

市街地整備促進特別委員会資料

案件 J R 高槻駅北東地区市街地整備について

平成 22 年 11 月 15 日

【 都 市 産 業 部 】
【 建 設 部 】

案件 JR高槻駅北東地区市街地整備について

目次

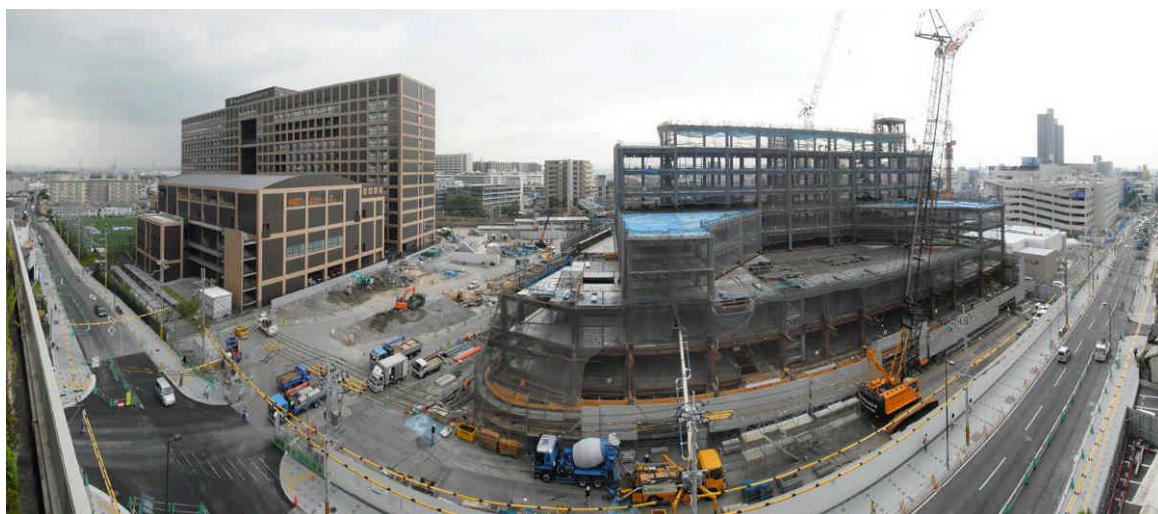
- 1 主な経過
- 2 都市開発事業
- 3 施設計画変更について
- 4 土地区画整理事業
- 5 弁天こ線橋等の供用開始について

【参考資料】

- 1 JR高槻駅北東地区における公共施設等の維持管理に関する基本合意書
- 2 JR高槻駅北東地区都市開発事業における複合棟の施設計画の一部変更等について

1 主な経過

年 月 日	主 な 経 過
平成 22 年 7 月 30 日	市街地整備促進特別委員会
〃 〃	組合が総会を開催 (平成 21 年度の事業報告、収支決算)
〃 10 月 8 日	市が景観審議会を開催 (J R 高槻駅北東地区の景観重点地区指定に伴う景観計画の改定について)
〃 10 月 15 日	市とまちづくり協議会が、「 J R 高槻駅北東地区における公共施設等の維持管理に関する基本合意書」を締結 [参考資料－ 1]
〃 10 月 16 日	阪急不動産株式会社が、集合住宅 A のモデルルームをオープン
〃 10 月 27 日	市が「高槻市景観計画」(素案)のパブリックコメント開始(～11 月 26 日) (J R 高槻駅北東地区の景観重点地区指定に伴う景観計画の改定)
〃 10 月 29 日	阪急不動産株式会社が、市に複合棟の施設計画等の一部変更を報告 [参考資料－ 2] 同日、まちづくり協議会・土地区画整理組合(役員会)にも報告



JR高槻駅北東地区の現状(9月21日現在)

