

地区計画案作成にあたっての 参考資料

1. 地区の現状
2. 上位計画との整合
3. 地区施設の考え方
4. 建築物の規制の考え方
5. 建築条例案

1. 地区の現状

阪急茨木市駅周辺は、公共交通機能や商業、福祉、文化、行政など多様な都市機能が集積する中心市街地に位置する。昭和 45 年開催の万国博覧会（大阪万博）に合わせて実施された市街地改造事業により整備され、駅前広場、駅前商業ビル、立体駐車場等が立地している。

市街地改造事業より 50 年が経過した現在、施設の老朽化や社会・経済情勢の変化により形態や機能の面において今日的なニーズとの不整合が生まれ、安全で円滑な交通機能や魅力ある空間の不足といった様々な課題を抱えている。

平成 30 年 3 月に決定した北部大阪都市計画都市再開発の方針（大阪府決定）では、当地区は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として定められ、本市中心市街地の東の玄関口として相応しい都市機能の更新・充実や市民ニーズに対応した暮らしに憩いと彩りをもたらす場を創出するため、都市計画阪急茨木市駅西地区第一種市街地再開発事業の実施が予定されている。



2. 上位計画との整合性

茨木市の総合計画前期基本計画（平成27年3月策定）、後期基本計画（令和2年1月策定）及び茨木市総合戦略（平成28年2月策定）、茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月策定）、中心市街地活性化基本計画（令和元年12月策定）により目標とするまちづくりを定めている。

(1) 第5次茨木市総合計画（後期計画）における位置づけ

本計画と関連のある第5次茨木市総合計画を実現するための施策を以下のように設定している。

施策	地域特性をいかした計画的な都市づくりを推進する	
SDGsの位置づけ		
② 市民による地域づくり	現状と課題及び目標	各主体が行うこと
	《現状と課題》	《市》
	大規模な開発や工場跡地の再開発等の土地利用にあたっては、立地適正化計画や地区計画等の制度を活用し、環境負荷の低減に配慮しつつ、計画的で秩序ある市街地整備を進めています。	広域に影響を及ぼす都市基盤や大規模施設については、関係機関等と連携し、協議を進めます。
	《目標》	《市民》
関係機関や事業者と連携し、広域的観点から都市づくりに取り組んでいます。 また、地域の実情に応じて、適宜適切に土地利用制度や都市計画施設が見直され、時代の変化に対応した計画的な市街地及び都市施設の整備が進められ、居住誘導区域が維持されています。	良好な市街地形成と整備に取り組めます。	《事業者・団体》
	土地区画整理事業や地区計画等を活用し、計画的な市街地整備に協力します。	

施策	良好で住みよい都市づくりを推進する	
SDGsの位置づけ		
① 快適で良好な住環境の形成	現状と課題及び目標	各主体が行うこと
	《現状と課題》	《市》
	高度地区による高さ制限や超高層建築物の立地に関する基本的な方針、地区計画の導入により、各地域の実情に応じた適切な規模の建築物の立地や、周辺環境に配慮した土地利用の誘導を進めています。	住民活動への支援を行い、住民の合意と相互協力による地区計画や建築協定、景観協定の導入、民間建築物における総合設計制度の活用等を図ります。
	《目標》	《市民》
市民・事業者・行政の協働により、住環境の保全と向上が図られています。	住民間での協力や行政・事業者との連携により、良好な住環境の維持・創出に努めます。	《事業者・団体》
	開発事業者や多数の人が利用する施設を設置・管理する事業者等は、開発や建築物の建築にあたっては周辺住民の住環境に十分配慮します。	

施策	時代の変化に対応した官民連携による都市づくりを推進する	
SDGsの位置づけ	  	
① 生活を支える拠点・ネットワークの整備・充実	現状と課題及び目標	各主体が行うこと
	《現状と課題》	《市》
	<p>阪急茨木市駅といった公共交通の結節点となる駅及び駅周辺等の拠点整備が進められています。</p> <p>これら拠点間のネットワークの維持・増進を図るとともに、各拠点において生活に必要な都市機能の維持・充実を図り、立地適正化計画を踏まえたコンパクトなまちづくりを進めていく必要があります。</p>	<p>市内各地域における生活を支える拠点となる駅や駅周辺等の整備と、必要な公共施設の機能の維持・充実を図ります。</p> <p>また、それらの拠点を結ぶ交通ネットワーク機能の維持・増進に努めます。</p>
	《目標》	《市民》
	<p>公共交通の結節点となる市の都市拠点や地域拠点、生活拠点の整備により、都市機能が維持・増進され、地域の生活環境が向上しています。</p>	<p>各拠点における施設や公共交通の利用に努めます。</p> <p>《事業者・団体》</p> <p>商業・交通・サービス等市民の生活を支える事業を営む事業者は、市民が利用しやすい生活利便施設の充実に努めます。</p> <p>交通事業者は、交通事業者間の連携や、各行政機関等との協力により、公共交通の利便性向上を図ります。</p>
② 魅力ある中心市街地の整備	現状と課題及び目標	各主体が行うこと
	《現状と課題》	《市》
	<p>都市として発達を遂げてきた本市においても、商業環境の変化等による駅前や商店街の利用者の減少が課題となっていますが、一方で、個性豊かな事業者による賑わいの創出や市民による主体的なまちづくり活動への動きが見られます。</p>	<p>阪急茨木市駅周辺の整備などの回遊性や憩いのある中心市街地への再整備により、魅力ある賑わいの拠点形成を図ります。</p>
	《目標》	《市民》
	<p>駅周辺など中心市街地の整備が進み、人々が楽しく散策し、集う活気あふれる空間となっています。</p>	<p>魅力ある中心市街地・駅周辺の再生に向けて、利用者の視点から課題を見つめ、快適に利用できる歩いて楽しい中心市街地の形成や、賑わいの拠点づくりに取り組みます。</p> <p>《事業者・団体》</p> <p>中心市街地で活動する事業者は、個性があふれ、新しい魅力を発信できる商業活動を展開します。</p>

