

再開発基本方針

摂津市
平成31年3月

目 次

第1章 総則	1
1 目的	1
2 上位計画	1
第2章 駅前整備の方向性	3
1 駅前の状況	3
2 千里丘駅西地区・正雀駅前地区	10
第3章 千里丘駅西地区中心部におけるまちづくり	14
1 都市計画	14
2 地区の課題、整備方針	15

第1章 総則

1 目的

本方針は、本市の駅前整備について、第4次摂津市総合計画や摂津市都市計画マスタープラン等の上位計画において求められる駅前の土地利用の実現に向け、再開発の必要性等を踏まえた考え方を整理し、その方向性等を示すことを目的とします。

2 上位計画

(1) 第4次摂津市総合計画基本計画（改訂版）

「第4次摂津市総合計画」は、近年の社会経済状況の変化や地方分権の進展などに的確に対応するまちづくりを進めていくために、摂津市の将来像・方向性・目標を示すものとして平成23年度に策定し、平成28年3月に改訂しました。

めざす将来像：みんなが育む つながりのまち 摂津

基本姿勢

- (1) 「住み続けたい」まちをつくります
- (2) 「安心」を実感できるまちをつくります
- (3) 「まち育て」という新しい発想で取り組みます
- (4) 「摂津市らしさ・強み」を生かします

駅前整備に関する部分

施策目標

施策1-2 駅前周辺がにぎやかなまちにします

・基本方向

駅前周辺が、魅力的で活気あふれる場となるよう、基盤整備と地域活動の両面から活性化を図ります。

・目標

- ・ JR千里丘駅西地区において駅前広場などの整備に着手しています。
- ・ 阪急正雀駅前は基盤整備が進み、安全性・快適性が向上しています。
- ・ 駅前周辺が多くの人でにぎわい、活気ある場所となっています。

(2) 摂津市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「摂津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、人口減少問題に取り組み、将来にわたり活力ある摂津市を維持するために、平成28年3月に策定しました。

駅前整備に関する部分

基本目標1 快適で利便性が高いまち せっつ

基本的方向2 良好な地域環境の形成

施策 ①まちの拠点整備

- ・ 駅前等の集約的な拠点形成における土地利用の高度・複合化や、防災性の高い市街地整備を進めます。

(3) 摂津市都市計画マスタープラン

「摂津市都市計画マスタープラン」は、都市計画法に基づき、都市の将来像とその実現に向けて、都市計画の基本方針を定めるものであり、平成12年に策定し、平成27年に改訂しました。

まちづくりの基本理念：みんなでつくる 摂津のまち すごい“わ”

駅前整備に関する部分

基本目標 ①活力あふれる未来をつくる まちづくり<土地利用>

【第3章まちづくりの実現に向けて～都市計画の基本方針～】

I まちづくりの手引き

1 土地利用～技と和～

②人が交流する活気あるまちづくり（駅前のまちづくり）

多様な人が交流する活気あるまちづくりを進めるため、交通結節機能の強化を図るとともに、まちなか居住や交流空間の創出など、誰もが利用できる、多様な機能をもつまちづくりをめざします。

II 部門別の方針 ～行政施策展開～

2 市街地整備の方針

(1) 駅前・面整備の方針

① 吹田操車場跡地地区

- ・市内の貴重な大規模開発地であり、隣接する正雀下水処理場、クリーンセンターも含めた跡地利用を検討し、多世代による都市型居住の推進を図るとともに、国立循環器病研究センターの移転など周辺土地利用や社会情勢の変化にも対応した、本市の魅力を発信するまちづくりを進めます。
- ・民間活力を活かした住宅地開発の適切な誘導を図ります。

② JR千里丘駅西地区

- ・密集市街地の解消や土地の有効活用をめざした再開発に向けた取組みを進めます。

③ 阪急正雀駅前地区

- ・道路空間の改善を図るとともに、公共交通網の再編を検討します。

以上の上位計画から、駅前の土地利用の実現に向け、再開発として求められる主な役割は以下のとおりです。

- ・駅前広場などの基盤整備による交通結節機能の強化
- ・土地利用の高度・複合化
- ・防災性の高い良好な住環境の整備

第2章 駅前整備の方向性

1 駅前の状況

本市においては、JR 京都線千里丘駅、阪急京都線摂津市駅・正雀駅の合計3つの鉄道駅があります。また、大阪中央環状線に沿って、大阪高速鉄道（モノレール）が運行し、平成9年に摂津駅・南摂津駅が開業されました。

(1) 各駅前の状況

①千里丘駅

千里丘駅には、東地区と西地区の2つの駅前があり、駅東地区においては、市施行の千里丘駅前第一種市街地再開発事業により、駅前広場整備などによる交通結節機能の強化が図られており、また複合商業施設・住宅施設の再開発ビル（フォルテ摂津）が整備されています。（図2-1参照）

図2-1 千里丘駅東地区の現況



駅前広場

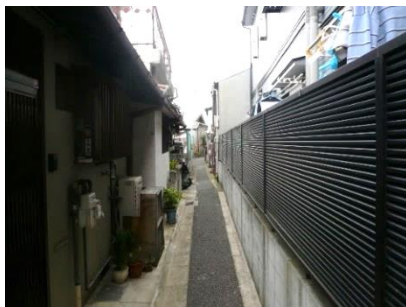
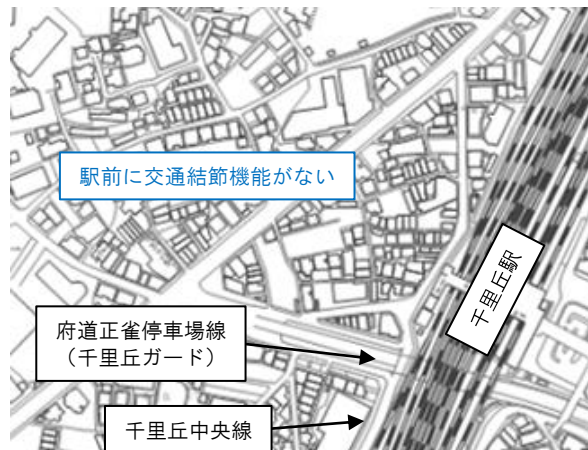


