

千里丘駅西地区市街地再開発事業に係る 都市計画案に関する説明会

令和元年 8月 9日（金）

8月11日（日）

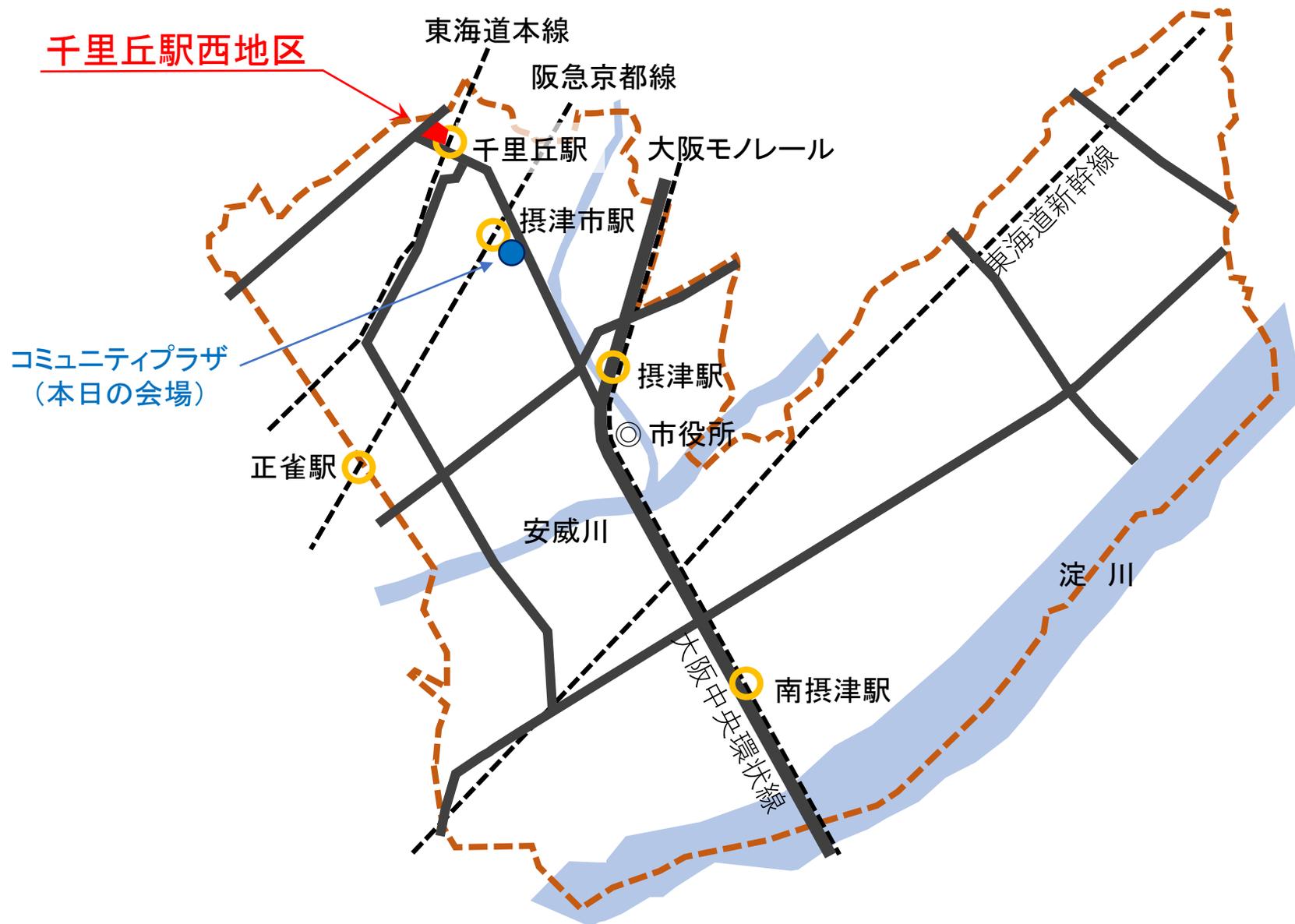
摂 津 市

ご説明内容

1. 地区の現状と位置づけ
2. まちづくりの経過
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画原案の概要
5. 今後の都市計画手続き

1. 地区の現状と位置づけ

1-1. 位置図



1-2. 地区の現況と課題

●道路等交通処理

- ・周辺のマンション開発の影響もあり、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。
- ・また、千里丘駅西地区の道路状況は、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。