(2) 茨木市総合戦略における位置づけ

茨木市総合戦略においては、第5次茨木市総合計画及び、まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合性を図り、施策の柱として、目標を設定している。

【基本目標④ 魅力と活力あふれるまち】

中心市街地や各地域の拠点を結ぶ交通ネットワークの充実を図るとともに、生活を支える機能が確保された「拠点」の機能向上を進めます。

交通利便性や大学・研究機関の立地など、本市の優位性をいかしたさまざまな取組を行うことで、経済・ひとが循環、交流し、新たな活力を生み出す魅力ある都市づくりを進めます。

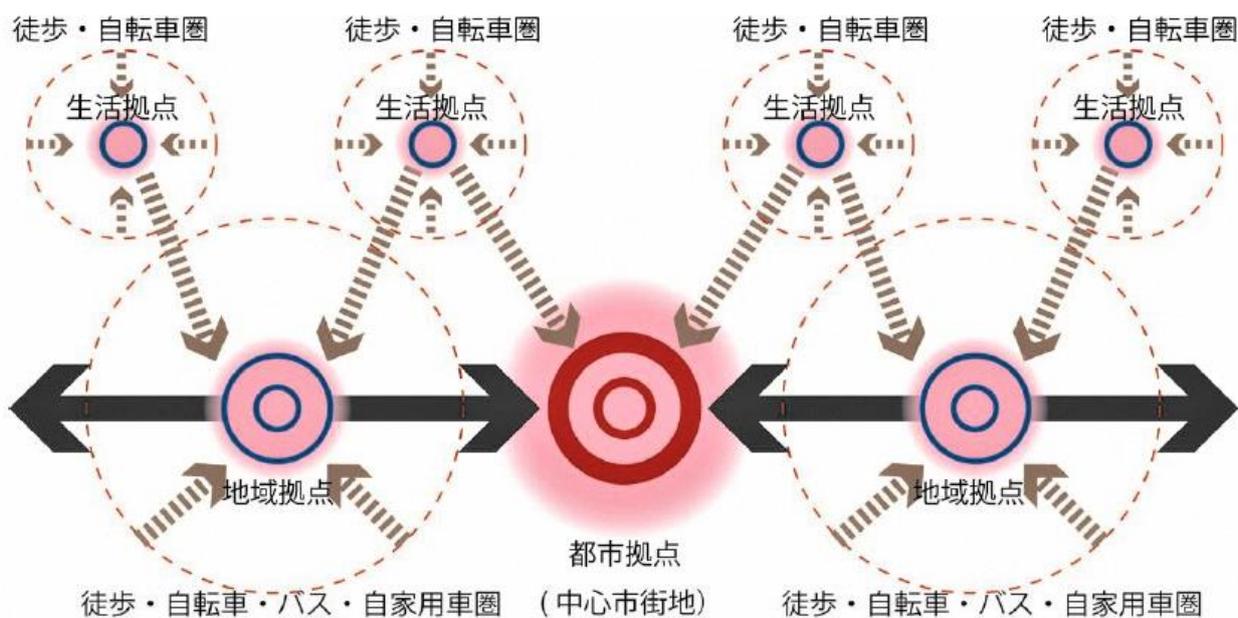


図 拠点とネットワークのイメージ図

(3) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

【第2章都市づくりプラン 2 都市づくりプランテーマ⑧ 暮らしを支える「拠点」を活性化する】

中心市街地などの「拠点」は多くの市民が集い、利用し、共感や連携を生み出す場所にもなります。また、生活を支える身近な商店街や店舗があり、イベント、文化活動などが繰り広げられ、様々な出会いを生み出す場所にもなります。今後は拠点の魅力をさらに高め誰もが訪れたい都市づくりを進めます。駅の周辺は、多くの市民が利用する地域であることから、拠点としての機能の強化を図り、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めます。

政策展開方針：誰もが訪れたい中心市街地の形成

	取り組みテーマ
民間活動の 誘導指針	<ul style="list-style-type: none"> ●歩いて楽しい中心市街地となるような市民の立ち寄りスポットの整備誘導 ・市民や来訪者が中心市街地に訪れ、楽しく散策し、集うことのできる回遊性のある商業地区づくりとするために、立ち寄りスポットや憩いの場となる施設の整備誘導に努めます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●商店街の連続性維持のための商業施設立地誘導 ・商店街等でマンションが立地した場合、店舗の連続性がとぎれないよう低層部における商業機能の導入を誘導します。

政策展開方針：駅周辺における拠点づくり

	取り組みテーマ
行政施策の 展開方針	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄道駅周辺等における拠点機能の強化 ・多くの人々が利用し、多様な機能が集中する駅周辺を、「地域の顔」「生活を支える拠点」と位置付け、「賑わい、美化、交通利便性」の向上を図り、集客力を高めるとともに、ベンチの設置や緑化の推進により、ゆとりのある空間を創出し、地域の活性化とイメージの向上につなげます。 ・公共交通の結節点となるJR茨木駅や阪急茨木市駅・南茨木駅・総持寺駅は、多くの市民が利用する地域であることから、商業・文化・生活支援機能が集約されるまちの拠点としての機能の強化を図ります。 ・超高層建築物については、当該建築物が周辺環境に及ぼす影響等を十分考慮し、拠点機能を高める必要がある特定のエリア内であり、公共公益性や長期的な持続可能性が備わっている計画に限り、必要な都市計画手続き等に向けた検討を進めることとします。
民間活動の 誘導指針	<ul style="list-style-type: none"> ●駅周辺建築物の再生の促進 ・駅前ビルの再生等の促進を図ります。 ・まちの活力の維持・増進（都市再生）、持続可能な都市構造の実現に向け、まちの拠点となるエリアにおいて、時代に即した都市機能整備を促進します。
市民等が進めるまちづくりへの支援	<ul style="list-style-type: none"> ●駅周辺地域の課題に対応するまちづくり活動の支援 ・駅周辺の再整備については、周辺住民等がまちの課題解決に向けて、主体的に取り組むまちづくり活動します。