フォルテ摂津

一方、駅西地区周辺においては、府道正雀停車場線（千里丘ガード）の整備や千里丘中央線といった幹線道路整備が行われましたが、駅前においては市街地開発事業が行われておらず、道路も狭小であり、また駅前広場がなく交通結節機能の強化が図られていないことから、駅への送迎車両による渋滞、歩行者との輻輳など危険な状態が見られます。

土地利用については、木造住宅の建並びによる密集市街地や、駐車場や空地が多くなっています。（図2-2参照）

図2-2 千里丘駅西地区の現況



狭小な道路



駅前の渋滞



木造住宅が密集



駅前の道路（交通結節機能がない）

② 摂津市駅

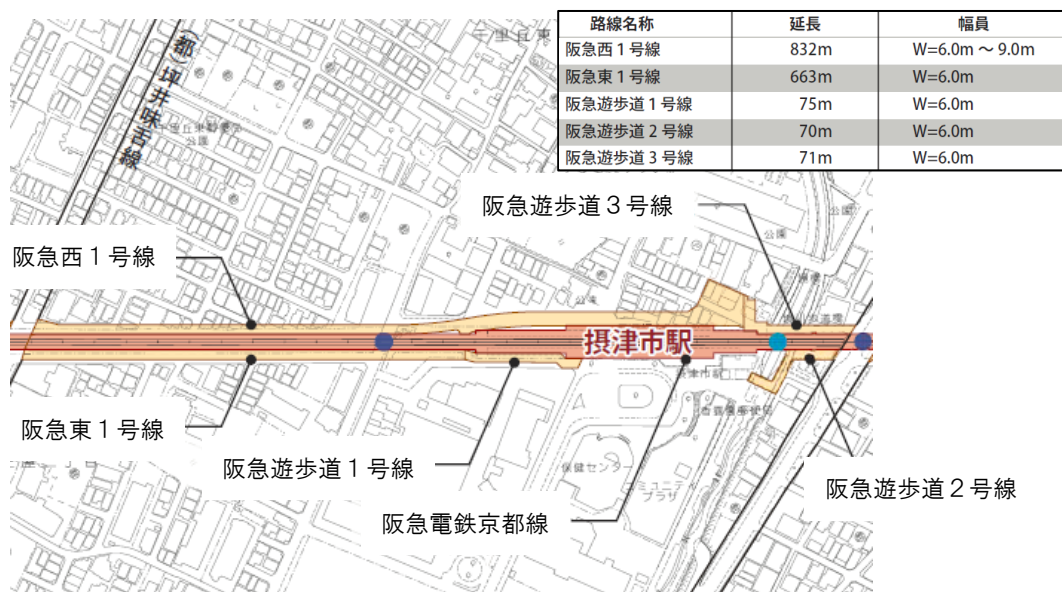
摂津市駅前においては、大規模工場跡地に本市の新しい顔となる拠点づくりを目標とした南千里丘土地区画整理事業を実施し、駅前広場整備などによる交通結節機能の強化が図られています。また、駅周辺には市民活動の拠点となるコミュニティプラザや複数の高層マンション、商業施設が立地しています。（図2-3参照）

また、現在、踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故の解消、鉄道により分断されていた市街地の一体化などを目的とし、大阪府が事業主体となり阪急京都線（摂津市駅付近）連続立体交差事業が進められており、同事業により駅周辺の道路状況等が大きく変化していくこととなります。（図2-4参照）

図2-3 摂津市駅前の現況



図2-4 阪急京都線（摂津市駅付近）連続立体交差事業による道路整備計画



③正雀駅

正雀駅前においては、市街地開発事業が行われておらず、駅へのアクセス道路が狭小であり、歩車分離がされておらず危険な状態が見られるなど、交通結節機能の強化が図られていない状況にあります。当地区の南側を通る十三高槻線の整備が大阪府により進められており、当地区を通過する自動車の減少も見込まれるところです。

土地利用については、広幅員ではないが縦横に道路が整備されていることなどから、住宅等の建替が進み、一部で土地の高度利用化も図られています。（図2-5参照）

図2-5 正雀駅前の現況



④摂津駅

大阪都心部から放射状に形成された既存鉄道を環状方向に結節することにより、広域的な鉄道ネットワークを形成することを目的として大阪モノレールが延伸され、平成9年8月に摂津駅が開業されました。

摂津駅前には、大阪中央環状線と大正川に接し、住宅と農地がある地区でしたが、駅の設置に伴い、公共施設の整備改善を目指し、摂津駅前土地区画整理事業を実施し、駅前である大阪中央環状線東側において駅前広場整備による交通結節機能の強化が図られています。また、駅周辺には共同住宅などが立地しています。（図2-6参照）

図2-6 摂津駅前の現況



駅前広場



共同住宅が立地

⑤南摂津駅

摂津駅と同様に、大阪モノレールの延伸に伴い、平成9年8月に南摂津駅が開業されました。

南摂津駅前には、大阪中央環状線と大阪高槻線に接し、住宅、店舗、工場、倉庫、資材置場、農地がある地区でしたが、駅の設置に伴い、公共施設の整備改善を目指し、東一津屋土地区画整理事業を実施し、駅前である大阪中央環状線東側において、駅前広場整備による交通結節機能の強化が図られています。また、駅周辺には共同住宅や商業施設が立地しています。(図2-7参照)

