

市街地整備促進特別委員会資料

案件 JR高槻駅北東地区市街地整備について

平成24年11月19日

【都市創造部】
【政策財政部】

案件 JR高槻駅北東地区市街地整備について

目 次

- 1 主な経過
- 2 土地区画整理事業
- 3 都市開発事業
- 4 関西大学高槻ミューズキャンパスについて
- 5 JR高槻駅にかかる取組について

【参考資料】

土地区画整理事業 事業計画書（第4回変更）

1 主な経過

年 月 日	主 な 経 過
平成 16 年	
5 月 12 日	都市再生緊急整備地域の指定
7 月 16 日	JR 高槻駅北東土地区画整理組合設立準備会（以下「準備会」）発足
平成 19 年	
3 月 6 日	JR 高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」）発足
5 月 29 日	まちづくり協議会が事業計画案を市に提出
平成 20 年	
2 月 22 日	阪急不動産(株)・まちづくり協議会が「環境影響評価書」を市に提出
3 月 3 日	まちづくり協議会が「都市計画提案書」を市に提出
7 月 4 日	市が地区内の都市計画決定・告示（土地区画整理事業、地区計画、都市計画道路等）
7 月 31 日	市が J R 高槻駅北東土地区画整理組合（以下「組合」）の設立を認可
平成 21 年	
1 月 9 日	府・市が J R 高槻駅北東地区周辺道路等の都市計画決定・告示
平成 22 年	
12 月 24 日	弁天こ線橋・歩道橋が供用開始
平成 23 年	
3 月 10 日	古曾部天神線・区画道路 1 号線が完成
4 月 1 日	北東地区を景観重点地区に指定した改定「高槻市景観計画」を施行
10 月 26 日	地元維持管理組織となる「MUSE たかつき管理協議会」（以下「管理協議会」）が設立
11 月 4 日	市と管理協議会が基本協定書を締結
平成 24 年	
2 月 22 日	市街地整備促進特別委員会
3 月 14 日	組合が総会を開催（第 4 回事業計画の変更について）
3 月 31 日	組合とまちづくり協議会がまちびらき記念式典を開催
4 月 1 日	地区内の公共施設を全面供用開始、民間デッキの一部を供用開始 管理協議会が官民一体的維持管理を開始
5 月 15 日	市が土地区画整理事業の第 4 回事業計画変更を認可（地積、資金計画の変更）
6 月 8 日	組合が総会を開催（平成 23 年度の事業報告、換地計画）
6 月 21 日	集合住宅 A が完成（引渡し）
9 月 6 日	地区内の商業ゾーン「高槻ミュージックコート」がグランドオープン
9 月 18 日	市が保留地の所有権移転登記を完了
9 月 27 日	組合が総会を開催（平成 24 年度補正予算、清算人の選任等について）
10 月 9 日	市が組合へ保留地購入残金を支払い
10 月 31 日	市が組合の解散を認可、組合が解散
11 月 8 日	組合が街づくり区画整理協会会長賞を受賞

2 土地区画整理事業

1 事業計画変更の概要

(1) 主な経過

年 月 日	主 な 経 過
平成 24 年 3 月 21 日	組合が事業計画変更認可申請書を市に提出
4 月 2 日～16 日	市が事業計画変更の縦覧（2 週間）
4 月 17 日～5 月 1 日	意見書の提出期間
5 月 15 日	市が事業計画変更を認可・公告

(2) 主な変更内容

- 区域界の変更(古曽部天神線の一部)及び確定測量による施行地積の変更
- 保留地処分金等の確定による全体事業費の変更及び年度別資金計画の変更

①土地利用計画

(単位：m²)

区 分	従 前 面 積	従 後 面 積
公共用地	5,237.40 (5,301.66)	25,622.95 (25,687.49)
宅 地	87,267.20 (87,267.27)	66,881.65 (66,881.44)
権利地	87,267.20 (87,267.27)	59,149.14 (59,149.44)
保留地	—	7,732.51 (7,732.00)
合 計	92,504.60 (92,568.93)	92,504.60 (92,568.93)

※ () 内は変更前

②資金計画

(単位：百万円)

		区 分	金 額
収 入	保 留 地 処 分 金		3,353.9 (3,353.9)
	補 助 金		2,000.0
	そ の 他		38.6 (30.1)
	合 計		5,392.5 (5,384.0)
支 出	公共施設 整備費	道 路 等 築 造 費	2,326.0 (2,298.7)
		建 物 等 移 転 費	1,245.5
		上 水 道 移 設 費	68.2
	上 下 水 道 等 設 置 費		285.2 (272.7)
	整 地 ・ そ の 他 工 事 費		483.6 (491.9)
	調 査 設 計 費		615.8 (620.0)
	事 務 費 等		368.2 (387.0)
	合 計		5,392.5 (5,384.0)