2 都市開発事業

1 施設建築物工事の進捗状況

(1) 愛仁会リハビリテーション病院

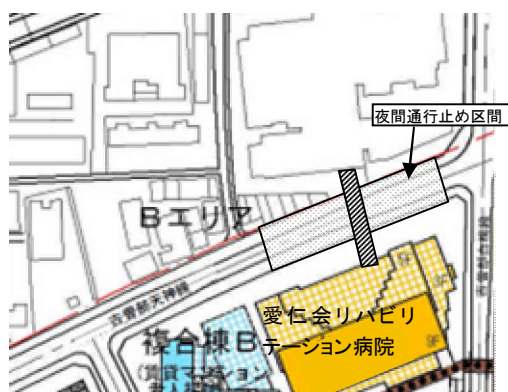
	内 容
建物概要	鉄骨造（一部 SRC 造）・地上9階・地下1階 リハビリテーション病院（225床）等
工 期	平成21年9月～平成23年5月（平成23年7月開業）
進捗状況	出来高 約40%、高層部の躯体・外壁工事完了、内装工事着手 既存病院と連絡する上空通路工事を本格的に開始
今後の予定	平成23年2月中旬 外装工事完了、外構工事着手



（南側より）

[上空通路設置工事に伴う通行止め]

- 社会医療法人愛仁会の上空通路設置工事に伴い、古曾部天神線の一部を夜間通行止め
- 通行止め期間は11月8日（月）～12日（金）、同月17日（水）～21日（日）、及び2月下旬（日程未定）の間、22時～翌6時までを予定
- 実施に際しては、交通整理員を配置し円滑な誘導に努めると共に、事前に周辺自治会への説明や看板等による利用者への周知を実施



上空通路位置図



上空通路イメージ図

(2) 集合住宅A (JR高槻駅前タワーマンション)

	内 容
建 物 概 要	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) ・地上 41 階 共同住宅 (450 戸) ・店舗
工 期	平成 21 年 11 月～平成 24 年 6 月
進 捗 状 況	出来高 約 20%、6 階躯体工事
今後の予定	平成 22 年 12 月 10 階部のコンクリート打設完了 平成 23 年 3 月 20 階部のコンクリート打設完了



(南側より)

2 防風植栽

- 古曽部天神線の北側歩道部を試掘した結果、ガス管等地下埋設物により防風植栽が困難
- 当初北側に予定していた防風植栽を、南側の歩道及び歩道状空地等に配置
- 古曽部天神線の北側歩道には、修景のための中木を植栽

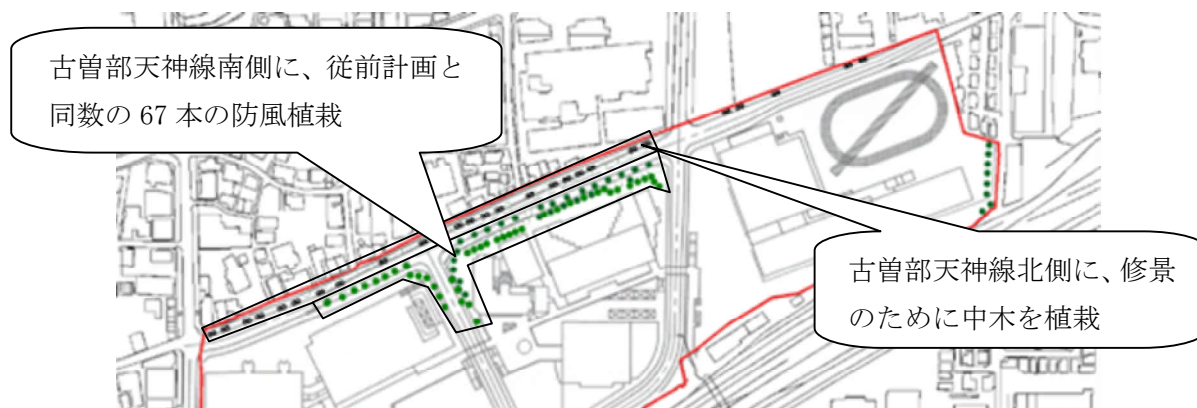


図 古曽部天神線の防風植栽計画

3 施設計画変更について

1 阪急不動産株式会社の施設計画変更の概要

施設名	概要
複合棟A	・商業及び業務機能を集約、住宅機能を導入
複合棟B	・スポーツジムの住宅機能に変更
デッキ (通行機能)	・組合によるデッキ竣工にあわせて、完成時期を平成24年11月から平成24年4月に前倒して整備し、駅から弁天こ線橋に至るデッキの通行機能を確保