図2-7 南摂津駅前の現況



駅前広場

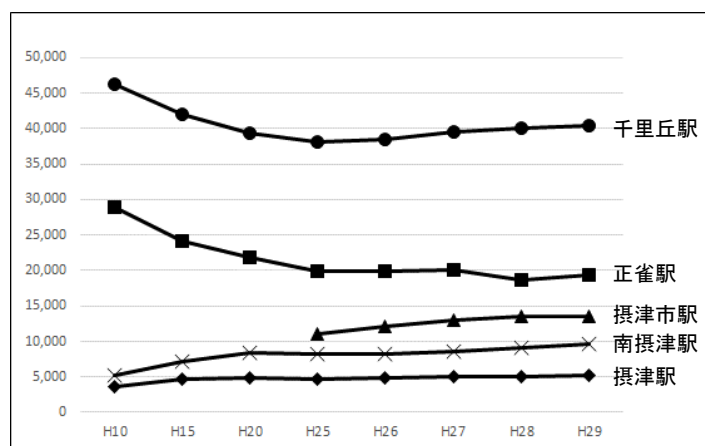


共同住宅や商業施設が立地

(2) 駅乗降客数の推移

各駅における乗降客数の推移を見ると、千里丘駅及び正雀駅は平成 25 年まで減少傾向にありましたが、その後、千里丘駅については増加傾向に転じており、正雀駅は横ばいとなっています。摂津市駅、摂津駅、南摂津駅については、増加傾向が見られます。(図 2-8 参照)

図 2-8 各駅の乗降客数の推移



	千里丘駅	正雀駅	摂津市駅	南摂津駅	摂津駅
H10	46,262	28,925	—	5,200	3,569
H15	41,942	24,215	—	7,154	4,719
H20	39,304	21,781	—	8,422	4,926
H25	38,142	19,829	10,986	8,210	4,764
H26	38,428	19,832	12,056	8,235	4,932
H27	39,520	20,021	12,955	8,605	5,075
H28	40,128	18,730	13,532	9,074	5,074
H29	40,358	19,336	13,522	9,621	5,147

(3) 駅前整備の必要性

以上のことから本市の駅前の状況を整理すると、市街地開発事業が行われ、駅の乗降客数が増加傾向にある千里丘駅東地区、摂津市駅、摂津駅、南摂津駅の駅前においては、駅前広場や道路が整備されるなど交通結節機能が強化されており、駅周辺でも土地の高度利用が図られています。(図 2-9 参照)

一方で、千里丘駅西地区及び正雀駅の駅前においては、市街地開発事業が行われておらず、交通結節機能の強化が図られていない状況となっています。

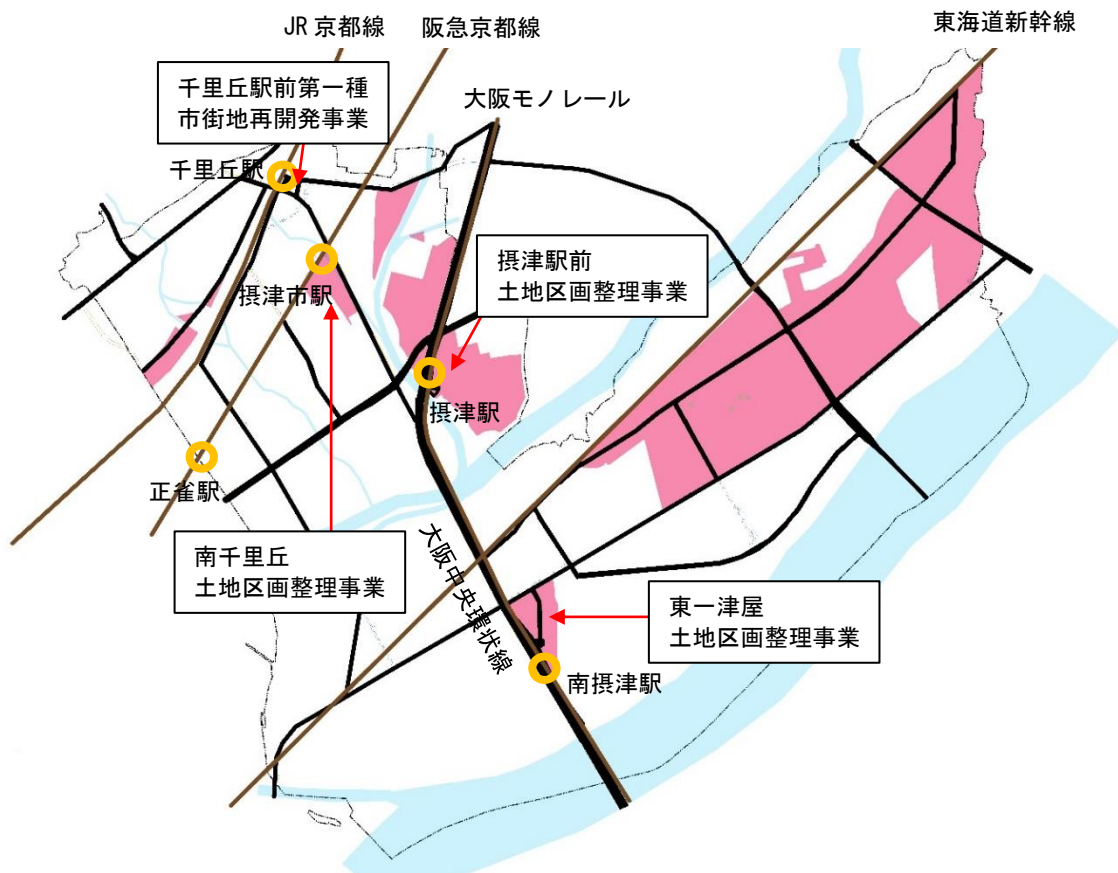
千里丘駅西地区においては、道路が狭小で、木造住宅の建並びや駐車場・空地といった土地利用が見られ、また周辺のマンション開発、特に千里丘陵の大規模マンション開発の影響により、千里丘駅の乗降客数が増加傾向に転じているものと考えられることから、土地利用の高度・複合化、交通結節機能の強化が必要と考えられます。