※()内は変更

前

③年次別資金計画

(単位：百万円)

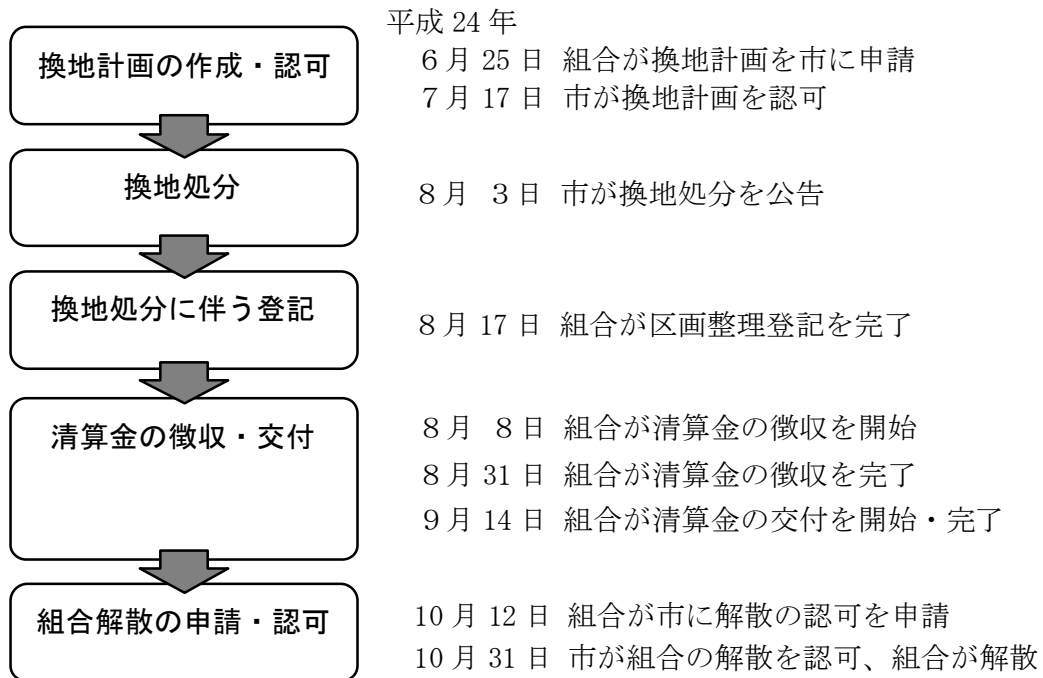
	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	計
事業費	1,410.2	1,199.9	1,403.9 (1,817.5)	1318.8 (891.8)	59.8 (64.7)	5,392.5 (5,384.0)
組 合	917.2	930.0	425.6 (819.6)	1060.0 (652.6)	59.8 (64.7)	3,392.5 (3,384.0)
補助金	493.0	269.9	978.3 (997.9)	258.8 (239.2)	—	2,000.0
国	236.5	89.45	277.15 (283.45)	62.9 (56.6)	—	666.0
府	236.5	89.45	277.15 (283.45)	62.9 (56.6)	—	666.0
市	20.0	91.0	424.0 (431.0)	133.0 (126.0)	—	668.0

※小数点第2位以下を四捨五入しているため、額の計に差異があります

()内は変更

前

2 組合解散手続



3 清算事務手続について

○組合解散後、本年度末の全事業完了に向けて、清算人が残された事務手続きを実施

年 月 日	予 定
平成 24 年 11 月下旬	清算総会の開催（残余財産処分案等の議決） 官報掲載（3日間）
平成 25 年 2 月下旬	清算人が市へ清算終了の承認を申請
3 月	清算人が組合員へ清算終了を報告 土地区画整理事業の全事業完了

4 土地区画整理事業の総括

(1) 主な経過

年 月 日	主 な 経 過
平成 16 年	
7 月 16 日	JR 高槻駅北東土地区画整理組合設立準備会発足
平成 20 年	
7 月 4 日	市が土地区画整理事業の都市計画決定・告示
7 月 31 日	市が J R 高槻駅北東土地区画整理組合（以下「組合」）の設立を認可
9 月 8 日	組合が仮換地指定
平成 22 年	
12 月 24 日	組合が施工した弁天歩道橋が供用開始
平成 23 年	
3 月 10 日	組合が施工した古曾部天神線・区画道路 1 号線が完成
平成 24 年	
4 月 1 日	組合が施工した地区内の全公共施設を供用開始 (古曾部白梅線、区画道路 2 号線、弁天公園、区画デッキ)
8 月 3 日	市が土地区画整理事業の換地処分を公告
10 月 31 日	市が組合の解散を認可、組合が解散

