

4. 土地利用計画

4-1 基本方針

「高槻市の玄関口にふさわしい土地利用：文教、商業、業務、交流機能等を導入」

4-2 踏まえるべき内容

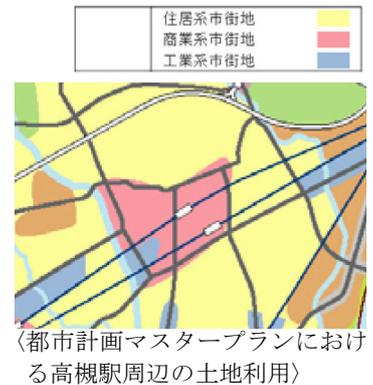
- ①大阪府用途地域指定基準
- ②上位計画（総合計画・都市計画マスタープラン・環境基本計画等）との整合
 - ・高槻市の顔になる都心地区として商業・業務・文化・情報等中枢的な都市機能のさらなる集積と高度化を図る。
 - ・主要駅周辺を「都市拠点」として位置づけ民間活力などにより都市機能の充実強化を図る。
 - ・周囲の景観に配慮した施設配置を図る。
- ③地域貢献、都市貢献につながるもの
 - ・駅周辺で十分な市街地の空間を確保する。
 - ・景観や環境に配慮する。
- ④議会や市民の理解が得られるもの

4-3 用途地域・容積率・建ぺい率等の考え方

(1) 用途地域

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用途地域を定めることとする。

- ・Aエリア ⇒ 商業地域
- ・Bエリア ⇒ 商業地域
- ・Cエリア ⇒ 近隣商業地域



(2) 容積率（建ぺい率）

近接のJR高槻駅北地区、南地区の容積率、建ぺい率を踏まえ、大阪府用途地域の指定基準から基準値となる数値を導き、高度利用地区指定指針に基づき容積基準の緩和を行う。

【区画整理・再開発一体的施行】

- ・Aエリア 700% (80%)
『歩道端から2m以上の壁面後退とデッキによる自由通路の整備』
- ・Bエリア 550% (70%)
『歩道端から2m以上の壁面後退とデッキによる自由通路の整備』
- ・Cエリア 300% (60%)

【区画整理単独施行】

- ・Aエリア 550% (70%)
『同左』
- ・Bエリア 550% (70%)
『同左』
- ・Cエリア 300% (60%)

(3) その他

- 地区計画
 - 一体的で良好な都市環境や都市景観の創出、調和のとれた良好なまちづくりを進めるためには、下記に示す事項をきめ細やかに地区計画で定める。
 - ・壁面の位置、高さ、形態、色彩、意匠、等
- 防火地域・準防火地域
 - A・Bエリアの商業地域においては防火地域を、Cエリアの近隣商業地域においては準防火地域を指定する。
- 特別用途地区
 - Cエリアにおいては、特別用途地区として文教地区を指定する。

4-4 建築物の高さ

(1) 高さ検討の基本方針

建築物の高さの検討においては、①駅周辺の市街地空間の確保、②遠くからの眺望、③近場での印象、④景観軸の確保等の景観への配慮、⑤ビル風の影響等の環境への配慮などが重要である。

(2) 視点場の設定

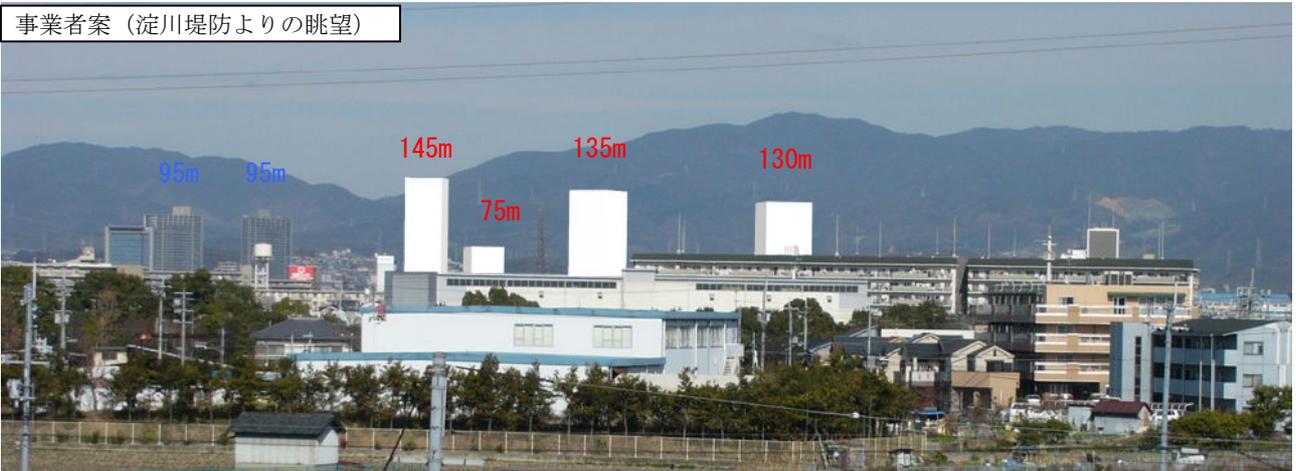
視点場の設定は、公共性が高い場所や人が集まる場所、景観への影響が大きいと思われる場所を考慮し、淀川堤防からの視点（遠景）と市総合センター展望フロア（近景）を選定した。

(3) 高さ検討の比較

基本方針を踏まえ事業者案の容積を前提として「事業者案（当初案建築物高さ150m以下）」と「建築物高さ100m未満」をもとに下図を作成した。

(4) 高さ検討のイメージ

事業者案（淀川堤防よりの眺望）



事業者案（総合センター展望フロアよりの眺望）



建築物（100m未満）（総合センター展望フロアよりの眺望）

