都心居住の促進を図り、賑わいと暮らしを創出する。
- ・ 建築物の高度利用を行うことにより、充実した公開空地等を確保し、良質な都心環境の形成を図る。

#### 2) 土地利用の基本方針

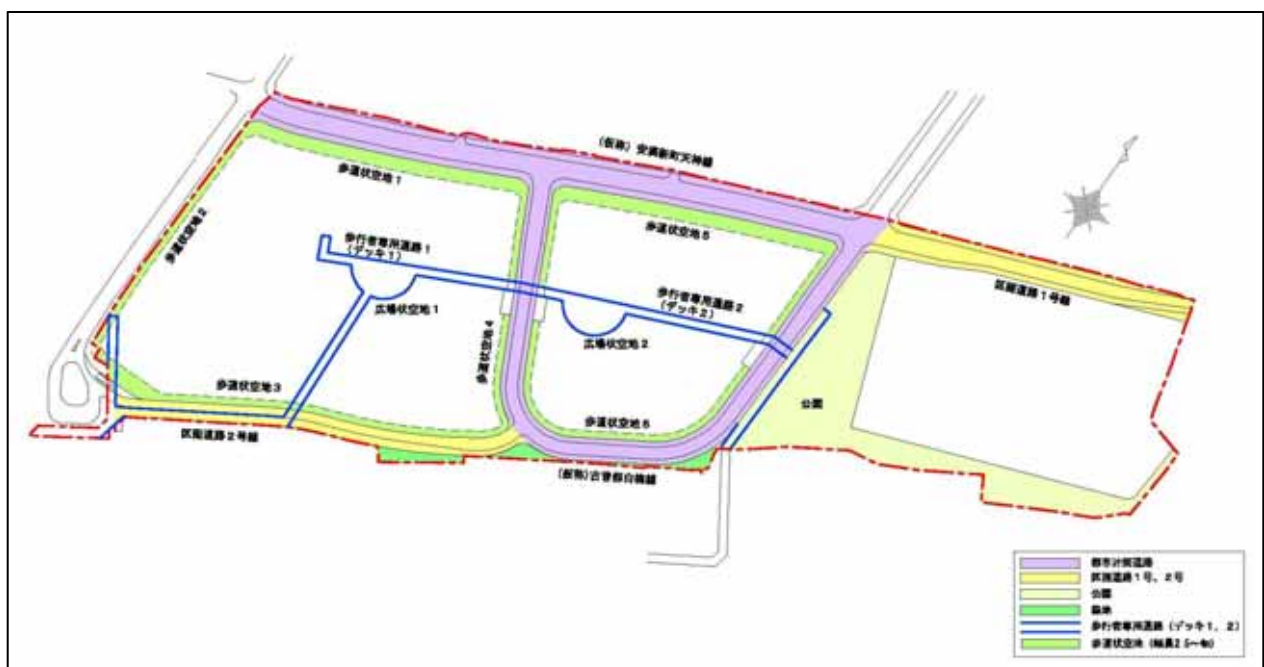
本地区が有する立地特性を踏まえ、高槻市の玄関口にふさわしい都市環境の形成及び都市機能の導入を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。

- ・ 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。
- ・ 商業・業務機能の強化により、賑わいと活力のある市街地の形成を図る。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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) 公共施設等の整備方針

- ・ 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、植樹等による潤いのある歩行者空間の創出を図る。
- ・ 広幅員の歩道や公開空地での歩行者空間の確保や、駅と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。
- ・ デッキ上に広場の空間を設け、賑わいや憩いの場となる“たまり”空間の創出を図る。
- ・ 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。



#### 4) 建築物等の整備方針

- ・ 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。
- ・ 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。  
建築物等の用途の制限としては、以下のとおりとする。

##### 地区内に建築してはならない建築物

1. 建築基準法別表第2(リ)項に掲げるもの
2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
3. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
4. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

- ・ 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。
- ・ 建築物等の形態・色彩・意匠、垣・さくの構造等の制限を行い、調和の取れた魅力あふれ賑わいのある街並みの形成を図る。
- ・ 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。



### 3 - 3 地区整備計画

#### 1) 2号施設と地区施設

##### ( 2号施設 )

2号施設とは、土地利用転換にあたって基本となる道路や公園、緑地、広場その他の公共空地であり、都市計画運用指針によると、道路の幅員は、原則として12m以上(歩行者の通行を前提としないものや、区域の規模、再開発等促進区の方針等を勘案して支障のない場合には原則として8m以上)とする。

##### ( 2号施設の配置と規模 )

###### < 道路 >

- ・ 区画道路1号線(幅員14~18m・延長約180m)
- ・ 区画道路2号線(幅員10m(車道5m, 歩道5m)・延長約230m)