(2) 土地利用区分

種 目			施 行 前		施 行 後	
			地 積(m ²)	%	地 積(m ²)	%
公共用地	国 有 地	道路	740.72	0.80	-	-
		水路	197.00	0.21	-	-
		計	937.72	1.01	-	-
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道路	3,420.62	3.70	17,402.65	18.81
		水路	879.06	0.95	-	-
		公園	-	-	7,866.70	8.50
		緑地	-	-	353.60	0.38
		計	4,299.68	4.65	25,622.95	27.70
	合計		5,237.40	5.66	25,622.95	27.70
	宅 地	民 有 地	宅地	76,237.91	82.42	59,149.14
田			9,640.00	10.42	-	-
雜種地			131.00	0.14	-	-
計			86,008.91	92.98	59,149.14	63.94
合計		86,008.91	92.98	59,149.14	63.94	
保留地			-	-	7,732.51	8.36
測量増			1,258.29	1.36	-	-
総 計			92,504.60	100.0	92,504.60	100.0

整理前宅地地積 (更正後・m ²)	保留地地積 (m ²)	公共減歩地積 (m ²)	減歩率(%)	
			公共減歩率	合算減歩率
87,267.20	7,732.51	20,385.55	23.36	32.22

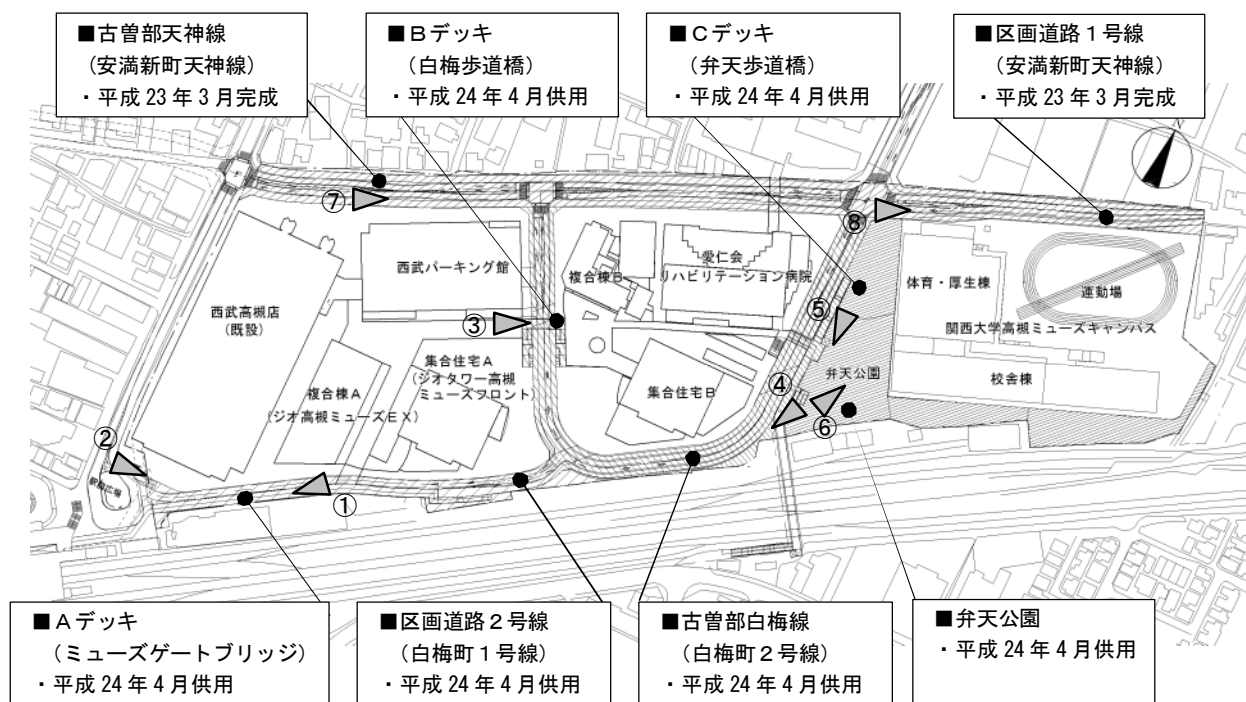
(3) 事業収支

(単位：百万円)