1-2. 地区の現況と課題

●土地利用

- ・ 駅前中心部において、木造住宅の建並びや、駐車場・空地が多くなっており、土地利用の高度、複合化が図られていない状況にあります。



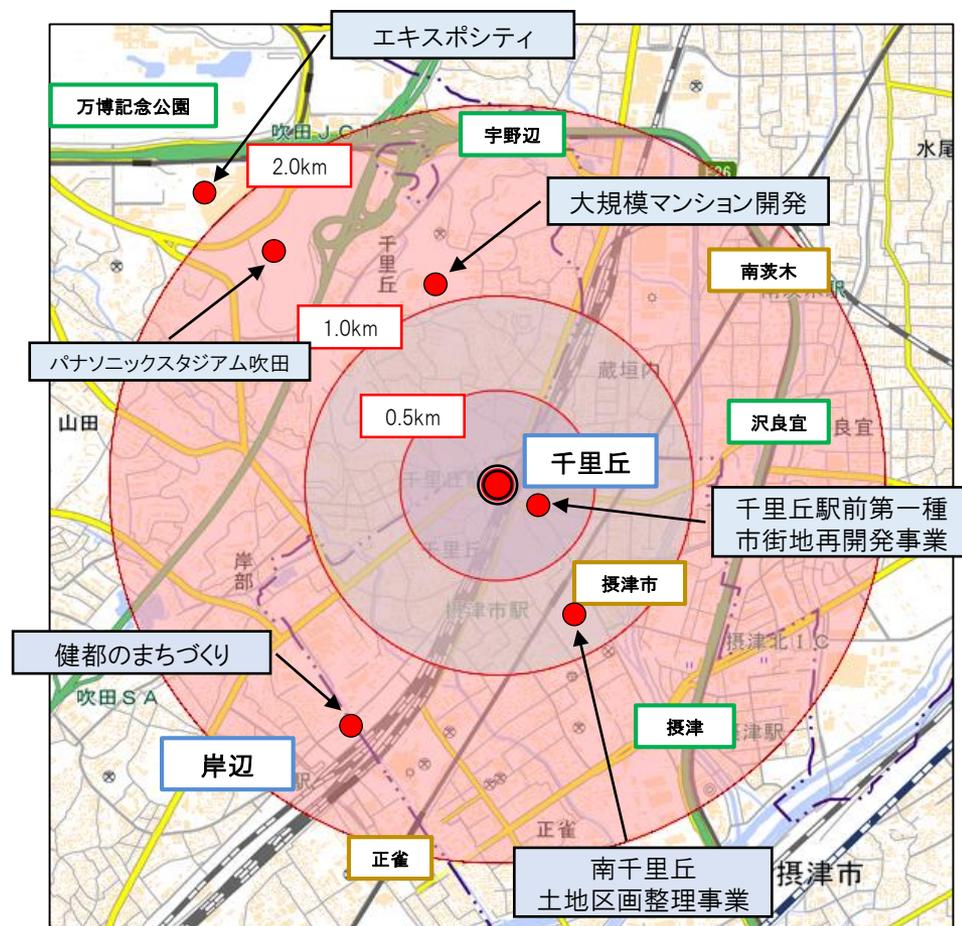
1 - 3. 地区の現況・航空写真



1-4. 地区周辺の開発動向

当地区周辺、特に千里丘陵において、大規模なマンション開発が行われ、駅周辺人口が増加傾向にあります。また、千里丘駅は、それらの開発地にアクセスする主要駅であり、駅乗降客数も増加傾向にあります。

当地区は、国立循環器病研究センターを中心とした国際級の複合医療産業拠点の形成を目指した「健都」と接続する地区であり、「健都」の開発が進む中、当地区への流入人口の更なる増加が見込まれます。



2. まちづくりの経過

2-1. まちづくりの経過

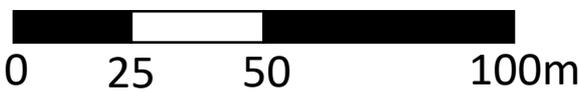


年	経過
昭和63年	千里丘西地区市街地再開発準備組合設立
平成23～24年	大阪府都市整備推進センターの助成金を活用し、準備組合がまちづくり活動を再開
平成25～28年	街区整備計画案策定・合意形成活動
平成29年	準備組合解散
平成30年	市施行市街地再開発事業の方針決定

約 1.5 ha

約 0.34 ha

幅員：16m
延長：約120m

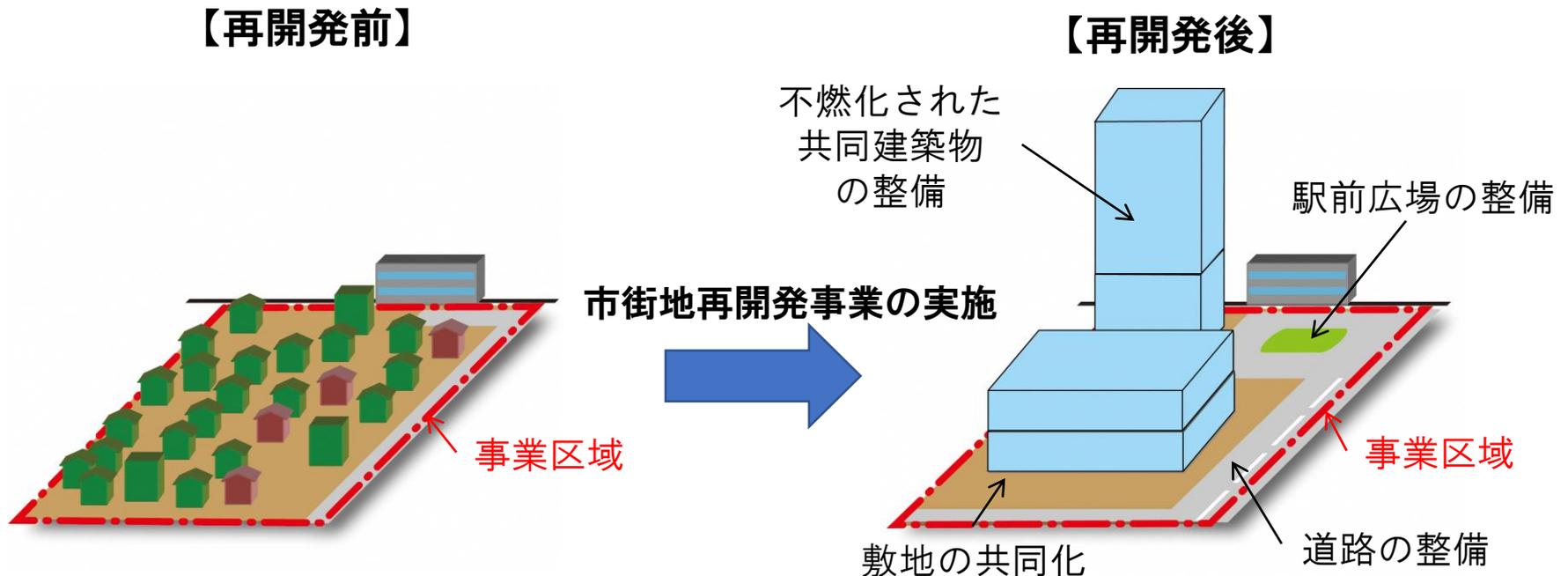


準備組合活動区域

3. 市街地再開発事業の概要

3-1. 市街地再開発事業とは

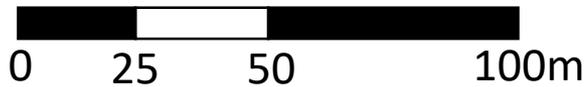
- ・都市再開発法に基づき事業を進めます。
- ・既存の建築物等を除却し、細分化された敷地の共同化と防災性の高い、不燃化された共同建築物、および公共施設（駅前広場や道路など）を整備し、土地の高度利用や都市機能の更新を図ります。