正雀駅前地区においては、縦横に道路があることで建替が進み、一部で高度利用化が図られており、また駅乗降客数が増加傾向ではなく、地区の通過交通の減少も見込まれるところですが、駅前として歩行者の安全対策は求められるところです。

表 2-1 駅前の状況

駅	市街地開発事業	交通結節機能	土地利用の高度・複合化 良好な住環境整備	駅乗降客数の推移
千里丘駅 (東地区)	千里丘駅前第一種 市街地再開発事業	駅前広場	再開発ビルが立地	減少から 増加傾向
千里丘駅 (西地区)	—	未整備	木造住宅の建並びによる 密集市街地	
摂津市駅	南千里丘土地区画 整理事業	駅前広場	複数の高層マンションが 立地	増加傾向
正雀駅	—	未整備	一部、共同住宅が立地	減少から 横ばい
摂津駅	摂津駅前土地区画 整理事業	駅前広場	共同住宅が立地	増加傾向
南摂津駅	東一津屋土地区画 整理事業	駅前広場	共同住宅、商業施設が立 地	増加傾向

図 2-9 本市の駅前整備状況図



2 千里丘駅西地区・正雀駅前地区

「1 駅前の状況」を踏まえ、千里丘駅西地区及び正雀駅前地区の整備の方向性について整理します。

(1) 千里丘駅西地区

①まちづくりの経過（表2-2参照）

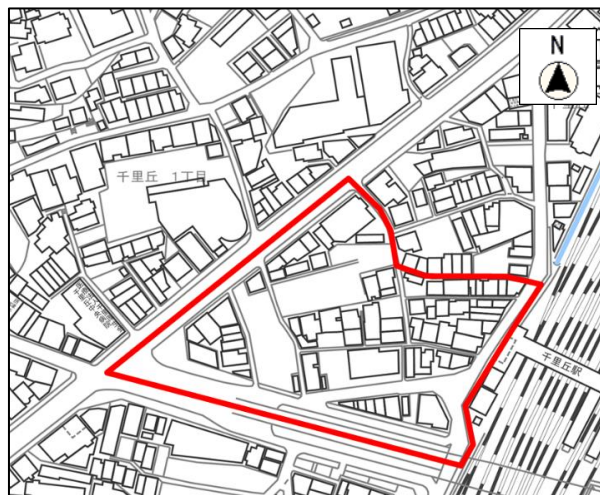
本地区のまちづくりは、昭和37年の千里丘駅前線の都市計画決定に始まり、昭和50年頃までは駅東地区と合わせてまちづくりの検討を行ってきました。その後、昭和57年に駅東地区の市街地再開発事業（千里丘駅前第一種市街地再開発事業）の都市計画決定後、本地区のまちづくりの検討を進め、昭和63年に地権者からなる千里丘西地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）が設立され、図2-10の区域で再開発事業の事業化に向けて活動が始められました。

経済情勢の悪化等により、活動が停滞していた時期もありましたが、平成23年からまちづくりの検討を再開されました。活動により事業化に向けた機運の高まりを見せていますが、事業化に必要な要件が満たせなかったため、平成29年4月に準備組合は解散されました。

表2-2 まちづくりの経過

年	内容
昭和37年	都市計画決定（千里丘駅前線）
昭和44年	都市計画決定の変更 （千里丘駅前線に駅前広場を追加）
昭和57年	【駅東地区】千里丘駅前第一種市街地再開発事業都市計画決定
昭和63年	千里丘西地区市街地再開発準備組合 設立
平成5年	【駅東地区】千里丘駅前第一種市街地再開発事業 完成
平成23年 ～平成24年	大阪府都市整備推進センターの助成金を活用し、準備組合がまちづくり活動再開
平成25年 ～平成28年	街区整備計画案策定・合意形成活動
平成29年	準備組合解散