		区 分	金 額
収 入	保 留 地 処 分 金		3,353.9
	補 助 金		2,000.0
	そ の 他		38.6
	合 計		5,392.5
支 出	公共施設 整備費	道 路 等 築 造 費	2,326.0
		建 物 等 移 転 費	1,245.5
		上 水 道 移 設 費	68.2
	上 下 水 道 等 設 置 費		285.2
	整 地 ・ そ の 他 工 事 費		483.6
	調 査 設 計 費		615.8
	事 務 費 等		368.2
	合 計		5,392.5

(4) 公共施設整備

位置図



① Aデッキ



② 区画道路 2 号線



③ Bデッキ



④ 古曽部白梅線



⑤ Cデッキ



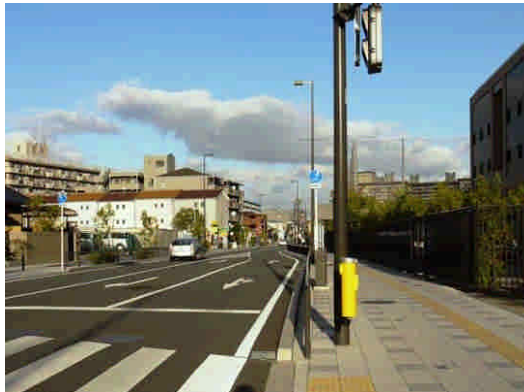
⑥ 弁天公園



⑦ 古曽部天神線

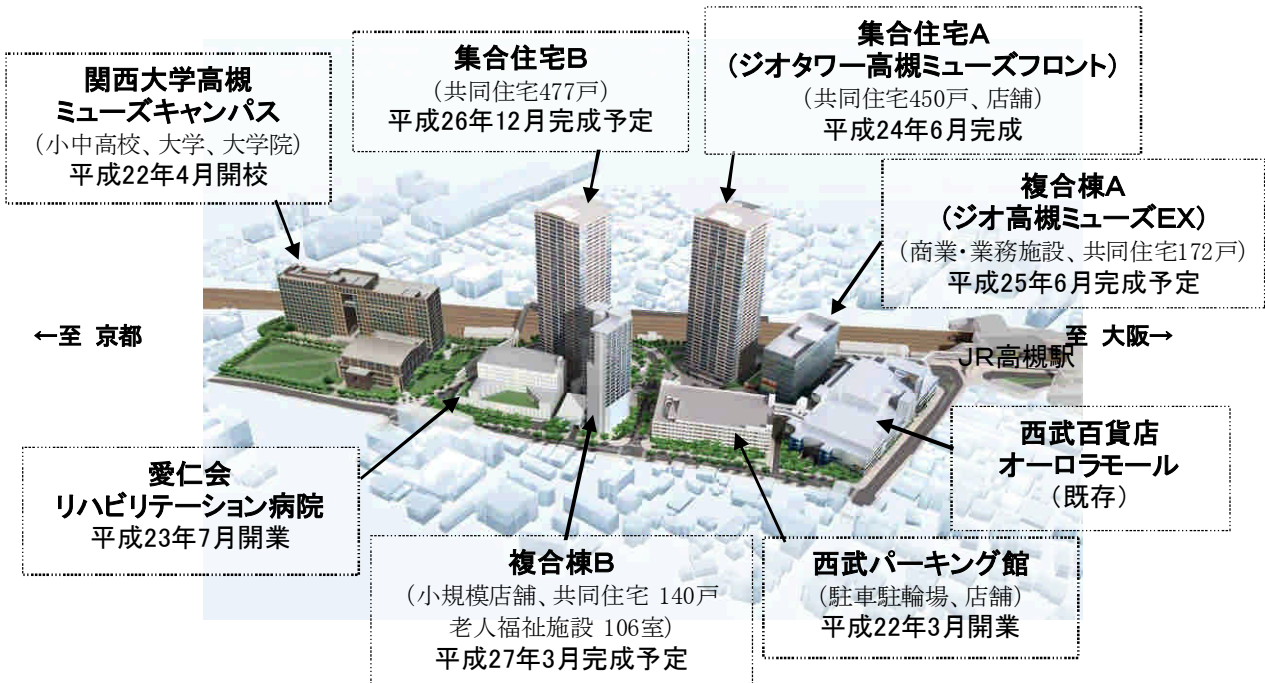


⑧ 区画道路 1 号線



3 都市開発事業

1 施設建築物工事の進捗と今後の予定



※この図はイメージであり実際とは異なる場合があります

(1) 集合住宅B

項目	概要
建物概要	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・地上42階 共同住宅（477戸）
工期	平成23年8月～平成26年12月
進捗状況	出来高 約8%（10月末時点） 基礎工事完了
今後の予定	平成24年11月 1階躯体工事完了予定