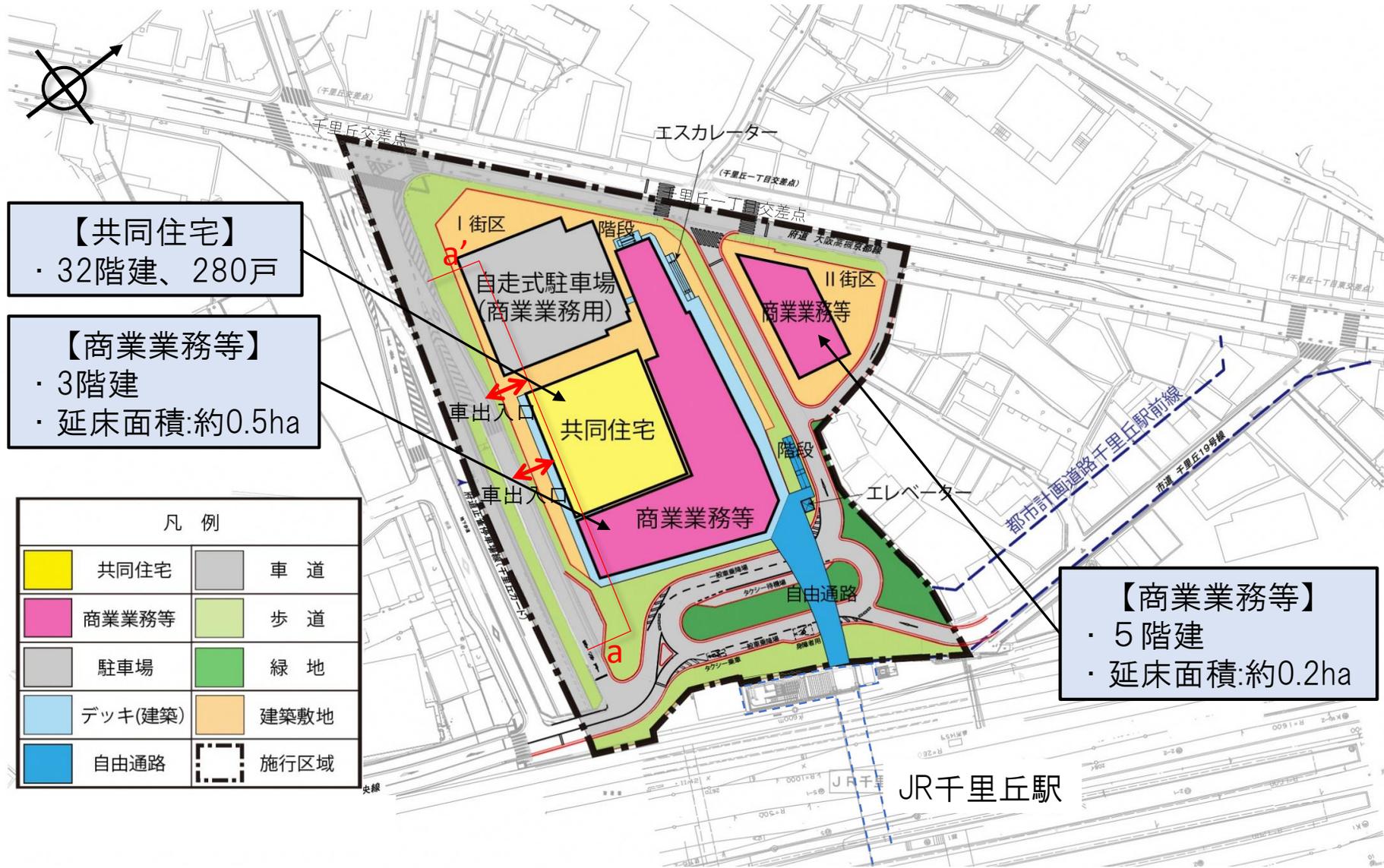
3-2. 公共施設の計画（案）



※計画案の内容は現時点のものであり、決定事項ではありません
今後、この案をもとに検討を進めていく中で変更となる場合があります



3-3. 再開発ビルの配置イメージ



【共同住宅】
 ・ 32階建、280戸

【商業業務等】
 ・ 3階建
 ・ 延床面積:約0.5ha

【商業業務等】
 ・ 5階建
 ・ 延床面積:約0.2ha

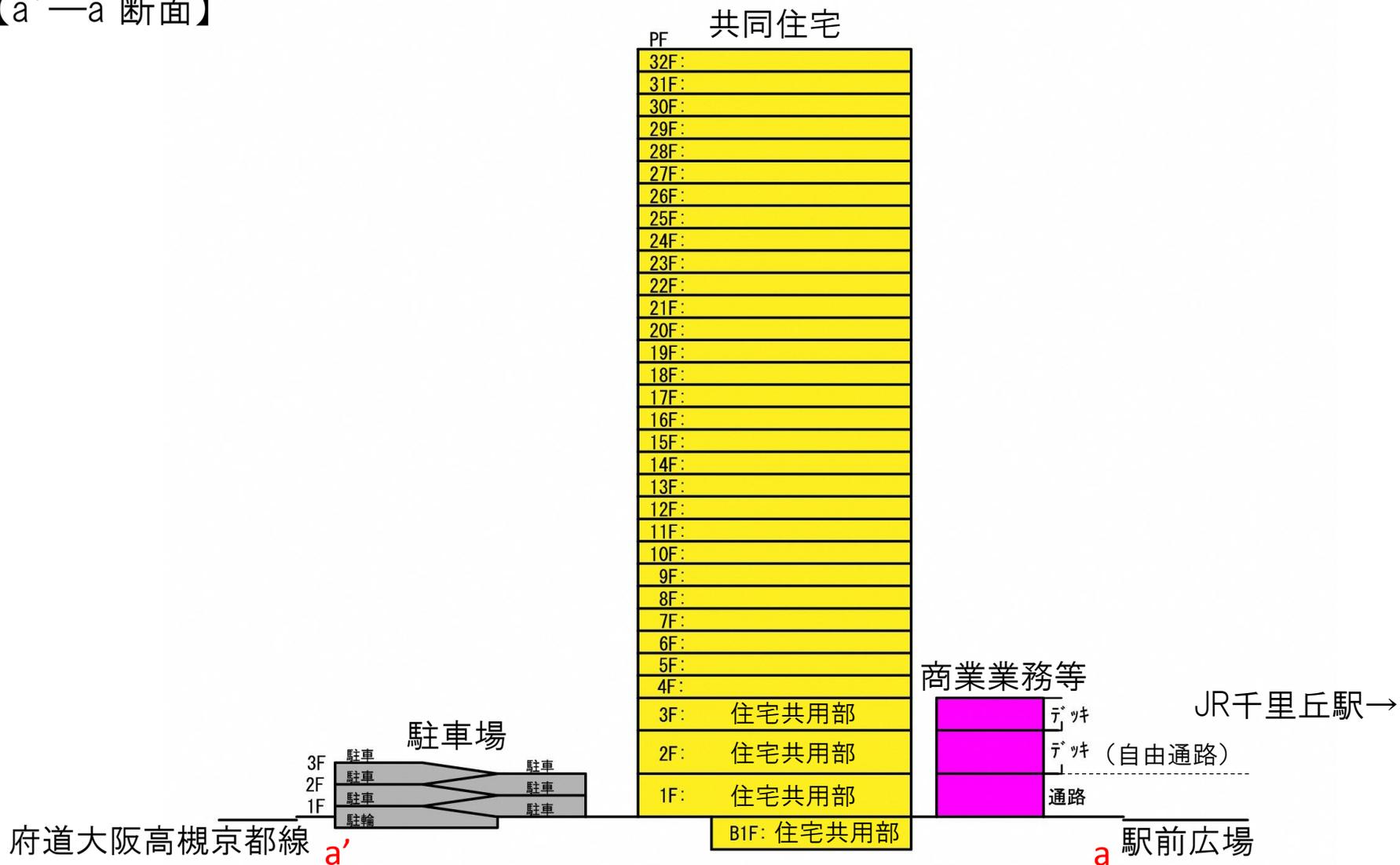