政策展開方針：駅周辺における駐車場・駐輪場の整備

	取り組みテーマ
行政施策の展開方針	<ul style="list-style-type: none"> ●地域特性に応じた駅周辺における駐車場・駐輪場の充実 ・交通結節点周辺には自転車の利用ニーズを踏まえた駐輪場、また、丘陵部の駅においてはパーク&ライドとして利用できる駐車場を充実させるなど、総合交通戦略と自転車利用環境整備計画に基づき、交通の状況や地域特性に応じた総合的な駐車・駐輪対策を推進します。
民間活動の誘導指針	<ul style="list-style-type: none"> ●駅周辺における駐車場等の整備誘導 ・鉄道事業者及び路線バス事業者、駐車需要施設の設置者が利用者のために必要な自転車等の駐車を設置するように働きかけます。

【第2章都市づくりプラン 2 都市づくりプランテーマ⑩ 地域と暮らしを支える交通システムを構築する】

本市で暮らす人や訪れる人の誰もが移動しやすいと実感できる都市を目指し、市中心部では通過交通を抑制し、市民や来訪者が心地よく回遊できる交通環境を目指します。

政策展開方針：総合的な交通政策の推進

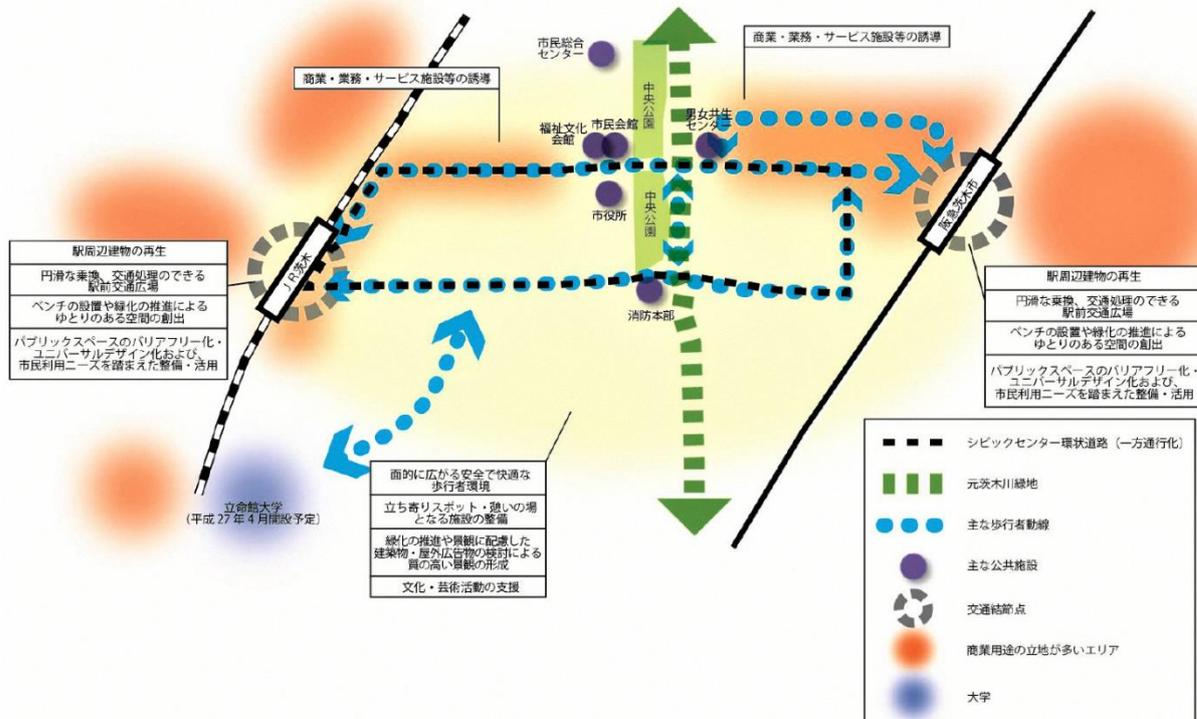
	取組テーマ
行政施策の展開方針	<ul style="list-style-type: none"> ●交通結節点の機能強化 ・公共交通の結節点となる阪急茨木市駅においては、バリアフリー基本構想(案)で重点地区として位置づけ、高齢者などの交通弱者が容易に他の交通機関への乗り換えができるよう、駅前広場から駅構内までの移動経路のバリアフリー化を進めます。 ・阪急茨木市駅においては、駅前広場等交通拠点としての機能を高めるための方針を検討します。

【第2章都市づくりプラン 3 都市構造 都市構造の区分 ① 中心市街地（都市拠点）】

- 多くの市民等が訪れ、利用するための「場」「機能」「交通」が集積し、「人」「モノ」「カネ」に加えて「感性」が循環し交流する地域
- 「医療・福祉」「子育て」「文化」などに関する施設機能が組み込まれることによる来訪者の増加・交流の促進が見込まれる地域
- 市民が生活に彩りを持たせることのできる付加価値の高い機能を有する地域
- 歩いて暮らせる機能充実と交通環境の整った地域
- 広域ネットワークのハブとなる交通結節機能の整った地域
- アートや花・緑、イルミネーションなどによる華やかで楽しい雰囲気を醸し出す地域
- 本市のものづくり企業や農家、芸術活動などと連携した個性的な商品を扱う店舗や、市内で新規ビジネスの立ち上げを望む若者などの店舗・活動拠点などが立地する地域