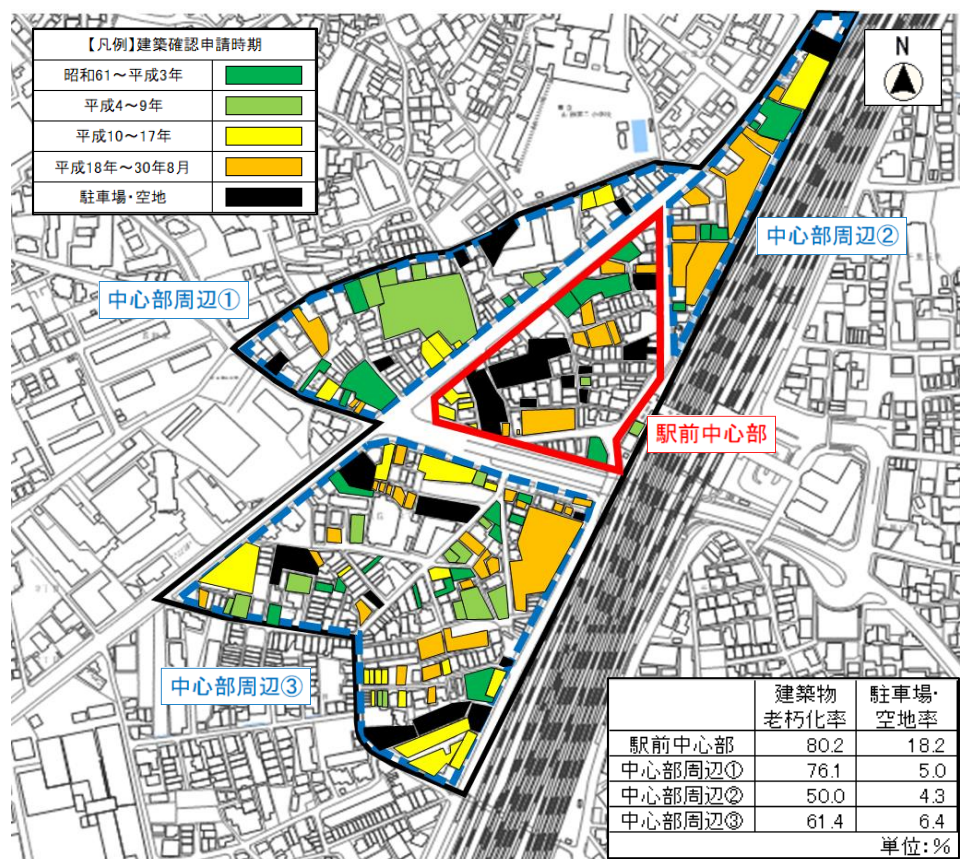
図2-10 準備組合活動区域



②土地利用状況

一部区域では建替による不燃化が進んでいますが、まちづくりの経過もあり、特に駅前中心部においては昭和 60 年以前に建築された住宅が密集し、低・未利用地である駐車場利用や空地等が目立ちます。(図 2-11 参照)

図 2-11 千里丘駅西地区の建替及び駐車場・空地状況



※建替状況は昭和 61 年～平成 30 年 8 月の確認申請、駐車場・空地は平成 30 年 8 月時点の現地状況をもとに作成

※建築物老朽化率：全建物数に対する昭和 60 年以前の建物数の割合

駐車場・空地率：ブロック面積に対する駐車場・空地の割合



駐車場



駐車場

③整備の方向性

まちづくりの経過や土地利用状況、また駅乗降客数が増加傾向にあることを踏まえ、当地区の駅前中心部は、交通結節機能の強化だけでなく、早期の都市機能の改善・整備が必要であり、再開発の必要性が高いところです。

(2) 正雀駅前地区

①まちづくりの経過

正雀駅前地区においては、平成2年に地元自治会や商業団体の代表の方々を中心としたメンバーによる正雀駅前地区まちづくり懇談会が設置されました。

正雀地区の将来について議論がなされ、平成4年に提言を受け、市において正雀駅前のまちづくりについての調査を進めるとともに、将来のまちづくりの担い手の育成にも取り組んできましたが、バブルの崩壊や長引く景気の低迷などの影響もあり、地域としても市街地再開発事業に向けた機運が高まっていない状況です。

そのような状況から、市として駅前の交通安全対策に向け、平成19年度から道路拡幅整備に着手しており、一部では暫定的に歩道も整備しています。(図2-12参照)

また、平成27年3月に十三高槻線正雀工区の側道開放に併せて、府営摂津正雀住宅の北側まで路線バス(市内循環バス)のルートが延伸され、公共交通の利便性の向上が図られています。

図2-12 正雀駅前地区の道路整備案



幅員 12.0mへ拡幅予定の道路
(一部暫定的に歩道整備)

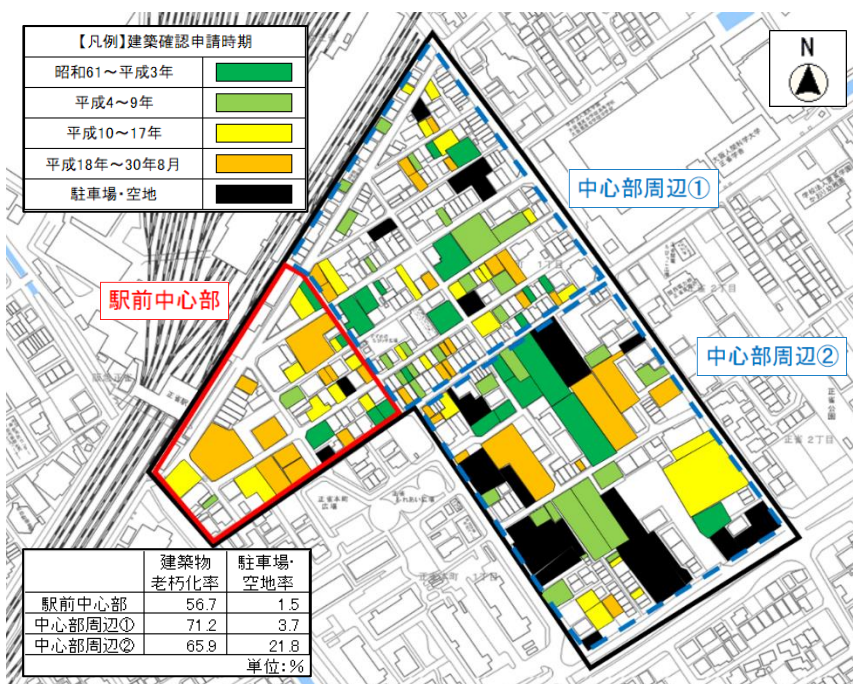


幅員 10.5mへ拡幅予定の道路

②土地利用状況

土地利用については、住宅等の建替が進んでおり、特に駅前中心部では低・未利用地である駐車場や空地も少なくなっています。(図2-13参照)