凡 例			
	共同住宅		車 道
	商業業務等		歩 道
	駐車場		緑 地
	デッキ(建築)		建築敷地
	自由通路		施行区域



※計画案の内容は現時点のものであり、決定事項ではありません
 今後、この案をもとに検討を進めていく中で変更となる場合があります

3-4. 再開発ビルの断面イメージ

【a'—a 断面】



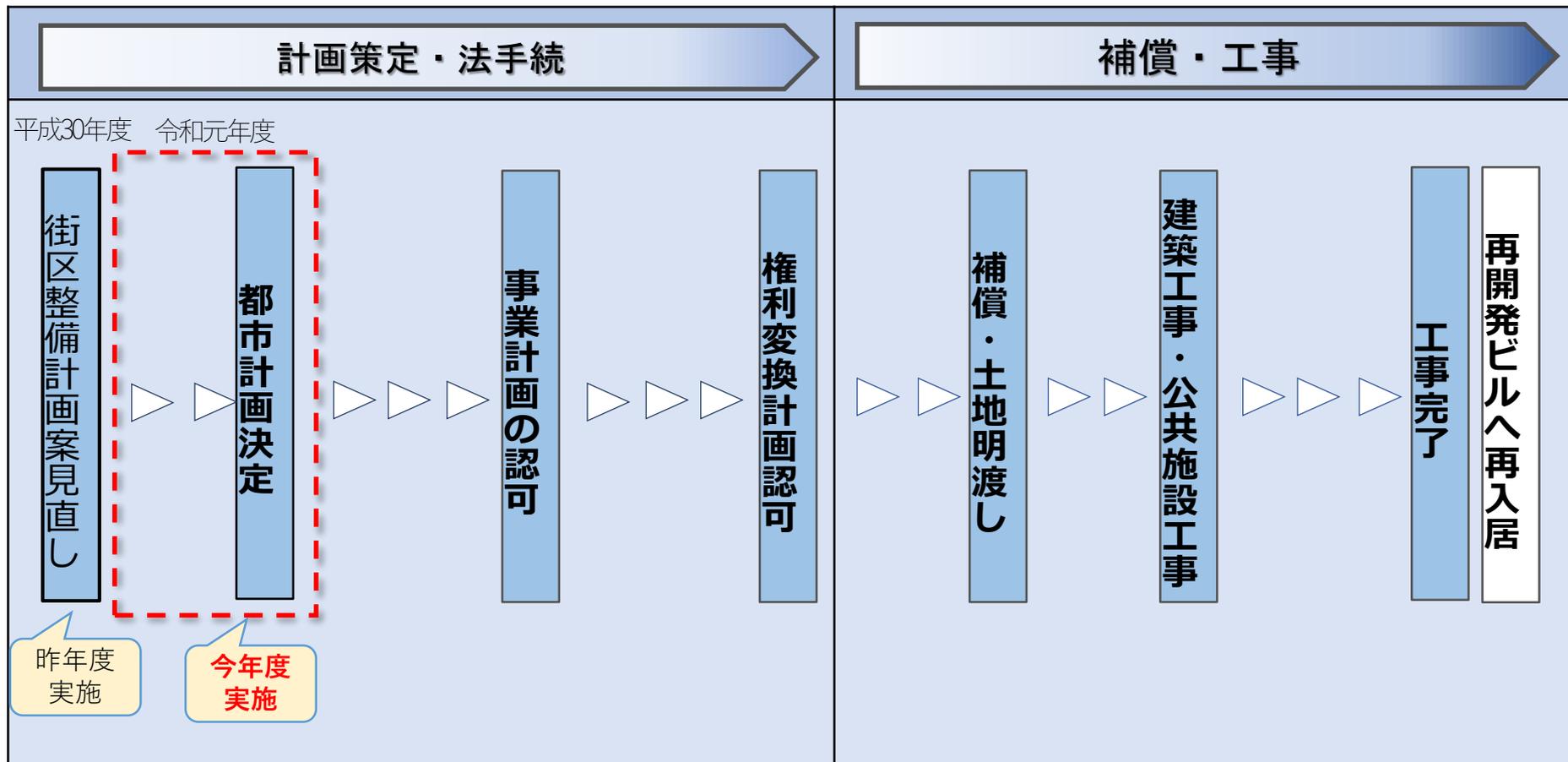
※計画案の内容は現時点のものであり、決定事項ではありません
今後、この案をもとに検討を進めていく中で変更となる場合があります