###### < 設定の考え方 >

- ・ 区画道路1号線については、地区の幹線道路の延長線上にあり、地区周辺からの交通を円滑に処理する路線である。
- ・ 区画道路2号線(東向き一方通行)については、駅前広場からの発生交通を円滑に処理する路線であり、幅員は10mであるが、北側街区において壁面の位置の制限により歩道状空地が確保されることから、2号施設として位置付けする。

###### < 公園・緑地 >

- ・ 公園、緑地(約8,200㎡)

###### < 設定の考え方 >

- ・ 地区中心部に位置する、まとまった規模の公園・緑地は、地区内居住者だけでなく、地区周辺からの利用も見込まれ、駅前における中心的な緑空間となる。

(地区施設)

地区施設は、「主として地区内の居住者等の利用に供される道路、小規模な公園、緑地、広場その他の公共空地を定める。」とされている。

下記の施設については主として民地内に設置されるものであるが、地区施設として位置づけを行うものとする。

(地区施設の配置と規模)

・歩行者専用通路(ペDESTリアンデッキ1・2)(幅員4.5~5.0m・延長約770m)

<設定の考え方>

- ・ペDESTリアンデッキが地区内居住者や地区周辺住民のJR高槻駅への重要なバリアフリー動線となる。
- ・JR高槻駅からペDESTリアンデッキで弁天踏切橋梁にアクセスでき、阪急高槻市駅方面への円滑な歩行者ネットワークが形成される。

・広場状空地1、2(面積約300㎡、約250㎡)

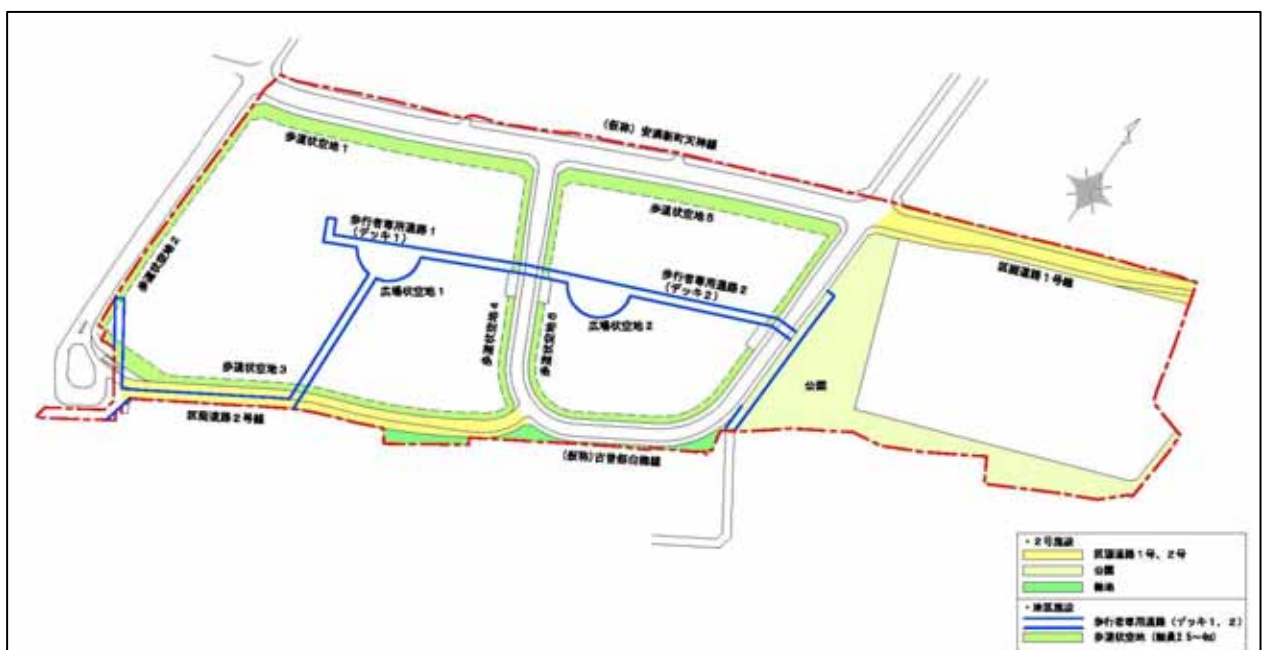
<設定の考え方>

- ・ペDESTリアンデッキにおける広場上空地は、地区内居住者や地区周辺住民はもとより来訪者のための貴重な賑わいや憩いの空間となる。

・歩道状空地(幅員2.5~4.0m・総延長約1,150m)