施策展開方針（阪急茨木市駅周辺）

- 駅周辺の総合的な再生
- 円滑な乗換、交通処理のできる駅前交通広場の整備（広域に影響・効果を与える市内外の大規模集積施設立地に対応した駅前交通広場の整備など）
- ベンチの設置や緑化の推進によるゆとりある空間の創出
- パブリックスペースのバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化および、市民利用ニーズを踏まえた整備と活用



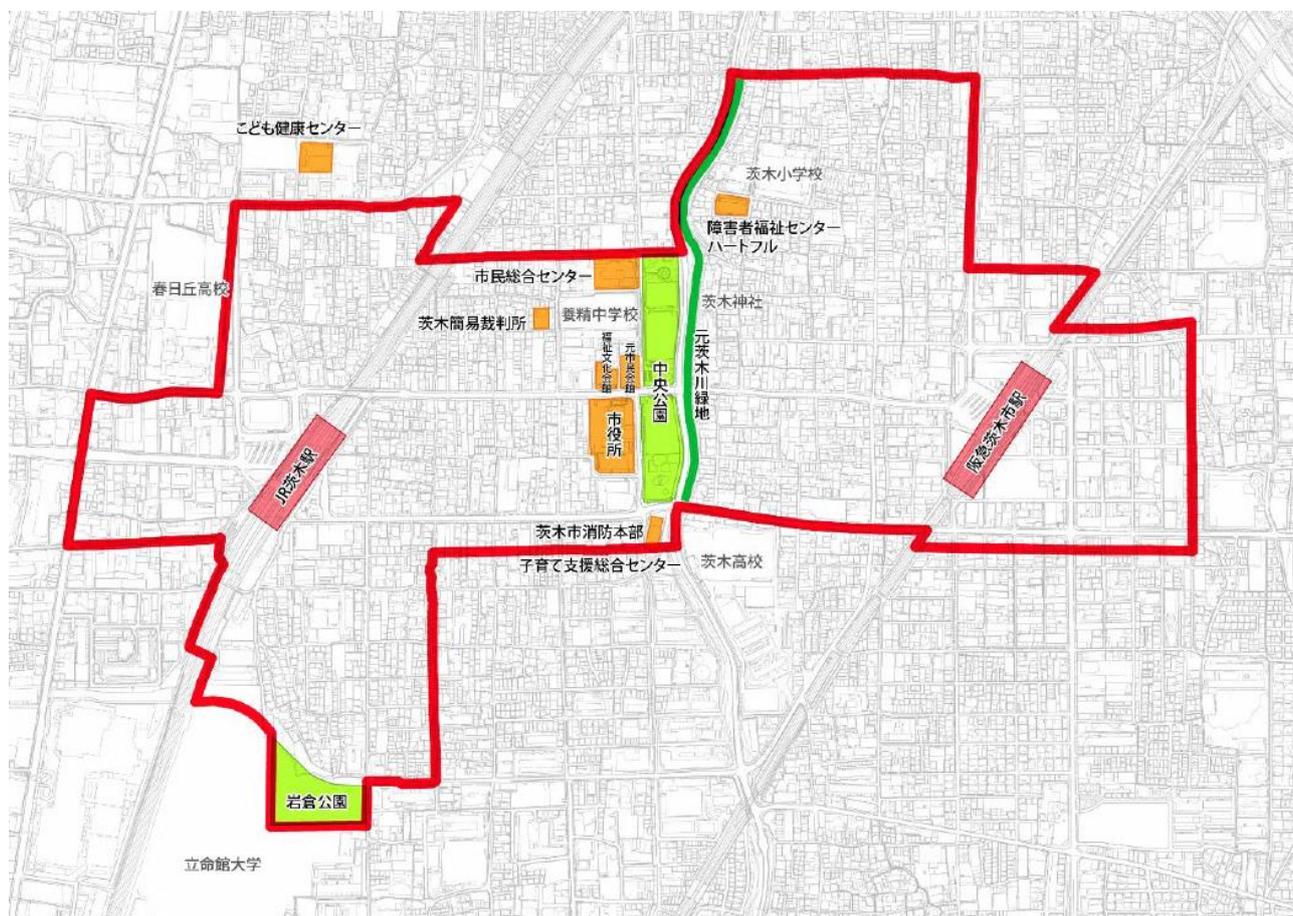
(4) 立地適正化計画

【基本方針2 魅力ある中心市街地の再生を図ります】

- 市民が文化・芸術を楽しむことと合わせて、「憩い」や「交流」を体感できる空間整備を図ります。
- 若い世代のニーズに合致した機能や活動する場を誘導することで、まちの活力と賑わいを生み出す好循環（商業機能の活性化・歩行者の回遊）を図ります。
- 中心部にふさわしい交通結節機能の再生を図ります。

【都市機能誘導区域】

- 阪急茨木市駅を利用するすべての人が、安心・安全に利用できる空間の創出
- 交通結節点の強化
- 茨木市の顔として、市民が誇れる機能
- すべての世代が交流することができ、賑わいを生むことができる空間づくり
- 暮らし続けたいと思えるまちづくり



(5) 次なる茨木・グランドデザインにおける位置づけ

次なる茨木・グランドデザインの考え方

- ・中心市街地におけるまちの将来像
- ・官民と市民が情報共有してつくるまちづくり

拠点とネットワーク

○まちづくりの骨格図(拠点とネットワーク)