(2) 複合棟A

項目	概要
建物概要	鉄筋コンクリート造・地上16階 商業・業務（5フロア）・共同住宅（172戸）
工期	平成23年9月～平成25年6月
進捗状況	出来高 約63%（10月末時点） 平成24年 7月：商業・業務部竣工 10月：集合住宅Bモデルルームオープン
今後の予定	平成25年1月 共同住宅躯体工事完了予定



(集合住宅B：東側より)



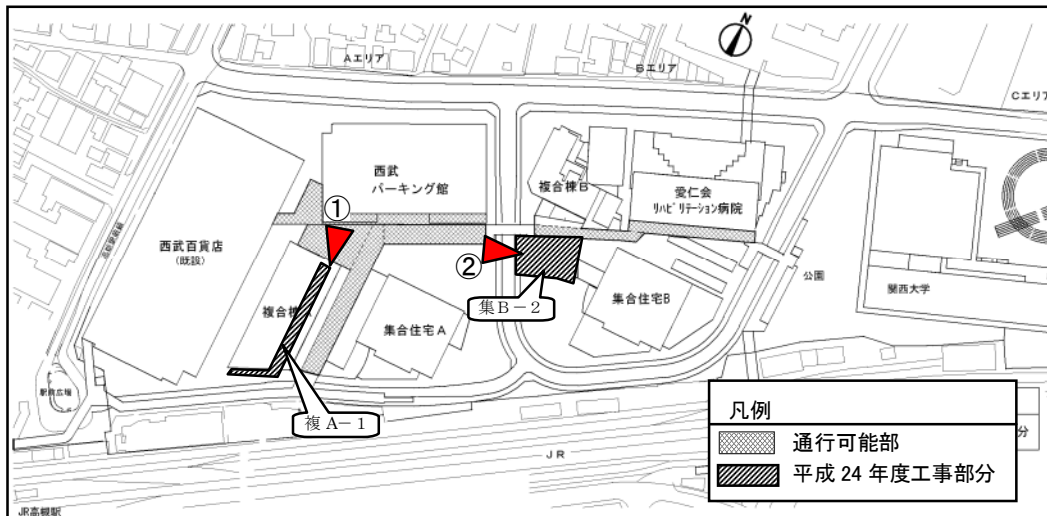
(複合棟A：北側より)

(3) 複合棟B

項目	概要
建物概要	鉄筋コンクリート造・地上26階 小規模店舗・老人福祉施設(106室)・共同住宅(140戸)
工期	平成25年1月～平成27年3月
今後の予定	平成25年1月 工事着手予定