3-5. 完成イメージ



※計画案の内容は現時点のものであり、決定事項ではありません
今後、この案をもとに検討を進めていく中で変更となる場合があります

3-6. 事業の流れについて



4. 都市計画原案の概要

4－1．決定または変更する都市計画の内容

（大阪府が定める都市計画）

◇都市再開発の方針の変更

（摂津市が定める都市計画）

◇市街地再開発事業の決定

◇道路の変更

◇高度利用地区の変更

4-2. 都市再開発の方針の変更（大阪府決定）

都市再開発の方針とは…

都市計画区域内の市街化区域において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を定めます。

計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

番号	地区名	地区面積	市町村名	地区の再開発、整備等の主たる目標	用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建築物の更新の方針	都市施設及び地区施設の整備の方針	再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件整備等の措置	概ね5年以内 に実施予定の 主要な面的 整備事業又 は住宅整備 事業の計画 概要	概ね5年 以内に決定 (変更) 予定の主要な都市 計画に関する事項	その他 必要に 応じて 定める 事項
224-1-1	千里丘駅西地区	約2.3ha	摂津市	交通結節機能の強化、計画的な土地の高度利用等により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、駅前にもふさわしい集約的な拠点形成を図る。	交通結節機能を整備し、土地の高度利用による駅前にもふさわしい商業業務及び居住機能等の整備による都市機能の充実、集約的な拠点形成を図るとともに、建替促進を図る。	街区を共同化し、商業業務、共同住宅等からなる施設建築物に再編し、併せて公共的空間の確保により、周辺環境への配慮を行う。また、都市計画道路の整備に伴う波及効果により、建築物の建替促進を図る。	都市計画道路千里丘駅前線、駅前広場や区画道路、立体横断通路等を整備する。		市街地再開発事業		