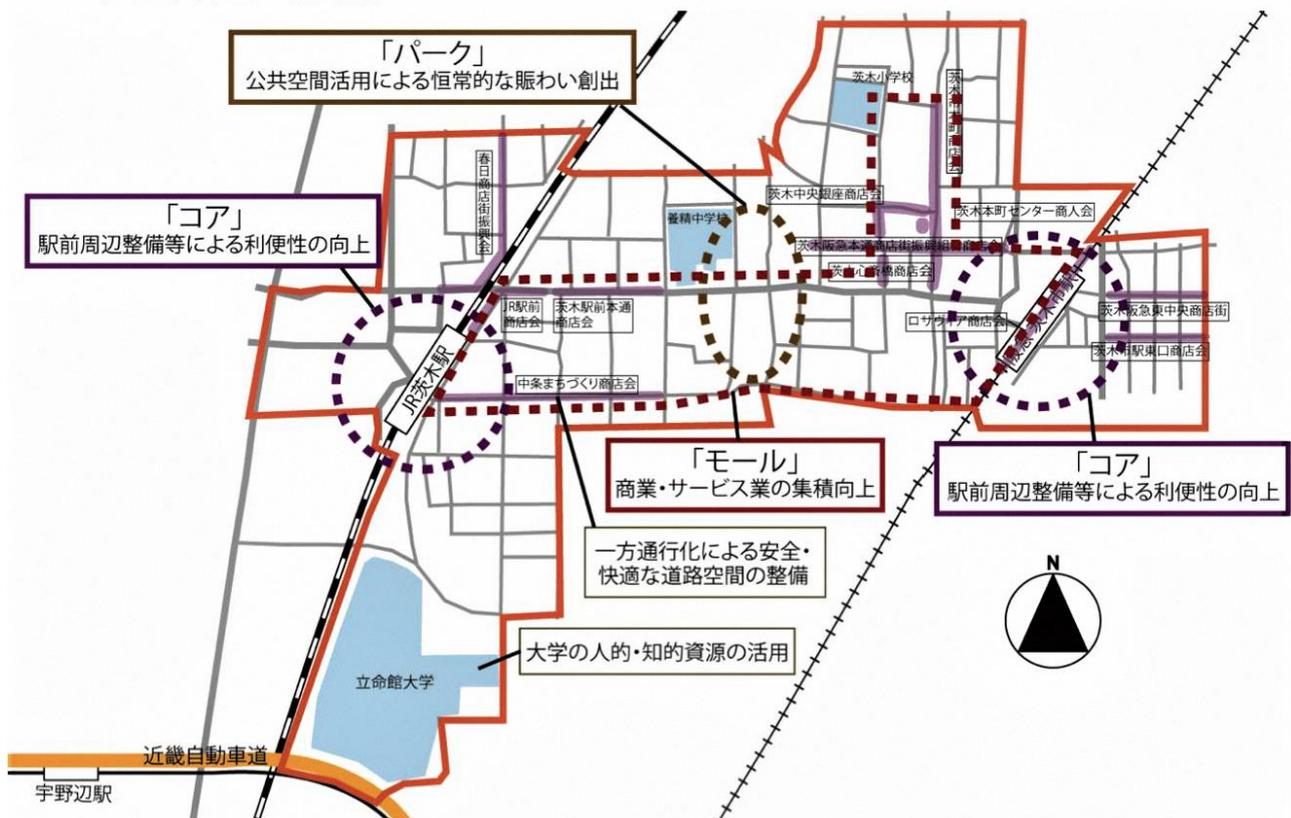
(6) 中心市街地活性化基本計画

将来（長期的）目指すまちの構造について、本市の中心市街地は、広域交通結節点の間が徒歩圏内であり、その中間地点に市民の憩いの場となる公園や緑地があるという恵まれた都市構造である。この長所を活かし、エリアの玄関口であるJRと阪急の両鉄道駅周辺での施設整備と、エリアの中央にある公園等の公共空間の活用により、集客の核となる「2 コア 1 パーク」を形成する。また、それらを繋ぐ「モール」として、商店街等の活性化を図る。これらの取組の結果、商業・サービス業等の多様な業種・業態の店舗集積向上により、「2 コア 1 パーク&モール」の新たな都市構造を実現し、市内外からの中心市街地への集客を高める。

駅前整備「2 コア」の魅力向上

阪急茨木市駅・JR 茨木駅の両鉄道駅周辺の「2 コア」では、医療福祉や子育て等、市民の生活利便に応える施設機能を組み込み、市民の定期的な来訪の増加を図るとともに、交通や商業など機能的な空間だけでなく、居心地の良い憩える空間を整備する。また、市民アンケートから阪急茨木市駅には「都会的で流行の先端に触れることができる」、JR 茨木駅には「学生街のような活気や気軽さを楽しむことができる」といったそれぞれ異なる賑わいのイメージが期待されていることを踏まえた商業・都市機能導入を図る。

■ 中心市街地の将来像



基本方針と目標

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 大都市や郊外の大型店との質の異なる商業施設の集積 	<p>中心市街地は、元来、公共公益施設や商業・業務・娯楽施設等が集積した「都市の顔」、「ハレの場」であり、茨木市全体で目指す将来都市構造においても、「商業」を中心的な機能とした賑わいの核として位置付けられている。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 滞在し活動したくなる新たな魅力と集いの場の創出 	<p>阪急茨木市駅及び新たな施設を中心とした道路空間や広場・公園等の公共施設の活用促進を図り、滞在し、活動したくなるような新たな魅力と集いの場の創出を図る。</p>
目標	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業機能の質の更新 	<p>駅前や商店街ではそれら個店の集積を高め、茨木市の顔としてふさわしい魅力ある商空間づくりを目指すものとする。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 滞在・活動の場の創出 	<p>阪急茨木市駅西口駅前広場について道路占用の特例等制度活用をしながら、活用を図ることで、市の玄関口として相応しい設えにするとともに、居心地の良い空間を駅前に創出することで、「住むまち」としての評価を高めていけるような、新たな魅力を発信する。</p>

