

第119～121号議案 関係資料

北部大阪都市計画用途地域の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画高度地区の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画地区計画の決定（高槻市決定）について

1 (仮称) 地域共生ステーションについて

1-1 地域共生社会づくり

- 本市の人口構造の特徴として、1960年頃から全国にもまれにみる人口急増を経験しており、その時の急増した人口が、働く世代やその子どもが中心であったため、それ以降、約50年以上が経過し、その方々が一斉に高齢者世代を迎えている。
- 社会的孤立や身近な生活課題、軽度の認知症など、制度の狭間の課題が表面化しつつある。
- 外出機会の減少、地域コミュニティや商店街の活力減退などが徐々に進行している。

今後、さらなる高齢化により多くの人の生活の中心が職場から地域に移っていく中で、生活の基盤となる地域の力を高めていく事が重要。

あらゆる世代の多様な人々が自然と集まり、社会的障壁を超えて交流できるような地域の核となる空間整備が必要。

地域共生社会を表現するモデル空間整備

(誰もが住みやすい街を創るための地域活性化拠点)

1-2 整備予定地

整備予定地周辺は、本市の人口急増期に急速に整備発展した代表的な地区であり、団地や住宅、及び生活のための店舗等が立地している。

住民の生活の中心は、職場等から自宅周辺へと移ってきており、日中を地域で過ごす人が増えている。



航空写真出典：国土地理院撮影の空中写真(2021年撮影)

アクセス	JR 高槻駅から市バス約25分 JR 摂津富田駅から市バス約15分
主な近隣公共施設	芝生すこやかテラス(老人福祉センター) 寿栄、玉川牧田、女瀬川南、柳川コミュニティーセンター 柳川中学校、柳川小学校、寿栄小学校、玉川小学校、芝生小学校 丸橋小学校、総合スポーツセンター等

1-3 目指すイメージ（地域共生社会モデル像）

あらゆる世代の人が、障がいの有無等に関わらず、地域において生きがいや希望をもち、安心して生活を送ることができるよう、インクルーシブな地域社会をつくる観点から整備を進める。

楽しみ・魅力・にぎわい

- ・日常生活で繰り返し人がやってくる
- ・様々な人の週末の楽しみがある
- ・誰もが自然と足を運びたくなる
- ・にぎわいと、緩やかなつながりがある



多世代交流・生涯活躍・次世代育成

- ・生きがいボランティアで、社会とつながる
- ・つながりあって、地域課題解決
- ・健康で長生き、みんなの幸せ
- ・将来を生きる子どもをみんなで育て、見守る
- ・ICT活用で交流機会とつながりを創造



～ もっとインクルーシブに、みんなの楽しみ
～ インクルーシブな価値観を人や地域社会へ



※写真等はイメージです。
内容等が変更になることがあります。

多様な主体の活躍

- ・障がいの有無等に関わらず、誰もが働ける、活躍できる機会がある
- ・誰もが人に喜んでもらえる、人を感動させることができる
- ・就労、アート、パラスポーツなどICT活用で活躍の機会・場所を創出

市民、地域に愛される地域共生の拠点

- ・みんなが使えるインクルーシブ空間
- ・コーディネート組織を中心に、市民企画イベント開催
- ・あらゆる主体がつながりあって、新しい価値の創造（地域や企業、団体のプラットフォーム構築）
- ・困りごと、悩み、なんでも気軽に相談。みんなで解決

「多様性」×「つながり」×「ICT活用」で、今までの社会常識を超え、新しい価値を見いだす

地域共生社会という、新しい社会の形をみんなで考え創造する場所

1-4 土地利用計画 (一例)

The site plan shows a central area with several key features: a large green '大屋根広場' (Large Roof Plaza) at the top; an 'インクルーシブ広場' (Inclusive Plaza) below it; a '屋根付きテラス' (Roofed Terrace) in the middle; and a '(仮称)地域共生センター' (Provisional Community Coexistence Center) at the bottom. Other labeled areas include '外周園路・散策路' (Peripheral Garden Path/Walking Path), '川添公園' (Kawazoe Park), '駐輪場' (Bicycle Parking), 'バスロータリー・鉄塔' (Bus Rotary/Tower), '駐車場' (Parking Lot), '中消防署富田分署' (Mitsubashi Fire Station), and '民地' (Residential Land). A 'バス停' (Bus Stop) is also indicated at the bottom.

