

北部大阪都市計画事業  
千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和3年6月 認可

令和4年8月 変更認可

令和4年11月 変更認可

令和6年9月 変更認可

令和6年11月 変更認可

摂津市

## 目 次

第1	事業の名称等	2
1	地区の名称	
2	事業の名称	
3	施行者の名称	
第2	事業の目的	2
第3	施行地区	3
1	施行地区の位置	
2	施行地区の位置図	
3	施行地区の区域	
4	施行地区の区域図	
5	施行地区の面積	
第4	設計の概要	4
1	設計説明書	
(1)	設計方針	
(2)	施設建築物の設計の概要	
(3)	施設建築敷地の設計の概要	
(4)	公共施設の設計の概要	
2	設計図	
(1)	施設建築物	
(2)	施設建築敷地	
(3)	公共施設	
第5	事業施行期間	6
第6	資金計画	7
1	収入金	
2	支出金	
第7	添付図書	8
別添1	施行地区位置図	
別添2	施行地区区域図	
別添3	設計図	

## 第1 事業の名称等

### 1 地区の名称

千里丘駅西地区

### 2 事業の名称

北部大阪都市計画事業 千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業

### 3 施行者の名称

摂津市

## 第2 事業の目的

摂津市北部に位置する当地区は、JR 東海道本線で新大阪駅から約 10 分、大阪駅から約 14 分という都心に近い立地であり、また府道大阪高槻京都線及び府道正雀停車場線に囲まれている交通の要衝となっている。

しかし、地区内は交通結節機能や歩道整備が十分でないことから交通安全上危険な状態となっており、また狭隘な道路に囲まれた木造住宅の建並びや、駐車場利用など良好な土地利用が図られておらず、早急な市街地環境の整備改善が求められている。

このため、「つなぐ わ、広げる わ、育む わ ～ 人をつなぎ賑わいを広げまちを育てる ～」をまちづくりコンセプトとして、市街地再開発事業による駅前の交通結節機能の強化及び計画的な土地の高度利用による災害に強い良好な住環境を形成するとともに、併せて都市機能の充実により賑わいを創出させ、「ひととまちをつなぐ交通・交流拠点」・「周辺に広がる賑わいの創出拠点」・「快適なまちを持続的に育むまち育て拠点」といった駅前にふさわしい拠点形成を図る。

### 第3 施行地区

#### 1 施行地区の位置

JR 東海道本線千里丘駅の西側に位置しており、北側は府道大阪高槻京都線、南側は府道正雀停車場線に接している。

#### 2 施行地区の位置図

別添1 施行地区位置図のとおり

#### 3 施行地区の区域

(宅地)

摂津市千里丘一丁目7番、8番、9番、10番の全部 (住居表示)

摂津市千里丘一丁目5番の一部 (住居表示)

(公共施設)

府道大阪高槻京都線の一部、府道正雀停車場線の一部、  
市道千里丘19号線の一部、市道千里丘20号線の全部、市道千里丘21号線の全部、  
市道千里丘22号線の全部、市道千里丘23号線の一部、法定外公共物

#### 4 施行地区の区域図

別添2 施行地区区域図のとおり

#### 5 施行地区の面積

約1.5ha

## 第4 設計の概要

### 1 設計説明書

#### (1) 設計方針

駅前広場及び区画道路の整備による交通結節機能の強化や住宅施設の整備と商業業務施設と公共空間が一体となった賑わい空間を創出するとともに、公共空間及び施設建築敷地への積極的な緑化を行い、緑の続くまちなみを形成する。

#### (2) 施設建築物の設計の概要

##### ア 設計方針

駅前広場に面する1街区は、住宅施設（36階建）、商業業務施設（3階建）、駐車場施設で構成する。施設建築物と千里丘駅駅舎を立体横断通路により接続する。

府道大阪高槻京都線に面する2街区は、商業業務施設（6階建）を整備する。

##### イ 建ぺい率及び容積率等

###### ① 1街区

敷地面積	建築面積	延床面積 (容積対象)	建ぺい率	容積率
約 6,180 m <sup>2</sup>	約 4,940 m <sup>2</sup>	約 47,450 m <sup>2</sup> (約 30,880 m <sup>2</sup> )	約 80%	約 500%