2 公開デッキ整備

(1) 現在の進捗状況と今後の予定



①複A-1デッキ

- ・平成24年8月：商業棟部仕上工事完了
- ・平成25年3月：補助対象工事完了予定



②集B-2デッキ

- ・平成24年6月：基礎工事了

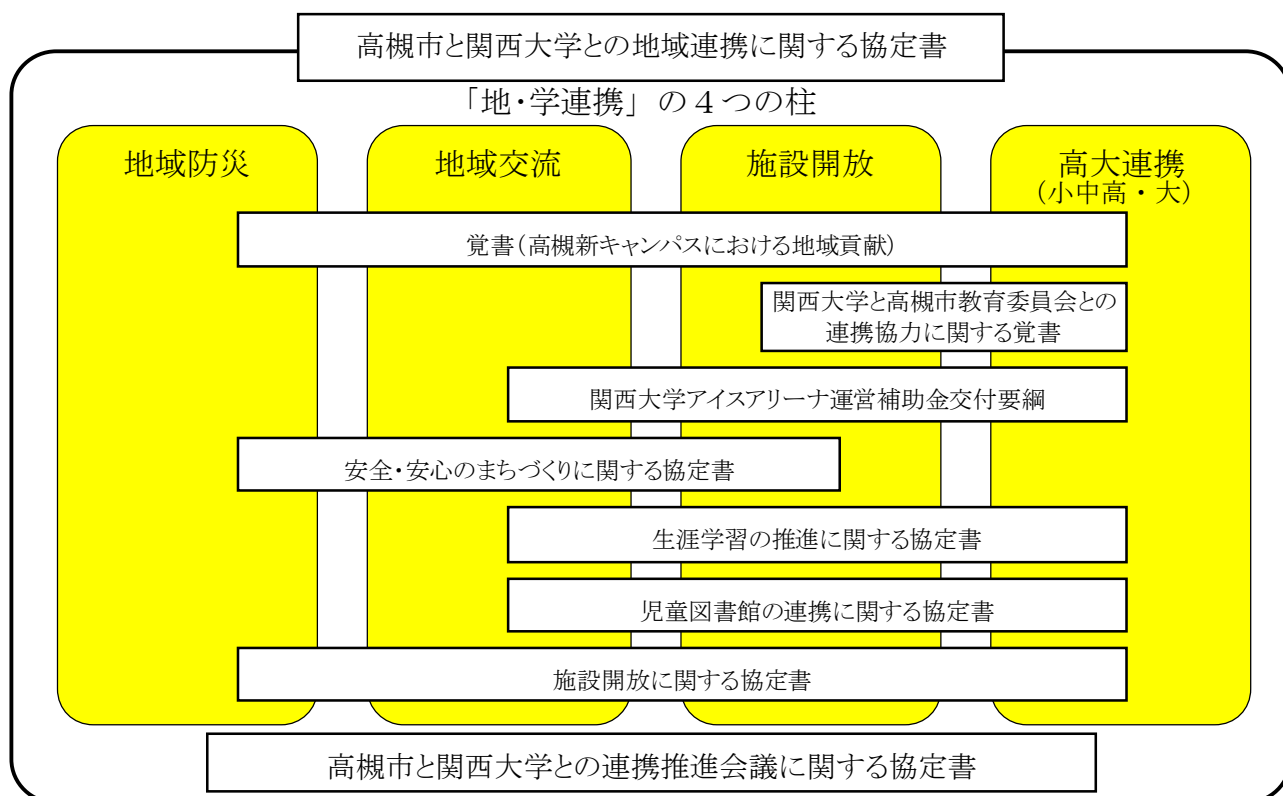


4 関西大学高槻ミュージーズキャンパスについて

1 地・学連携の取組状況

(1) 地・学連携の概要について

「地域防災」、「地域交流」、「施設開放」、「高大連携」の4つの方向性を基本に、基本的な事項を定めた協定書を締結し、関西大学と協議を進めている。



分野	協定等の名称	締結日等
全体	高槻市と関西大学との地域連携に関する協定書（包括協定）	平成16年7月14日
	覚書（高槻新キャンパスにおける地域貢献）	平成20年8月18日
	高槻市と関西大学との連携推進会議に関する協定書	平成21年2月26日 平成22年6月22日改定 平成24年9月21日改定
地域防災	安全・安心のまちづくりに関する協定書	平成22年3月29日
地域交流	生涯学習の推進に関する協定書	平成22年3月29日
	児童図書館の連携に関する協定書	平成22年3月29日
	児童図書館施設使用に関する覚書	平成22年4月22日
施設開放	関西大学アイスアリーナ運営補助金交付要綱※	平成23年7月14日
	施設開放に関する協定書	平成22年3月29日
高大連携	関西大学と高槻市教育委員会との連携協力に関する覚書	平成16年4月30日

※関西大学アイスアリーナの市民開放事業については、平成18年7月に締結したアイスアリーナに関する覚書に基づき実施していたが、平成23年7月からは要綱に基づき実施している。

(2) 市民利用状況について

①関西大学高槻ミュージックキャンパス入構者

(中央図書館ミュージック子ども分室利用者、公開講座等参加者、レストラン利用者、見学者等)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
23年度 (人)	3,526	3,134	3,801	3,484	2,768	2,426	3,349	2,903	2,199	2,160	2,441	3,169	35,360
24年度 (人)	3,204	3,101	3,291	3,296	2,519	2,426	—	—	—	—	—	—	17,837

②中央図書館ミュージック子ども分室利用者

(上記①の入構者のうち、中央図書館ミュージック子ども分室利用者を抽出したもの)

平成23年度

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
図書館貸 出券での 入構者数 (人)	2,004	1,672	1,879	2,396	2,244	1,596	2,046	1,877	1,441	1,434	1,599	1,928	22,116
行事実施 回数(回)	49	36	38	33	24	38	56	49	28	28	38	37	454
行事参加 人数(人)	368	308	375	517	401	400	487	365	280	303	403	405	4,612

平成24年度(9月まで)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
図書館貸 出券での 入構者数 (人)	1,887	1,716	2,036	2,137	1,973	1,454	—	—	—	—	—	—	11,203
行事実施 回数(回)	30	33	35	34	23	25	—	—	—	—	—	—	180
行事参加 人数(人)	317	303	388	413	409	447	—	—	—	—	—	—	2,277

③大学図書館利用登録者

	登録者	備考
平成23年度 (人)	65	利用期間は、平成23年4月～平成24年3月末まで。登録料6,000円。
平成24年度 (人)	96	利用期間は、平成24年4月～平成25年3月末まで。登録料6,000円。