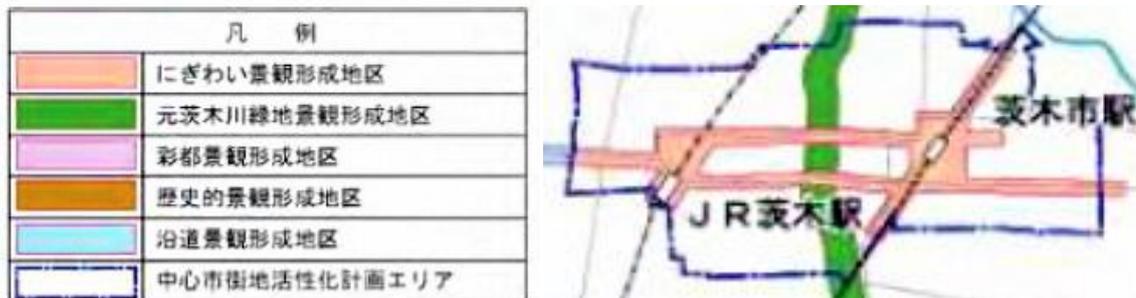
市街地の整備改善の必要性

JR 茨木駅、阪急茨木市駅の駅周辺については「地域の玄関口」として位置づけ、交通結節機能だけでなく、市民がゆったりと滞在できるような憩える空間の創出を図り、中心市街地の中心部においても滞在し活動したくなる魅力的な居心地の良い空間の整備が必要である。以上を踏まえ、中心市街地においては必要最低限のスペースと機能ではなく、新たな魅力と集いの場の創出が必要だと考えられることから、目標の達成に必要な事業を市街地の整備改善のための事業として基本計画に位置付ける。

事業名、内容及び実施時期	実施主体	実現するための位置付け及び必要性
<p>【事業名】 阪急茨木市駅西口再整備検討事業</p> <p>【内容】 阪急茨木市駅西口の再整備を検討する</p> <p>【期間】 平成 27 年度～</p>	<p>茨木市・民間事業者</p>	<p>駅前広場と複合商業施設である駅前ビル及びその周辺地区について交通の輻輳、施設の耐震性の不足や老朽化等の課題解決を図るため、都市再開発法に基づく再開発事業による整備を検討し、商業の質の更新や新たな魅力と集いの場の創出を図る。</p>

(7) 茨木市景観計画

本地区は、景観計画において景観地区に位置付けられ、景観形成地区、そのうちにぎわい景観形成地区に位置付けられる。



にぎわい景観形成地区は、茨木市の玄関となる地区であることから、特に屋外広告物の誘導を行っていくものとし、以下の方針に基づいて良好な景観を誘導する。

<景観形成の方針>		【景観形成の方針】	【誘導の主な対象】
<p>中心市街地にふさわしい景観を形成する</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●茨木市の玄関口、中心市街地にふさわしい市街地景観を誘導します。 	<p>配置 規模 高さ</p> <p>形態 意匠</p>	
<p>ゆとり・うるおいを感じさせる</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●ゆとりの感じられるまちなみを形成するため、建築物等の前面にオープンスペースを確保します。 ●うるおいある景観を形成するため、壁面緑化や街路樹等による沿道緑化等を促進します。 	<p>配置 規模 高さ</p> <p>形態 意匠</p> <p>緑化 外構</p>	
<p>周辺と調和した景観を形成する</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●商業・業務、サービス施設等の建築物等では、周辺と調和した景観を誘導します。 	<p>配置 規模 高さ</p> <p>形態 意匠</p>	

景観形成地区・にぎわい景観形成地区内では、良好な景観の形成に大きな影響を与えることが想定される建築物、工作物、開発行為等について、景観法第16条第1項に基づき届出を義務付けており、以下の景観形成基準が設けられている。

建築物の新築又は移転等	配置、規模、高さ		<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観と調和した配置、規模、高さとする。 ・ 1階部分で道路境界より原則として1m以上の壁面後退を行い、オープンスペースを確保する。
	形態・意匠	建築物本体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓の庇、窓枠のラインをそろえる等、全体としてバランスのとれた形態、意匠とする。 ・ 分節や外壁に変化を付けることで、圧迫感や単調さを軽減させる。
		付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上に設置する施設は通りから見えないようにする。 ※やむを得ず設置する場合は、周囲を囲い目立たないデザインにする。
			<ul style="list-style-type: none"> ・ 外部に設ける建築設備は、通りから見えない位置に配設置する。 ※やむを得ず設置する場合は、良好な周辺の景観と調和した意匠にする ・ 屋上階段、ベランダ等は建築物全体と調和させる
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ ベースカラーは明るくにぎわいの感じられる色彩とし、別に定める色彩に関する景観形成基準に適合させ、周辺の景観と適合させる ※着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合は上記の限りではない。(ソーラーパネルを含む) ・ アクセントカラーは、各立面の1/20以下とする。 	
	素材	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の環境に配慮し、地域の特性に合った素材を使用する。 ・ 反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に考慮する。 	
	光源等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観に光源等を施す場合は、その位置や量等が周辺の景観に与える影響に考慮して設置する。 	
	緑化・外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行為地は樹木等により緑化するものとし、原則として道路側に緑を配置する。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑豊かな景観を形成するため、建築物の壁面緑化、屋上緑化等に努める。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の前面に配置する駐車場等の周囲は、樹木等により緑化する。 	
工作物の新設又は移転等	配置、規模、高さ		<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観と調和した配置、規模、高さとする。 ・ 駅の周辺と主要道路沿道では、道路の境界線からできる限り後退した配置とする。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺景観と調和した形態、意匠とする。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上に設置する施設は通りから見えないようにする。 ・ ※やむを得ず設置する場合は、周囲を囲い目立たないデザインにする。 	
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ ベースカラーは明るくにぎわいの感じられる色彩とし、別に定める色彩に関する景観形成基準に適合させ、周辺の景観と適合させる ※着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合は上記の限りではない。(ソーラーパネルを含む) ・ アクセントカラーは、各立面の1/20以下とする。 	
	素材	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の環境に配慮し、地域の特性に合った素材を使用する。 ・ 反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に考慮する。 	
	光源等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観に光源等を施す場合は、その位置や量等が周辺の景観に与える影響に考慮して配置する。 	
	緑化・外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行為地は樹木等により緑化するものとし、原則として道路側に緑を配置する。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、空地等の周囲は、樹木等により緑化する。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 塀、柵等を設ける場合は、良好な周辺の景観と調和した形態、意匠とする。また、隣接する敷地との連続性に配慮する。 	