図2-13 正雀駅前地区の建替及び駐車場・空地状況



※建替状況は昭和61年～平成30年8月の確認申請、駐車場・空地は平成30年8月時点の現地状況をもとに作成

※建築物老朽化率：全建物数に対する昭和60年以前の建物数の割合。

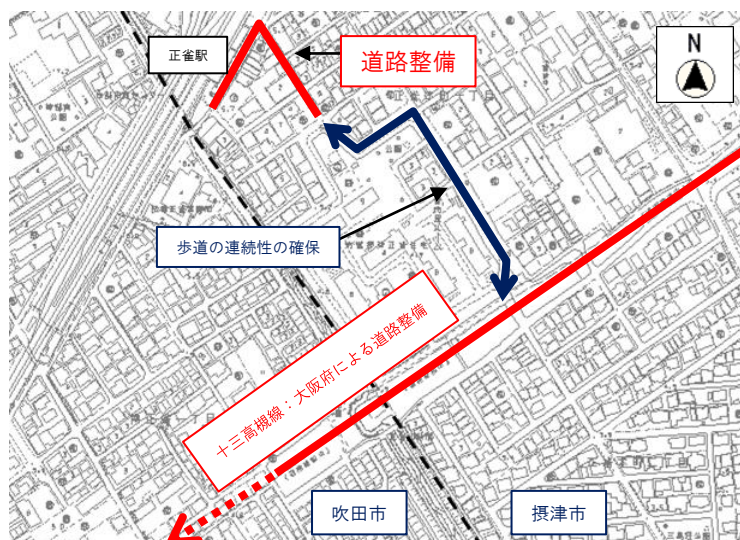
駐車場・空地率：ブロック面積に対する駐車場・空地の割合

③整備の方向性

まちづくりの経過や土地利用状況を踏まえ、当地区においては、現段階では再開発ではなく、道路空間の改善を図るため、駅前の道路整備により、十三高槻線から駅まで歩道の連続性を確保し、歩行者の安全対策を進めます。(図2-14参照)

また、大阪府が整備を進めている十三高槻線の完成時には、地下道への車両の通行規制や、上部利用について検討が可能になると考えられます。

図2-14 正雀駅前地区の整備の方向性



第3章 千里丘駅西地区中心部におけるまちづくり

1 都市計画

(1) 地域地区等

千里丘駅西地区中心部（以下「本地区」という。）及びその周辺は、駅前が商業地域で建ぺい率 80%、容積率 400%、防火地域となっており、その周辺が近隣商業地域で、建ぺい率 80%、容積率 300%、準防火地域となっています。（図3-1 参照）

(2) 都市計画道路、駅前広場

本地区及びその周辺には、都市計画道路及び駅前広場が都市計画決定されています。（図3-1、表3-1 参照）

図3-1 用途地域図

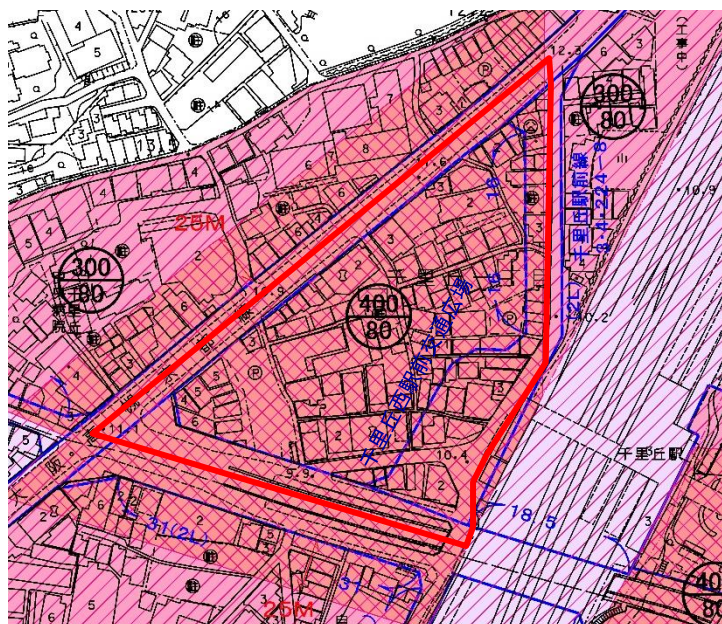


表3-1 都市計画道路、駅前広場

名称	幅員 (m)	計画延長 (m)	面積 (㎡)	告示年月日
千里丘駅前線	16	120	-	昭和 37 年 10 月 2 日
千里丘中央線	10.5~17	1,400	-	平成 20 年 7 月 17 日
千里丘三島線 (府道正雀停車場線)	16~31	2,030	-	昭和 37 年 10 月 2 日
千里丘西駅前交通広場	-	-	3,400	昭和 44 年 5 月 23 日