④高槻ミュージックキャンパス 大学実施公開講座・行事

平成 23 年度

開催日	行事名称	講演者等（敬省略）	参加者数
5月28日（土）	「社会安全学部企画展～伝えよう震災、学ぼう安全～」	社会安全学部生が企画・運営 全国災害救助犬協会 山崎進 ※防災グッズの展示・紹介、液状化現象の実験、東日本大震災パネル展示	約 100 人
6月4日（土）	公開講座「高槻市と安全」 【第4回】総合テーマ「水害と安全」	社会安全学部 高橋 智幸 いであ株式会社 川津 幸治 京都大学 矢守 克也	※定員 50 人 63 人
6月22日（水）	社会安全学部客員教授講演会 「東日本大震災から学ぶもの～進化する災害と新しい安全哲学～」	社会安全学部 柳田 邦男 (ノンフィクション作家・評論家)	約 600 人
6月30日（木）	社会安全学部客員教授講演会 「東海地震、東南海・南海地震」	社会安全学部 布村 明彦 (元国土交通省近畿地方整備局長)	約 400 人
7月20日（水）	社会安全学部・社会安全研究科特別講演会「福島原発事故を考える」	社会安全学部 小澤 守 NHK 科学文化部 山崎 淑行	約 100 人
10月19日（水）	社会安全学部客員教授講演会 「災害時の情報を考える」	社会安全学部 山崎 登 NHK 解説委員	約 500 人
10月27日（木）	社会安全学部 学術講演会 「災害対応への根本的取組み」	Dr. Arnold M. HOWITT (ハーバード大学アッシュセンター所長)	約 300 人
11月16日（水）	社会安全学部客員教授講演会 「組織の思考が止まるとき～「法令順守」から「ルールの創造」へ～」	社会安全学部 郷原 信郎 (名城大学総合研究所教授・弁護士)	320 人
11月9日（水）	公開講座「高槻市と安全」 【第5回】総合テーマ「食品の安全と安心」	社会安全学部 高鳥毛敏雄 高槻市保健所 高橋 智幸	※定員各 50 人 28 人
11月16日（水）	【第6回】総合テーマ「東日本大震災と企業の危機管理」	社会安全学部 高野 一彦 グンゼ室長 金森 弘	44 人
11月30日（水）	【第7回】総合テーマ「都市におけるエネルギーインフラの安全性」	社会安全学部 小澤 守 大阪ガス 毛笠 明志	32 人
11月9日（水）	地震避難訓練「関大ミュージック防災 Day2011～広がれ！みんなの安全・安心！～」	ミュージック全体 高槻市（消防本部）、市民	約 1,000 人
11月13日（日）	「ミュージックキャンパス開放デー&オタクキャンパスinミュージック」 ※講演会 河田恵昭「東日本大震災の教訓とは？」 小澤 守「原子力開発と安全性」	ミュージック教職員、社会安全学部祭典実行委員（学生）、入学試験部	1,654 人 ※開放デー 1361 人 +オタクキャンパス293 人
平成 24 年 1月22日（日）	防災講演会（高槻市共催） 「東日本大震災の被害に学び、高槻で備える」	社会安全学部 林 能成	約 500 人
1月30日（月）	大学院社会安全研究科特別講演会 「失敗に学ぶ」	畑村 洋太郎 株式会社畑村創造工学研究所 代表取締役（東京大学名誉教授・工学院大学教授） ※福島原発事故調査委員長	約 200 人
3月30日（金）	第 2 回 社会安全シンポジウム 「巨大震災に備える～関西における自治体間連携の課題～」	社会安全学部 河田 恵昭 (パネリスト) 社会安全学部教員、大阪府・市危機管理室、関西広域連合広域防災局	約 350 人
合計 16 回			約 6,191 人

平成 24 年度(9 月まで)