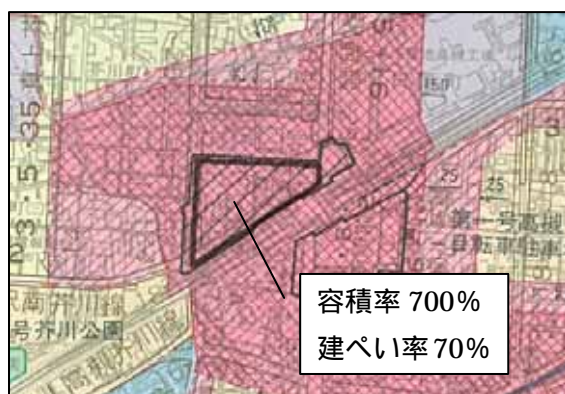
<設定の考え方>

- ・壁面の位置の制限により創出された空間が歩道状空地として緑化スペースや歩行者用通路などに活用されることで、地区内居住者を始め地区に集う人々に快適な都市空間を提供できる。



## 2) 建築物の最高最低容積率及び最高建ぺい率

- ・ A、Bエリアについては、商業・業務機能の高度な集積を図るJR高槻駅に近接することから土地利用転換後に商業地域として用途を設定する予定であり、商業地域の容積率（400%）、建ぺい率（80%）を基準に高度利用地区指定指針を根拠に加算の検討を行う。
    - 1) 建ぺい率を20%低減することにより容積率を50%加算
    - 2) 道路敷地境界から2m以上の壁面の位置の制限を行うことにより容積率を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により容積率を100%加算
 以上により容積率の最高限度は  $400\% + 200\% = 600\%$  以内とし、建ぺい率の最高限度は  $80\% - 20\% = 60\%$  以内とする。
  - ・ Cエリアについては、商業地域に隣接する近隣商業地域として用途を設定する予定であることから容積率（300%）、建ぺい率（80%）を基準に同様の検討を行う。
    - 1) 建ぺい率を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ホール等を設置することにより容積率を100%加算
 以上により容積率の最高限度を  $300\% + 150\% = 450\%$  以内とし、建ぺい率の最高限度を  $80\% - 20\% = 60\%$  以内とする。
- 
- ・ 隣接するJR高槻駅北地区の市街地再開発事業(完了済)においては容積率の最高限度を  $600\% + 100\%$  としており、建ぺい率の最高限度を70%としている。
  - ・ また、北摂の主要都市である茨木市においても、中心市街地の容積率の最高限度は600%であり、当該地区における容積率の最高限度550%（A・Bエリア）、350%（Cエリア）は中心市街地を構成する上では妥当な容積率であると考える。
  - ・ 建ぺい率を低く抑えて十分な都市空間を維持し、ゆとりと潤いのある空間形成を行うべく、多くの公共的空地を確保できるよう建ぺい率の最高限度を60%とする。



J R 高槻駅北地区第一種再開発地



J R 茨木駅前





### 3) 壁面の位置の制限

- ・壁面の位置の制限により、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、歩道空間と合わせてより幅の広い歩行空間が創出され、歩行者等の快適な移動が可能となる。また、壁面位置を揃えることで良好な景観形成に寄与するものとなる。



### 4) 建築物の最低建築面積

- ・建築物の最低建築面積について、小規模な建築物による土地利用を制限するため、隣接するJR高槻駅北地区の市街地再開発事業と同等の300㎡に設定する。

## 5) 建築物の高さの最高限度

- ・上位計画では、JR高槻駅周辺は、土地の高度利用を促進する区域として位置づけられているが、地区計画で高さの最高限度を規定することで、区域内における建築物のスカイラインが整い、ランドマークとなる市街地空間が形成されるように建築物の高さの制限を定める。
- ・高度利用を促進する本市中心部に建築物の高さ制限を定めるにあたっては、「心ふれあう 水とみどりの生活文化都市」を将来の都市像とする本市にとって、市域南部の淀川付近《水辺のゾーン》から北摂山系《森のゾーン》を望む視点場からの眺望に配慮したものとする。
- ・以上を踏まえ、淀川の枚方大橋～鷺打橋付近を視点場として北摂山系の稜線に配慮した高さの制限を定めるものとする。

< 建築物等施設規模概要表 >

エリア	施設名称	階層	高さ	延床面積	施設用途
A エリア	西武百貨店(既設)	地上6階 地下1階	29m	89,168 m <sup>2</sup>	商業施設
	駐車場棟	地上6階	25m		駐車場及び商業施設
	複合棟	地上10階 地下1階	50m	23,508 m <sup>2</sup>	商業業務施設
	集合住宅	地上42階	144m	61,453 m <sup>2</sup>	分譲住宅
B エリア	複合棟	地上24階	88m	26,481 m <sup>2</sup>	賃貸住宅、スポーツジム、老人福祉
	集合住宅	地上42階	144m	61,593 m <sup>2</sup>	分譲住宅
	福祉棟	地上9階 地下1階	41m	26,990 m <sup>2</sup>	在宅サービスセンター、リハビリテーション病院施設
C エリア	教育施設	地上13階	59m	53,200 m <sup>2</sup>	校舎棟、体育・厚生棟、防災用備蓄庫



枚方大橋～鷺打橋付近を視点場とした高さ検討図