2 地区の課題、整備方針

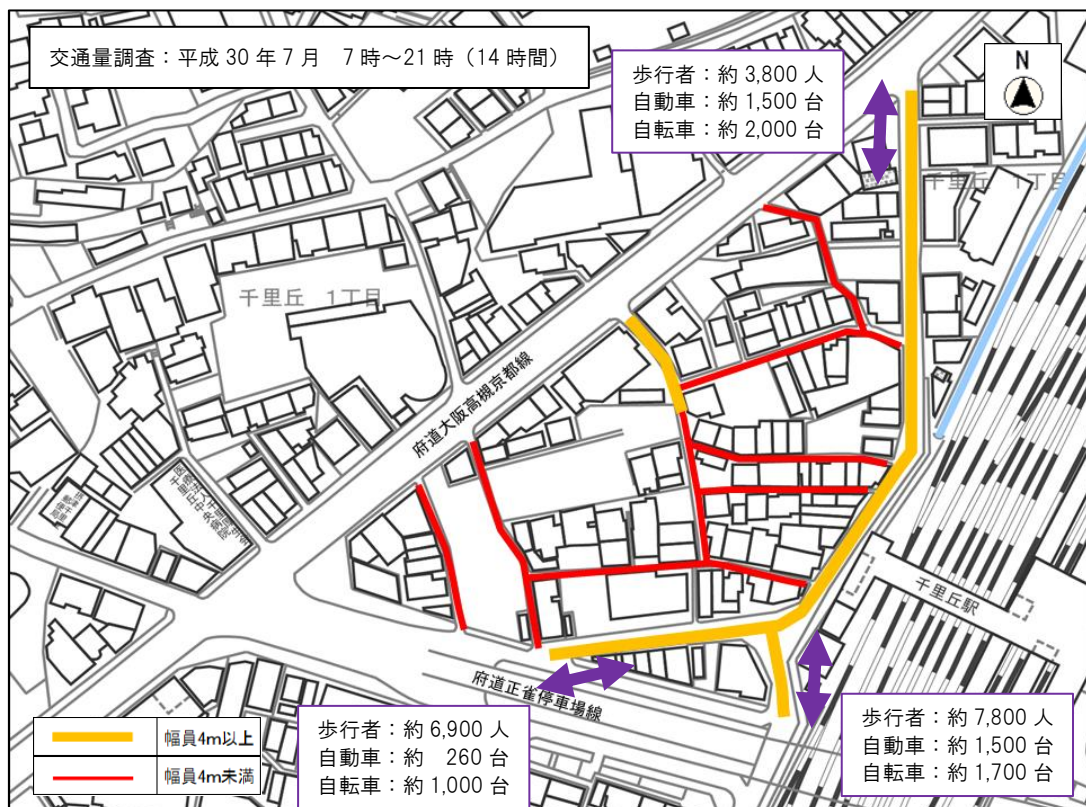
(1) 地区の課題

◎道路等交通処理

本地区の道路状況としては、狭小な通路が多く、そこが歩行者の交通動線となっており、防災面で危険な状態となっています。(図3-2参照)

また、周辺のマンションの開発の影響もあり、駅への流入者が集中していることに加え、送迎用の乗用車やマンション・病院のマイクロバス等の駐停車が多く、交通結節機能や歩道整備が十分でないことから、歩行者と通行車両が輻輳する交通安全上危険な状態が見られます。

図3-2 道路状況図及び現況交通量

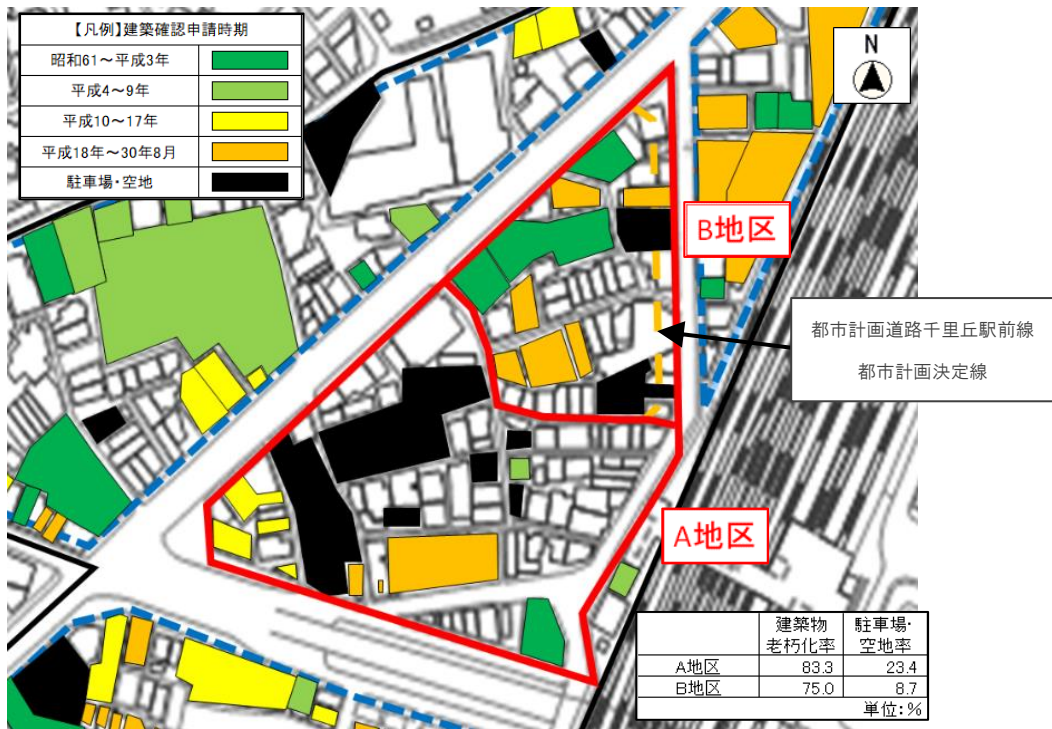


◎土地利用

駅前中心部において、準備組合活動区域をA地区、それ以外をB地区とすると、A地区においては、再開発の事業化に向けて活動されてきた経過もあり、木造住宅の建並びによる密集市街地や、駐車場利用等により土地利用の高度・複合化が図られておらず、建築物の老朽化率及び駐車場・空地率が高くなっています。

B地区においては、建築物の建替による不燃化が一部進んでいますが、都市計画決定されている千里丘駅前線沿いにおいて一部駐車場・空地が存在しています。(図3-3参照)