4-2. 都市再開発の方針の変更（大阪府決定）



 千里丘駅西地区

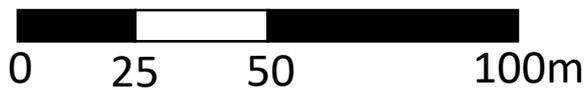
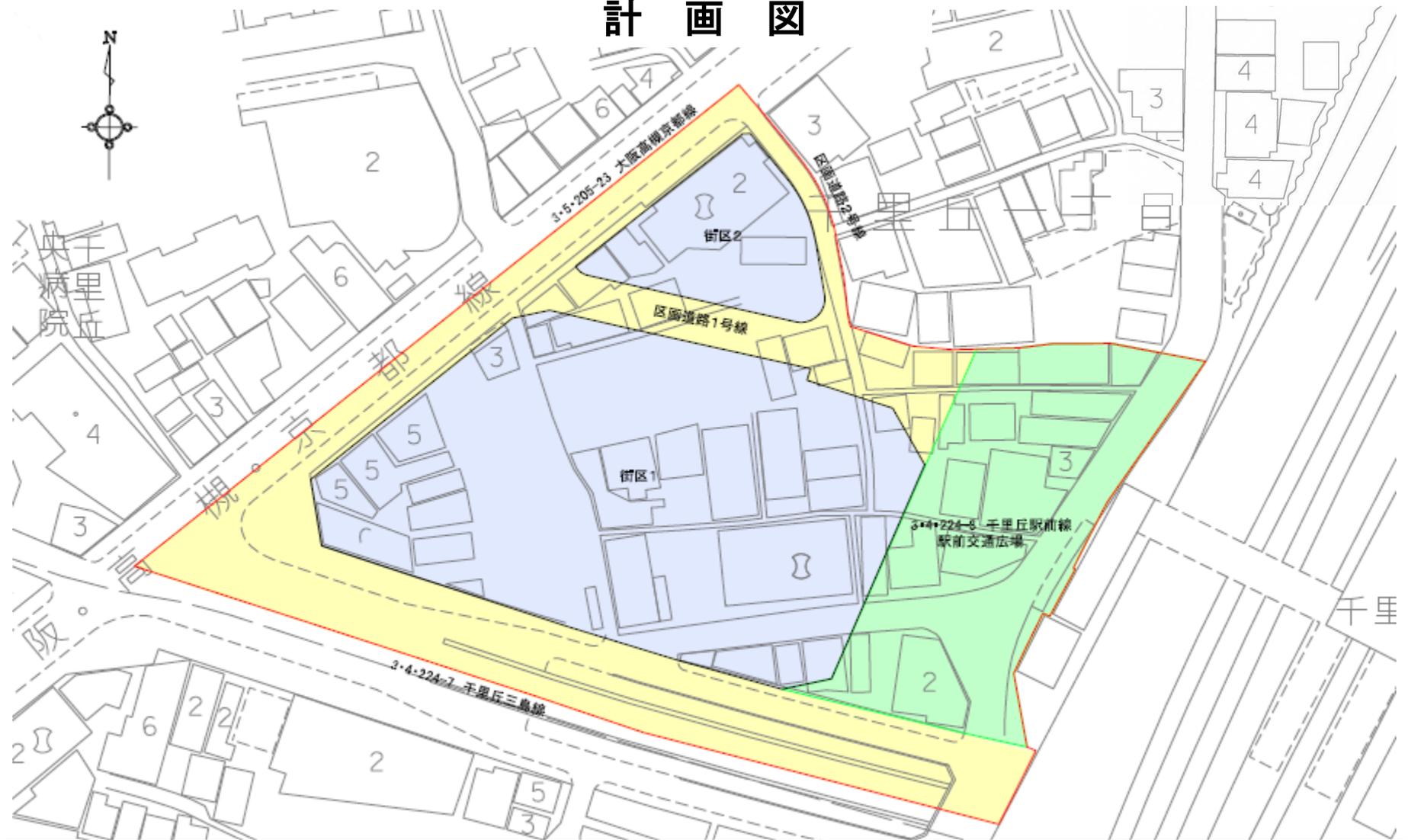
4-3. 市街地再開発事業の決定（摂津市決定）

名称 面積	千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業：約1.5ha					
公共施設の 配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・5・205-23号 大阪高槻京都線	7.5m (15.0m)	約150m (7,450m)	整備済 ()内は全幅員・全長
			3・4・224-7号 千里丘三島線	15.5m (31.0m)	約180m (2,030m)	
			3・4・224-8号 千里丘駅前線	—	—	駅前交通広場 約3,100㎡
		区画道路	区画道路1号線	8.7m (8.7m)	約80m (約80m)	()内は全幅員・全長
			区画道路2号線	4.8m (4.8m)	約40m (約40m)	拡幅整備 ()内は全幅員・全長
	下水道	公共下水道に接続				
	その他の 公共施設	立体横断通路				
建築物の 整備に 関する 計画	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象)	主要用途	備考	
	1	約4,200㎡	約44,000㎡ (約28,000㎡)	商業業務、住宅		
	2	約500㎡	約2,300㎡ (約2,200㎡)	商業業務		
建築敷地の 整備 に関する 計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約6,200㎡	歩行者の安全性・利便性の向上のため、立体横断通路により、建築物と駅舎を接続し、壁面の位置の制限による空地は、歩行者空間として整備する。			
	2	約1,100㎡	来訪者の安全性・利便性の向上のため、歩道状空地を整備する。			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