大屋根広場
A photograph showing a large, open green space covered by a wide, flat roof structure supported by tall, thin columns. People are sitting on the grass under the shade.

屋根付きテラス
A photograph showing a covered outdoor terrace area with a wooden floor and a roof supported by columns, overlooking a green area.

インクルーシブ広場
A photograph showing a green lawn with colorful, abstract sculptures and people sitting on benches, used for community activities.

(仮称)地域共生センター
カフェやベーカリー等の飲食施設、ICT 技術を活用した多目的スタジオ、貸室等を複数導入

1-5 (仮称) 地域共生センター導入施設

	諸室	展開イメージ	規模
(仮称) 地域共生センター	生活利便施設 (人が自然と来て、賑わいが生まれるような種類と数)	・カフェ・ベーカリーや物販施設等 ・障がい者の雇用や障がい者と利用者の交流が生まれるものを想定	約4,000㎡程度
	みんなの居場所	・利用者が交流・休憩できるバリアフリー空間 ・フリーWi-Fiで、コワーキングスペースや自習スペースとしても利用可能 ・一部は、親子スペースとして子どもが遊具やおもちゃで遊べる空間を設置	
	エントランスホール	・施設のエントランス、みんなの居場所やカフェなど一体的に利用できる広い空間(バリアフリー) ・空間の一部はイベント実施やハンデフリーに関する先端技術体験などの貸しスペースとして利用することを想定	
	ギャラリー・ショップ	・障がい者アート等を展示するギャラリーと作品を購入できるショップ	
	多目的スタジオ	・パラスポーツ、軽スポーツ、イベント等が可能なスペース及び通信機器を備えたフィットネス兼トレーニングルームを併設	
	キッチンスタジオ	・料理教室等が可能なスペース	
	クラフトルーム	・木工体験等が可能なスペース ・裁縫、ミシン、DIY工作台、工具関係、手洗い場、ワークショップ用作業台などを設置	
	貸室(XR対応)	・XRに対応可能な機器等(高速通信環境や超単焦点プロジェクタ)が設置された貸室 ・災害時には移動困難者の一時的な避難場所として機能	
	多目的ホール(XR対応)	・子どもの発表会など様々なイベントもできる広い部屋 ・XR水族館等のイベントの企画、実施 ・災害時には移動困難者の一時的な避難場所として機能	
	備蓄倉庫	・防災機能としての整備	
	事務所	・運営スタッフ用のスペース(市社会福祉協議会スタッフのスペースを含む) ・生活上の困りごとを相談できる窓口の運営	
屋根付きテラス	・センターの付帯施設	約1,000㎡程度	

2 都市計画の変更等について

2-1 都市計画の変更等の理由

高齢化や人口減少の進行に伴う社会構造の変化や人々の暮らしの変化を踏まえ、地域住民や地域の多様な主体が地域活動に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく地域共生社会の実現が求められている。