###### ② 2街区

敷地面積	建築面積	延床面積 (容積対象)	建ぺい率	容積率
約 1,050 m <sup>2</sup>	約 640 m <sup>2</sup>	約 3,060 m <sup>2</sup> (約 2,970 m <sup>2</sup> )	約 61%	約 282%

##### ウ 主要構造及び用途

###### ① 1街区

主要構造	階数	高さ	用途
鉄筋コンクリート造	地上 36 階	約 127m	住宅、商業業務、駐車場

###### ② 2街区

主要構造	階数	高さ	用途
鉄骨造	地上 6 階 (6 階：塔屋階)	約 29m	商業業務

## エ 建築設備

給水設備、排水設備、電気設備、ガス設備、空調設備、電話設備、消防設備、避難設備、昇降設備、T V受信設備、避雷設備

### (3) 施設建築敷地の設計の概要

施設建築敷地は、住宅施設、商業業務施設、駐車場施設の整備を行う1街区と、商業業務施設の整備を行う2街区の2敷地に分けるものとする。

1街区については、千里丘西駅前交通広場、(仮称)区画道路1号線及び府道大阪高槻京都線のそれぞれの道路境界線から2m以上の壁面後退を行い、歩道と一体となった歩行者空間として整備する。

2街区については、(仮称)区画道路1号線及び2号線に面して歩道状空気を整備する。

### (4) 公共施設の設計の概要

種別	名称	幅員	延長	備考
幹線道路	3・5・205-23号 大阪高槻京都線	7.5m (15.0m)	約150m	整備済 ( )内は全幅員
幹線道路	3・4・224-7号 千里丘三島線	15.5m (31.0m)	約180m	整備済 ( )内は全幅員
幹線道路	3・4・224-8号 千里丘駅前線	—	—	千里丘西駅前交通広場 約3,100m <sup>2</sup> を整備
区画道路	(仮称)区画道路1号線	8.7m	約80m	
区画道路	(仮称)区画道路2号線	4.8m	約40m	
その他の 公共施設	立体横断道路	5.5~11m	約45m	

## 2 設計図

### (1) 施設建築物

平面図 別添 3 設計図のとおり

断面図 別添 3 設計図のとおり

### (2) 施設建築敷地

平面図 別添 3 設計図のとおり

### (3) 公共施設

平面図 別添 3 設計図のとおり

断面図 別添 3 設計図のとおり

## 第 5 事業施行期間

自： 事業計画公告日（令和 3 年 6 月 30 日）

至： 2027 年度（令和 9 年度）

## 第6 資金計画

### 1 収入金

(単位：百万円)

区 分	金 額	備 考
公共施設管理者負担金	3,155	
市街地再開発事業補助金	7,058	
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金	1,542	
保留床処分金	17,598	
合 計	29,353	

### 2 支出金

(単位：百万円)

区 分	金 額	備 考
調査設計計画費	1,014	
土地整備費	688	
補償費	4,383	
工事費	22,500	
測量試験費	188	
事務費	480	
建設利息	100	
合 計	29,353	

## 第 7 添付図書

### 別添 1 施行地区位置図

図面番号	図面名称	縮尺
1	施行地区 位置図	1/10,000

### 別添 2 施行地区区域図

図面番号	図面名称	縮尺
2	施行地区 区域図	1/600

### 別添 3 設計図

図面番号	図面名称	縮尺
3	施設建築物 1階平面図	1/500
4	施設建築物 2階平面図	1/500
5	施設建築物 3階平面図	1/500
6	施設建築物 地下1階平面図	1/500
7	施設建築物 基準階平面図 1	1/500
8	施設建築物 基準階平面図 2	1/500
9	施設建築物 屋上階平面図	1/500
10	施設建築物 A-A断面図	1/500
11	施設建築物 B-B断面図	1/500
12	施設建築物 C-C断面図 D-D断面図	1/500
13	施設建築敷地 平面図	1/500
14	公共施設 平面図	1/500
15	公共施設 断面図 1	1/100
16	公共施設 断面図 2	1/100
17	公共施設 断面図 3	1/200