4-3. 市街地再開発事業の決定（摂津市決定）

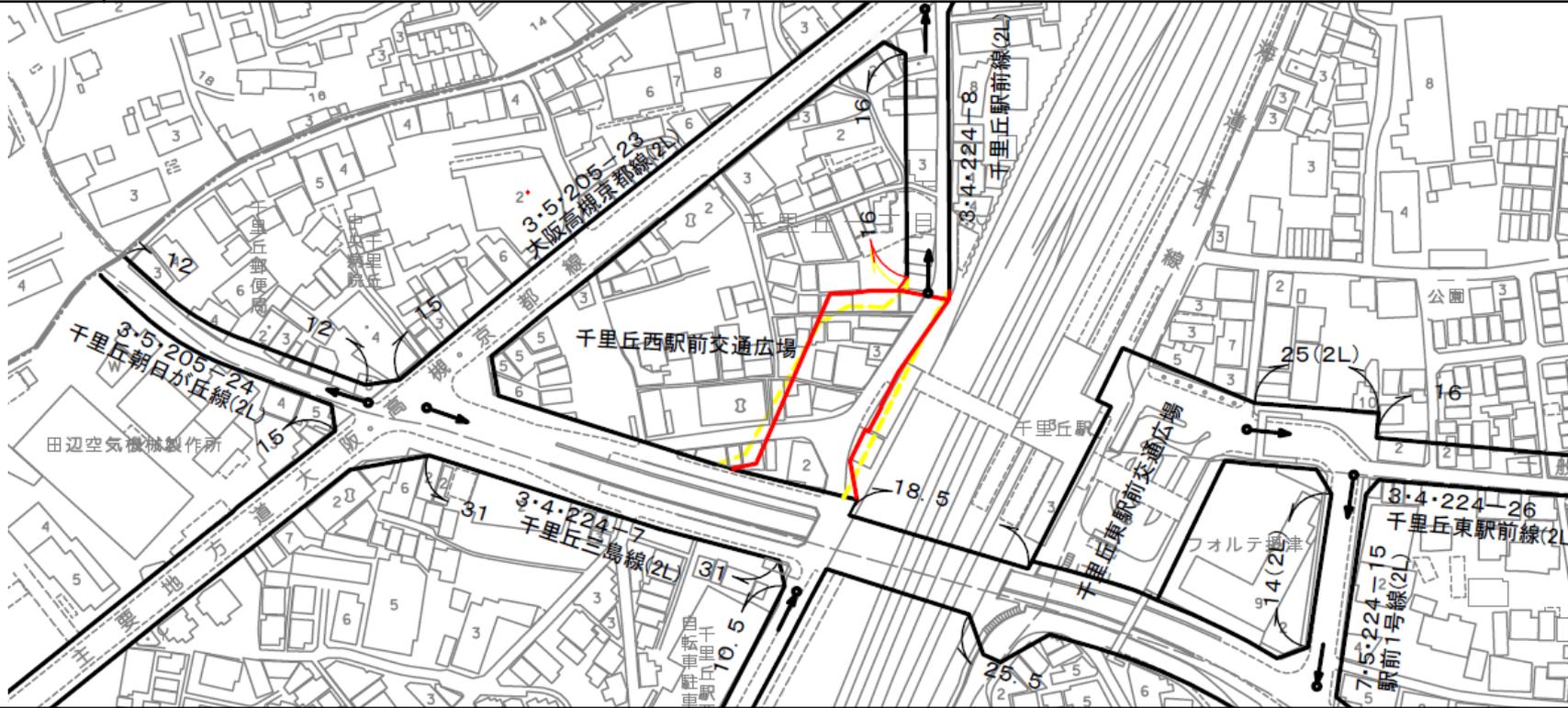
計 画 図



- | | | | |
|---|--------|---|------|
|  | 施行区域 |  | 建築敷地 |
|  | 駅前交通広場 |  | 道 路 |

4-4. 道路の変更 (摂津市決定)

種別	名称		位置		区域	構造			
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差構造
幹線街路	3・4・224-8	千里丘駅前線	摂津市千里丘一丁目地内	摂津市千里丘一丁目地内	約120m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差1箇所



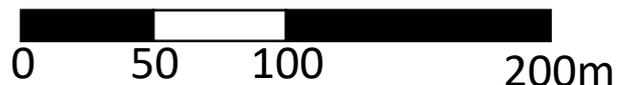
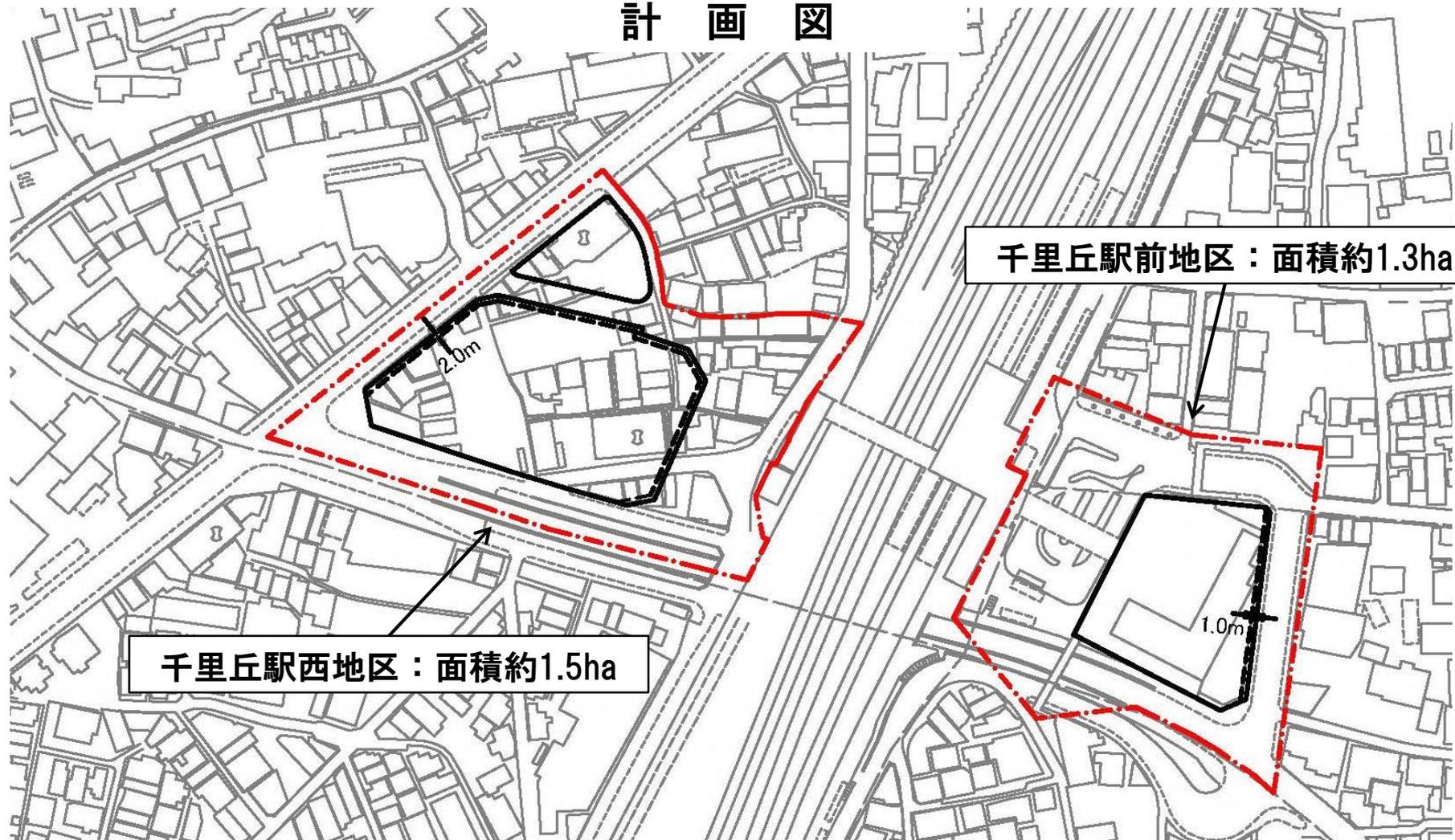
4-5. 高度利用地区の変更（摂津市決定）