このような中、本地区を周辺と調和しつつ、地域共生社会の実現に向けた都市環境の形成を図るため、一体の街区について用途地域および高度地区の変更を行う。

その一方で、地域共生の目的や周辺住居環境に相応しくない建築物が建築されない様、建築物の用途の制限等を行うため、地区計画を定める。

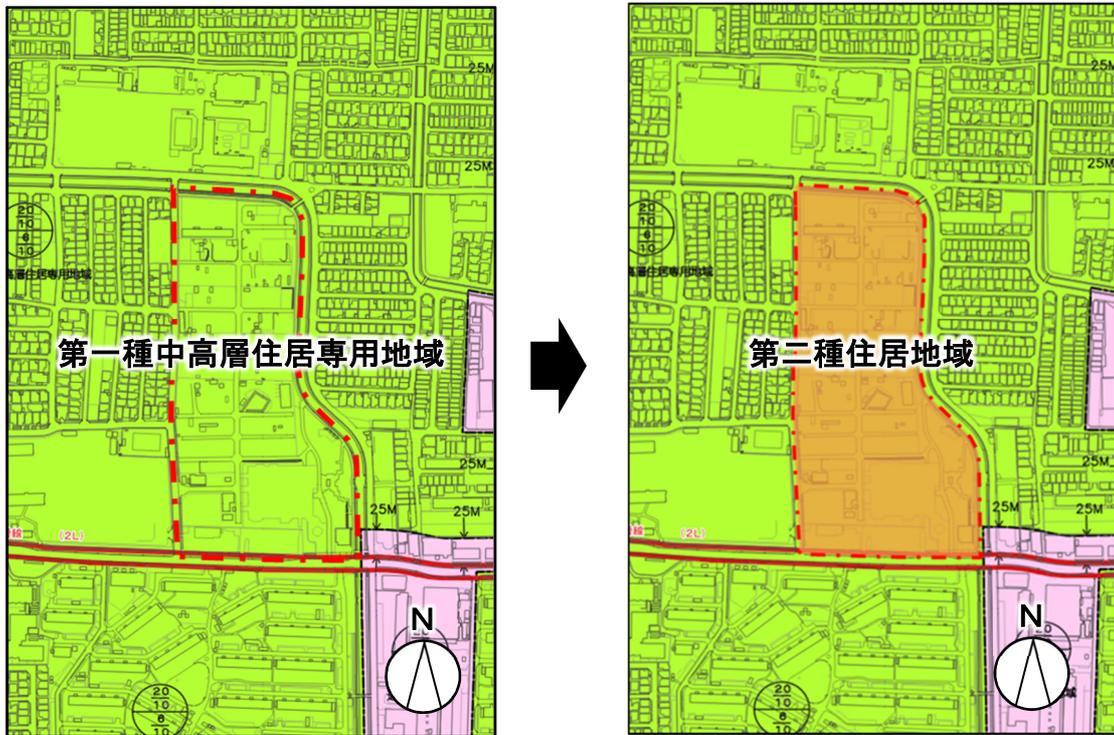
2-2 対象地区

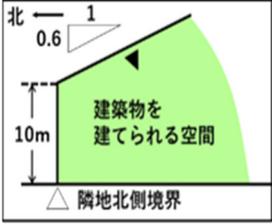


面積	約4.6ha
区域界	水路および道路中心

2-3 用途地域および高度地区の変更

現在、第一種中高層住居専用地域および第二種高度地区に位置付けられている当該地区の用途地域および高度地区の変更を行う。



用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
建築可能な用途 (抜粋)	・ 500㎡までの店舗、 飲食店等 ※
高度地区	第二種高度地区 



用途地域	第二種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
建築可能な用途 (抜粋)	・ 10000㎡までの店舗、 飲食店等 ・ 事務所等 ・ ホテル、旅館 ・ ぱちんこ屋、 カラオケボックス 等の遊戯施設 ※
高度地区	指定なし