図3-3 図2-11の駅前中心部拡大図

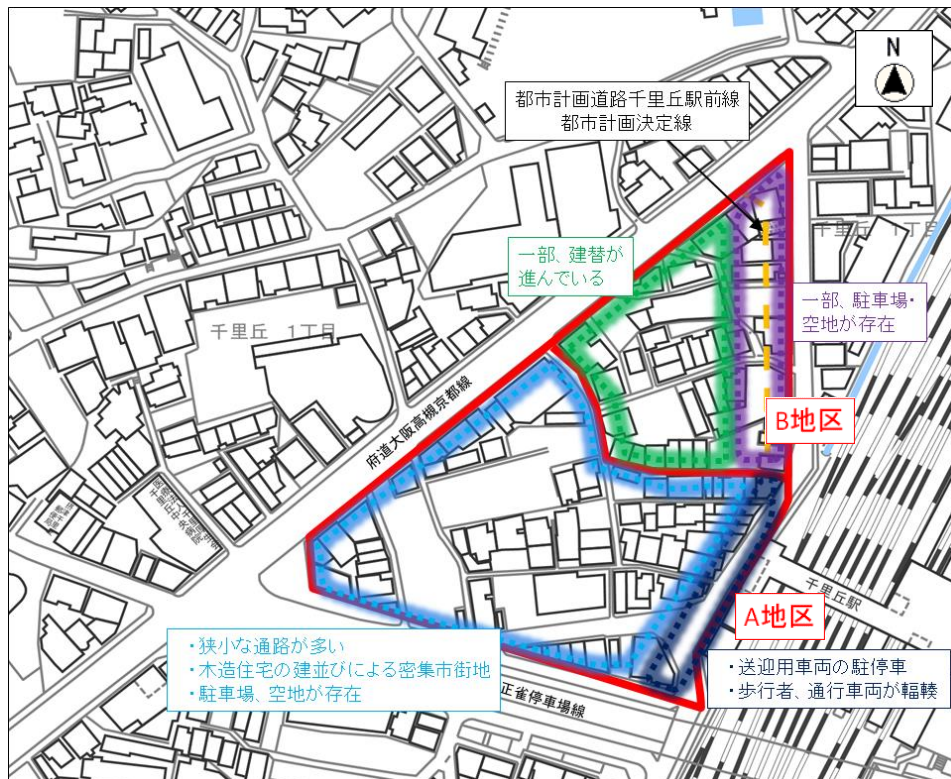


※建替状況は昭和61年～平成30年8月の確認申請、駐車場・空地は平成30年8月時点の現地状況をもとに作成

※建築物老朽化率：全建物数に対する昭和60年以前の建物数の割合

駐車場・空地率：ブロック面積に対する駐車場・空地の割合

図3-4 地区課題図



(2) 地区の整備方針

「(1) 地区の課題」を踏まえ、本地区における整備方針について、

A 地区：駅前広場整備を含む再開発事業による一体的整備

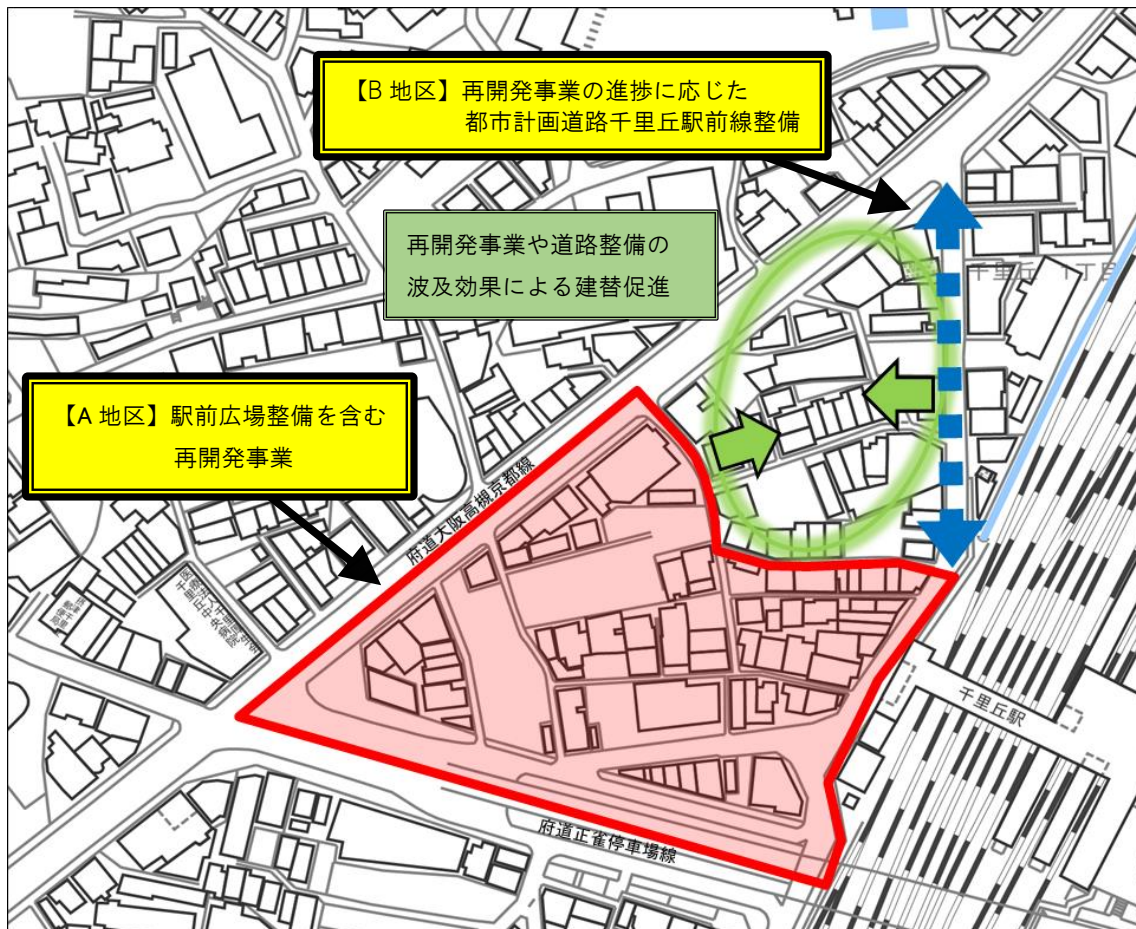
B 地区：A 地区の再開発事業の進捗に応じ、千里丘駅前線整備

とし、これらの整備により交通結節機能の強化、計画的な土地の高度利用により災害に強い良好な住環境を形成し、併せて都市機能を充実させることで、駅前にふさわしい集約的な拠点形成を図ります。(図3-5、図3-6参照)

図3-5 整備方針



図3-6 整備方針図



摂津市 建設部 都市計画課 まちづくり支援係

〒566-8555 摂津市三島一丁目1番1号

TEL : 06-6383-1405 FAX : 06-6319-5225

ホームページ :

<http://www.city.settsu.osaka.jp/soshiki/kensetsubu/toshikeikakuka/index.html>