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (千里丘駅西地区)	約1.5ha	50/10	20/10	7/10 (注1)	200㎡ (注2)	建築物の壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない (注3)
<p>(注1)ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>(注2)ただし、公益上必要な建築物あるいは基準日において、現に存する所有権その他の権利に係る土地の面積では建築物の建築面積の最低限度の規定に適合した建築物の建築ができない土地については、上記の数値を下回ることができる。</p> <p>(注3)ただし、公益上必要な建築物あるいは地盤面から4m以上に設けられた歩行者専用通路、バルコニー及び建築物の部分を支える柱、歩行者専用通路に付随する階段、エスカレーター、エレベーターについては、この限りではない。</p>						

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

4-5. 高度利用地区の変更 (摂津市決定)

計 画 図



地区界



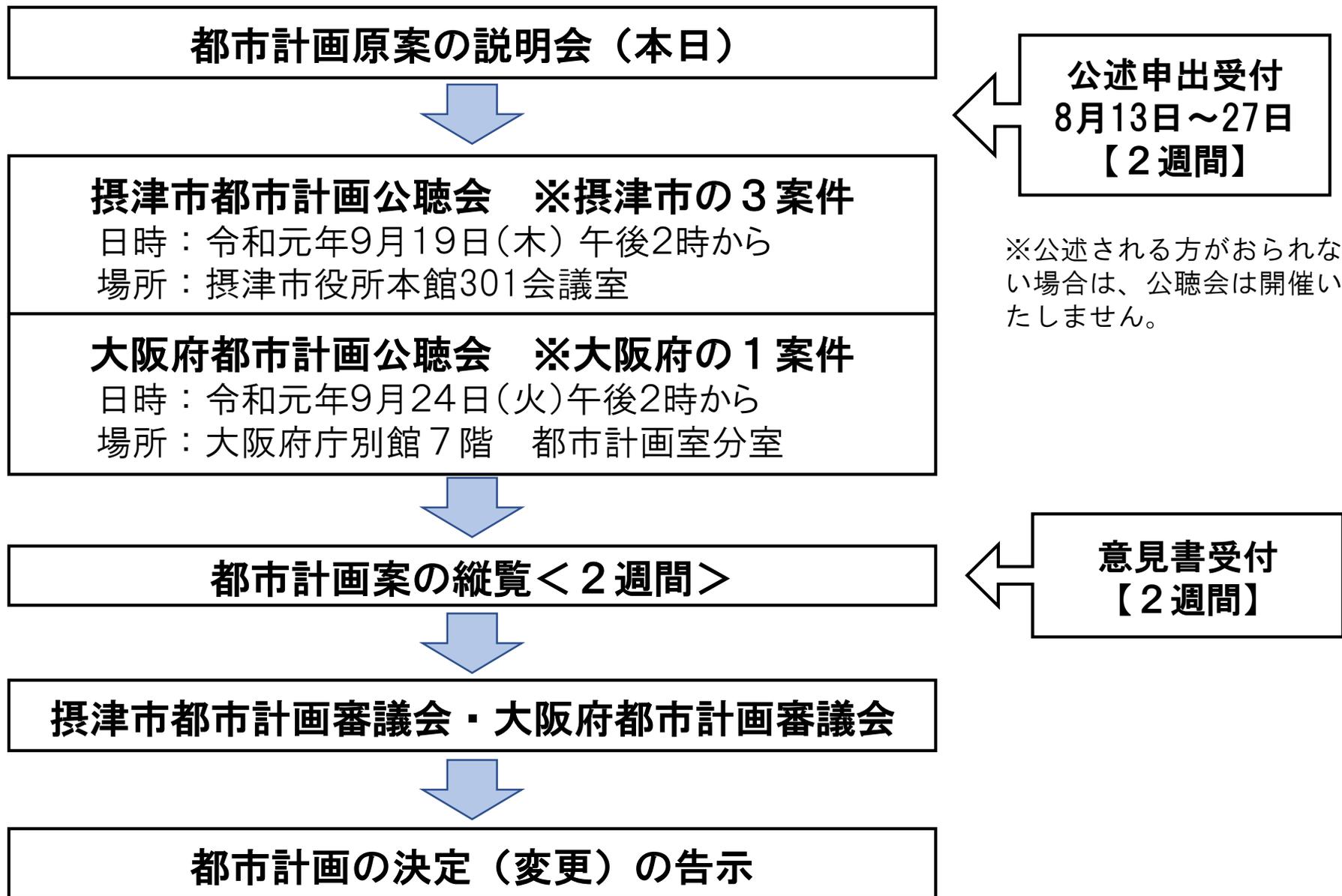
街区界



壁面の位置の制限

5. 今後の都市計画手続き

5-1. 今後の都市計画手続きの流れ



5-2. 都市計画公聴会のお知らせ

公聴会の申込方法

申込期間：8月13日（火）～8月27日（火）（必着）

申込方法：所定の公述申出書（窓口、ホームページで取得可）に必要事項を記入のうえ、市案件は摂津市へ、府案件は大阪府へ郵送または持参。

傍聴申込：住所、氏名、電話番号、公聴会傍聴希望の旨を記入のうえ、市案件は摂津市へ、府案件は大阪府へ、はがき（電子メールも可）により申込。

問合せ：市案件 ⇒ 摂津市 建設部 都市計画課
(申込先) TEL：06-6383-1405（直通）
Email：toshi_keikaku@city.settsu.osaka.jp
府案件 ⇒ 大阪府 都市整備部 都市計画室 計画推進課
TEL：06-6944-6776（直通）
Email：keikakusuishin@sbox.pref.osaka.lg.jp