※建築物及び工作物の新設又は移転等の行為に関する基準のみ抜粋

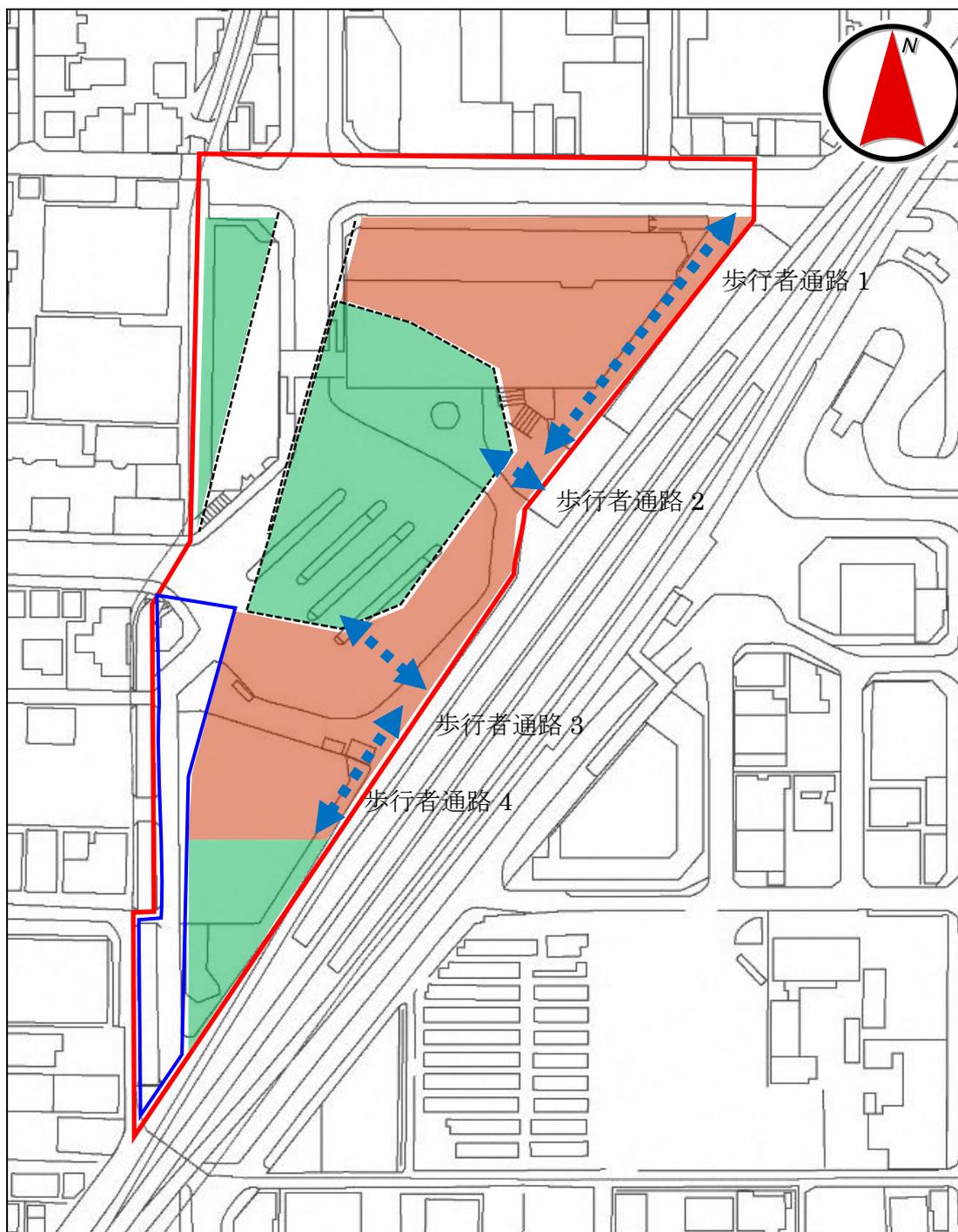
屋外広告物についても、景観に対する影響が大きいことから、景観形成上重要な要素であるため、地区の特性に応じて建築物等と一体的な景観誘導を進めることとしている。特に、本地区が位置する「にぎわい景観形成地区」は、市中心部に位置し、シンボリックな景観を誘導するため、下記の方針で屋外広告物の誘導を行う。

屋外広告物	方針	・ 屋上に広告物を掲出する場合、周辺のまちなみのスカイラインを著しく変化させることがないように規模・高さを規制する
		・ 建築物の壁面に広告物を表示、掲出する場合は統一感のある魅力的な都市景観の形成に向けて、広告物を整理、統合し、位置や規模及び建築物との一体性や調和等について配慮します
		・ 突出看板は原則として敷地内に設置し、広告物を整理、統合するなど規模や高さ、配置に配慮します
		・ 屋外広告物の色彩は、彩度、明度、色相の差がはげしい組み合わせは避け、隣接する建築物や広告物との調和に配慮します。
		・ 彩度の高い色彩を使用する場合は、小さい面積とし、蛍光塗料や点滅するものは避け、まちなみとの調和に配慮する。

3. 地区施設の考え方

(1) 位置

第一種市街地再開発事業により整備が予定されている建築物の敷地は、阪急茨木市駅西口改札通用口の全面に接している。そのため、建築物敷地内における、駅改札から西側の駅前広場及び北側の都市計画道路・阪急茨木駅大住線枝線1号線、南側の送迎用バスロータリーをそれぞれつなぐ4つの歩行者通路を地区施設として決定し、駅と駅前広場及び周辺地域のアクセス性を確保する。