開催日	行事名称	講演者等（敬省略）	参加者数
5月26日（土）	全国リレーシンポジウム 「知の地域づくりを考える」	朗読：眞野あずさ、下條アトム 基調講演：片山善博（前総務大臣） パネリストディスカッション：あさのあつこ（作家）、片山善博、濱田剛史（高槻市長）、肥田美代子（文字・活字文化推進機構理事長）、赤尾勝己（関大文学部教授）	約 500 人
6月10日（日）	安全フェスティバル 「安全に関する知識を“あなた”と共有する」	社会安全学部祭典実行委員会（学部生） ※自衛隊、高槻市消防本部 社会安全学部 河田 恵昭 越山 健治 永田 尚三 永松 伸吾	169 人
6月16日（土）	平成 24 年度高槻ミュージックキャンパス公開講座 「生活の安全・安心のために～家庭用ガス機器の安全性をめぐって～」	社会安全学部 小澤 守 大阪ガス 森田 哲司 社会安全学部 高野 一彦	※定員 40 人 20 人
7月12日（木）	社会安全学部客員教授講演会 「事実を見る眼、いのちを見る眼」～災害、事故、病気の現場で～	社会安全学部 柳田 邦男 （ノンフィクション作家、評論家）	約 300 人
7月28日（土）	大学院社会安全研究科博士課程後期課程 開設記念シンポジウム 「クライシス・リーダーシップ～危機に対し経営者のリーダーシップはどうあるべきか～」	Dr. Arnold M. HOWITT（ハーバート大学、アッシュセンター、エグゼクティブディレクター） 「クライシス・リーダーシップ」 角 和夫（阪急阪神ホールディングス代表取締役社長） 「高等教育に期待する企業のリーダー養成」 萩尾千里（大阪国際会議場社長） 「挑戦する経営と危機管理」	約 350 人
合計 5回			約 1,339 人

⑤安全・安心のまちづくり

■安全・安心のまちづくりに関する作業部会

「安全・安心のまちづくりに関する協定書」に基づき、協力内容の具体化に向けた協議を行うため作業部会を設置した。これまでに平成 22 年度 3 回、平成 23 年度 2 回、平成 24 年度 1 回開催し、災害発生時の具体的な協力体制や、共同事業・共同研究等について協議を進めている。

■高槻ミュージックキャンパス合同防災訓練

平成 23 年度は、11 月 9 日（水）に同キャンパスの学生、生徒、児童、教職員、近隣住民およびキャンパス内施設利用中の一般市民ら約 1,000 人が参加して避難訓練を実施。市消防のはしご車による救助訓練や放水訓練の他、応急救護所での応急処置訓練などを行った。

(3) 施設開放の調整状況について

高槻ミュージックキャンパスの施設については、「施設開放に関する協定書」に基づき、すでに、レストランや、大学図書館、高槻市立中央図書館ミュージック子ども分室（関西大学児童図書館）、展示スペース（安全ミュージアム）が開放され、多くの市民が利用している。

なお、高槻ミュージックキャンパスの施設開放については、市主催事業や、関西大学との共催事業など積極的に同大学の施設を活用した市民対象の公開講座等を企画・実施されるとともに、セキュリティーなど周辺整備の状況等も踏まえながら、引き続き関西大学との連携推進会議を中心に、開放日や利用料金の設定等について協議、調整を積極的に行うなど、着実に地・学連携を推進していく。

2 関西大学支援に係る民間事業者からの協力金について

平成 20 年 2 月 29 日付けで関西大学と締結した「基本合意書」に沿って土地取得及び施設建設に要する費用を支援している。

このうち、土地取得に関する対応について、高槻市の土地の取得は、グラウンドを中心とした防災空間等の確保及び利活用から、関西大学の敷地面積（17,584 ㎡）の約 5 割とし、その取得に際しては全体の約 3 割が高槻市負担、約 2 割が民間事業者から市への寄付等によるものとする。

この 2 割の民間事業者から市への寄付等のうち、協力金については、阪急不動産株式会社、社会医療法人愛仁会、株式会社そごう・西武の 3 者から、総額 4 億 8,000 万円（24 年度は 4 億 2,800 万円、26 年度は 5,200 万円）の提供を受けることで合意し、平成 24 年 3 月 30 日付けで覚書を交わした。

5 JR高槻駅にかかる取組について

1 主な経過

年 月 日	主 な 経 過
平成 18～20 年度 平成 21 年 5 月 18 日 平成 21 年度～	<p>J R 西日本・国・府・市が連絡調整会議を 5 回に渡って開催 市及び市議会が JR 西日本にホーム拡幅を要望</p> <p>J R 西日本と協議</p> <p>・ J R としては、ホームにかかる課題解消を J R 単独で実施することは困難であり、国等からの補助金があることで具体化に向けた社内調整が可能との考え</p>

2 事業イメージ

工 期	設計：約 1 年 工事：約 3 年
事業内容	<p>配線変更工事：軌道撤去・新設、分岐器撤去・新設、電気設備移転</p> <p>ホーム改良工事：ホーム設置、上屋撤去・新設、電気設備工事</p> <p>昇降設備工事：駅舎改築、昇降設備設置</p>

3 活用可能な国の補助制度

名 称	都市・地域交通戦略推進事業
負担割合	国は地方公共団体が当該事業を行うものに対する費用の 2 分の 1 以内で、かつ当該費用の 3 分の 1 以内を補助

4 本市の考え方

- J R 西日本と検討・調整を進め、ホーム整備の早期具体化に向けて取り組む。