※共通する用途は除く

2-4 地区計画の決定

地区計画の方針

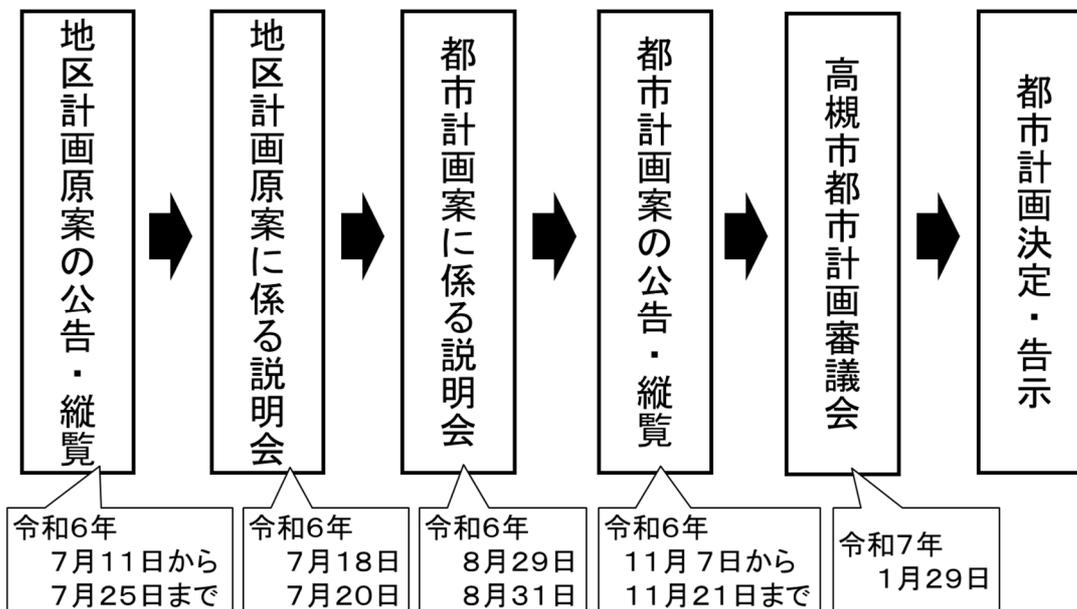
名称	川添一丁目東地区地区計画	
位置	高槻市川添一丁目地内	
面積	約 4.6ha	
地区計画の目標	<p>高齢化や人口減少の進行に伴う社会構造や人々の暮らしの変化を踏まえ、地域住民や地域の多様な主体が地域活動に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく地域共生社会の実現が求められている。</p> <p>このため、本地区において、地域共生社会の実現に資する公共・公益施設を整備するに当たり、周辺の良い住宅地の環境を保全するため、建築物の用途の制限、高さの制限等を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地区計画の目標の達成のため、地域共生社会の実現に向けた複合機能を有する公共・公益施設の整備を図るとともに、周辺の良い住環境にふさわしい土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区周辺の交通を円滑に処理し、歩行者等が安全に通行するため、西側道路を拡幅する。 公園・広場等を計画する際は、地区全体として適切な位置に配置する。
	建築物等の整備の方針	周辺の良い住宅地の環境を保全するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 また、建築物の意匠については周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

地区整備計画

<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(に)項にあつては、第七号・第八号以外のもの</p> <p>⇒マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、映画館などの遊戯施設 ボーリング場、スケート場などの運動施設 ホテル、旅館 一定規模の自動車車庫、工場、倉庫などの用途の建築物は<u>建築不可</u></p> <p>2 建築基準法別表第2(ほ)項にあつては、第四号以外のもの</p> <p>⇒危険物を扱う特殊な工場等などの用途の建築物は<u>建築不可</u></p> <p>3 建築基準法別表第2(へ)項にあつては、第六号に掲げる用途のうち店舗、飲食店以外のもの</p> <p>⇒展示場、遊技場等などの用途の建築物は<u>建築不可</u></p>
	<p>建築物等の高さの最高限度又は最低限度</p>	<p>1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>⇒<u>第二種高度地区と同等の制限を設ける</u></p> <p>2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までにおいて、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては、2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。</p> <p>⇒<u>第一種中高層住居専用地域と同等の制限を設ける</u></p>

3 都市計画法に基づく手続き

3-1 都市計画手続きフロー



3-2 説明会の開催、公告・縦覧

(1) 説明会

区分	期間	場所
地区計画原案に係る説明会	令和6年7月18日	寿栄コミュニティセンター
	令和6年7月20日	
都市計画案に係る説明会	令和6年8月29日	
	令和6年8月31日 ※台風10号の接近に伴い中止	

(2) 公告・縦覧

区分	期間	意見書・提出者数	場所
地区計画原案の公告・縦覧	令和6年7月11日 ～7月25日	なし	高槻市都市づくり 推進課
都市計画案の公告・縦覧	令和6年11月7日 ～11月21日	なし	