(2) 構造

歩行者通路の用に供するその他の公共空地の幅員は、下表に示す値以上とする。

地区施設名称	幅員	延長
歩行者通路 1	4m	約 60m
歩行者通路 2	15m	約 10m
歩行者通路 3	6m	約 30m
歩行者通路 4	4m	約 50m

なお、地区の健全な高度利用の観点から、当該地区施設の上空及び地下空間は建築物等の建築ができることとする。また、歩行者の通行に支障をきたさない場合に限り、当該地区施設の区域内への建築物の柱、街灯、植栽、ベンチ等の設置を認める。

4. 建築物の規制の考え方

(1) 建築物等の用途の制限

本地区は本市における東の玄関口となり、阪急本通商店街等の商店街や茨木別院・町家などの歴史文化が感じられるエリアと繋がる重要な地区であることから、駅前にふさわしい業種を誘導し、市街地環境を守るため、以下に示す建築物等の用途を制限する。

ただし、(4)建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げるもののうち、既存施設に現存するぱちんこ屋とゲームセンターについては除外する。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 5 号に掲げるもの

・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（に）項第 5 号に掲げるもの

・ 自動車教習所

(4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げるもの

・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

(5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（へ）項第 5 号に掲げるもの

・ 倉庫業を営む倉庫

(6) 畜舎（ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く）

(7) 工場（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 で定めるものを除く）

・ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造を営むもの（法別表第二（と）項第三号（二の二）又は（四の四）に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）を除く

(8) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（り）項第 2 号から第 3 号に掲げるもの

・ キャバレー、料理店その他これらに類するもの
・ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
・ ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

(2) 建築物の容積率の最高限度

土地の合理的かつ健全な高度利用を推進するため、本地区の容積率の最高限度を 600%とする。なお、600%は現行の用途地域による制限と同一である。

(3) 建築物の容積率の最低限度

市街地再開発事業の目的である合理的かつ健全な土地の高度利用を図るため、容積率の最低限度は200%とする。

ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りではない。

建築基準法第59条（高度利用地区）

第1項第2号	公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
第1項第3号	学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(4) 建築物の建蔽率の最高限度

本地区の歩行者の利便性向上及び豊かな市街地環境創出のため、建築物の建蔽率の最高限度を、現行用途地域の実質的な指定建蔽率から10%減じることとする。そのため、建蔽率の最高限度を80%とし、かつ地区計画区域内の建築物が建築基準法第53条第3項第1号イ又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10%を加えた値とする。

(5) 建築物の敷地面積の最低限度

土地の健全な高度利用を促進し、また零細建物による不良な市街地形成を防止するため、建築敷地の最低限度を500m²とする。

ただし、43mを超える高さの建築物を建築する場合は、1000m²とする。また、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。

(6) 建築物の建築面積の最低限度

土地の健全な高度利用を促進し、また零細建物による不良な市街地形成を防止するため、建築面積の最低限度を250m²とする。

ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。

(7) 壁面の位置の制限

駅前広場及び歩道と一体となったゆとりある空間を創出し、歩行者の通行の安全性や回遊性の向上を図るため、建築物の1階部分について北側の府道枚方茨木線に面する部分は1m、駅前広場及び市道永代町3号線に面する部分は3m、南側の送迎用バスロータリーに面する部分は2mの壁面位置の制限を設ける。

ただし、歩行者の通行に支障をきたさない場合で、歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分であるとき（以下に示す建築物等）はこの限りではない。

- 歩行者デッキ・階段・昇降設備など円滑な交通ネットワークの形成に資する施設及びこれを支えるための柱
- 歩行者の快適性や安全性を高めるために設ける庇及びこれを支えるための柱
- その他公益上必要な建築物



(8) 建築物等の形態又は意匠の制限

茨木市景観計画及び景観形成基準に基づき、周辺の景観と調和した建築物等の色彩や広告・看板類の誘導を行う。

5. 建築条例案

○阪急茨木市駅西地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項(法第88条第2項において準用する場合を含む。)及び都市緑地法(昭和48年法律第72号)第39条第1項の規定に基づき、阪急茨木市駅西地区地区計画の区域内における建築物及び工作物(以下「建築物等」という。)の制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)及び阪急茨木市駅西地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、阪急茨木市駅西地区地区計画の区域に適用する。

(建築物等の用途制限)

第4条 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (3) 自動車教習所
- (4) マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ぱちんこ屋及びゲームセンターを除く)
- (5) 倉庫業を営む倉庫
- (6) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く)
- (7) 工場(政令(昭和25年政令第338号)第130条の6で定めるものを除く)
- (8) 法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項第2号から第3号に掲げるもの

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合は、10分の60以下でなければならない。

(建築物の容積率の最低限度)

第6条 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合は、10分の20以上でなければならない。ただし、法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第7条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の8を超えてはならない。ただし、法第53条第3項第1号イ又は第2号のいずれかに該当する場合は、同項で定めた数値に10分の1を加えた

数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第8条 建築物の敷地面積は、500 平方メートル以上でなければならない。ただし、43mを超える高さの建築物を建築する場合は、1000 平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、法第 59 条第 1 項第 2 号又は第 3 号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

(建築物の建築面積の最低限度)

第9条 建築物の建築面積は、250 平方メートル以上でなければならない。ただし、法第 59 条第 1 項第 2 号又は第 3 号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、阪急茨木市駅西地区地区計画計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する建築物又は建築物の部分であるときはこの限りではない。

(建築物等の形態又色彩その他の意匠の制限)

第11条 建築物等の形態意匠は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 建築物の外観は原色を避けるなど周辺環境との調和に配慮し落ち着いた色調とする。
- (2) 広告・看板類は建築物と一体的なデザインとする。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物等の建築主又は築造主
- (2) 法第 87 条第 2 項(法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)において準用する第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物等の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第 5 条から第 11 条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

2 前項第 3 号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

第13条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して第 12 条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

(委任)

第14条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。