[施設建築物の概要]

	当初計画	変更計画
集合住宅A		
規模	地上42階、高さ144m	地上41階、高さ139m
主な用途	住宅(450戸)	住宅(450戸)
集合住宅B		
規模	地上42階、高さ144m	地上42階、高さ144m以下
主な用途	住宅(450戸)	住宅(約480戸)
複合棟A		
規模	地上10階、高さ50m	地上16階、高さ50m以下
主な用途	商業・業務(9フロア)	商業・業務(5フロア) 住宅(約170戸)
複合棟B		
規模	地上24階、高さ88m	地上26階、高さ88m以下
主な用途	スポーツジム(2フロア) 賃貸住宅(132戸) 老人福祉施設(157室)	小規模店舗 住宅(約200戸) 老人福祉施設(約120室)

[施設建築物等の工事工程]

施設 \ 年度		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
A エ リ ア	集合住宅A		.....	.....	.....
	複合棟A				.....	.....
B エ リ ア	集合住宅B				.....	.....	.....
	複合棟B				.....	.....	.....
デッキ			.....	.....	.....	.....	.....	.....

通行部供用

..... H21.11の工程
 ——— 変更工程

2 今回の計画変更に関する考え方

①関係者の評価

	評 価
土地区画整理組合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪急不動産株式会社より複合棟A予定地に位置する保留地の買受申出が行われ、全ての保留地の処分が確定 ・ 計画人口増加に伴う事業計画変更を検討
まちづくり協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公開デッキを、区画デッキにあわせて前倒し整備されることは、早期にまちの魅力を発揮させることにつながると評価 ・ 現下の厳しい情勢の中で、阪急不動産株式会社が施設計画を固め、具体的に事業を進めることを一定評価
高 槻 市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の許認可権者としては、全ての保留地の処分を確定され事業成立性が高まると共に、事業実施への影響は軽微 ・ 都市開発事業を促進する立場からは、経済社会情勢や他事業者への影響を踏まえ、緊急かつ重点的に進めるべき事業として、平成26年度の事業完了を重要視

②土地区画整理事業における公園面積の考え方

	当初計画	変更計画(予定)	備考
計画戸数	1,032戸	1,300戸	268戸増
計画人口	2,598人	3,261人	663人増
必要公園面積	7,794㎡	9,783㎡	1,989㎡増



□阪急不動産株式会社の対応

[自己敷地内のオープンスペース(2,100㎡)]

> [計画人口増加に伴い必要となる公園面積(1,989㎡)]

□土地区画整理事業での考え方

・阪急不動産株式会社の対応等を考慮し、土地区画整理事業運用指針を適用
→地区計画に定める地区施設である地区内の歩道状空地进行、公園と同等のオープンスペースと位置づけ

・ [公園等の面積] = [公園面積(7,867㎡)] + [歩道状空地(3,167㎡)]
= 11,034㎡ > [必要公園面積(9,783㎡)]



図 オープンスペース、歩道状空地の位置

■参考：土地区画整理事業運用指針

IV-2 2. (2) ②公園・緑地の設計における留意事項

(前略) 施行地区内に必要な公園面積は、規則第9条第6号において「公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり3㎡以上(中略)となるように定めなければならない。」と規定している。(中略) また、同号の「ただし書き」の「健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合」としては、以下のようなものが考えられる。(中略)

ロ. 地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等により、同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合

③公開デッキ整備について

○公益性の高い公開デッキの整備に対して、国の補助制度(暮らし・にぎわい再生事業)も活用して支援

○デッキ(通行機能)の前倒し確保(平成 24 年 11 月→平成 24 年 4 月)のため、次年度に予定していたデッキ整備の一部を本年度に実施

1)本年度デッキ工事(当初予算額:46 百万円 国・市が 1/2 ずつ)

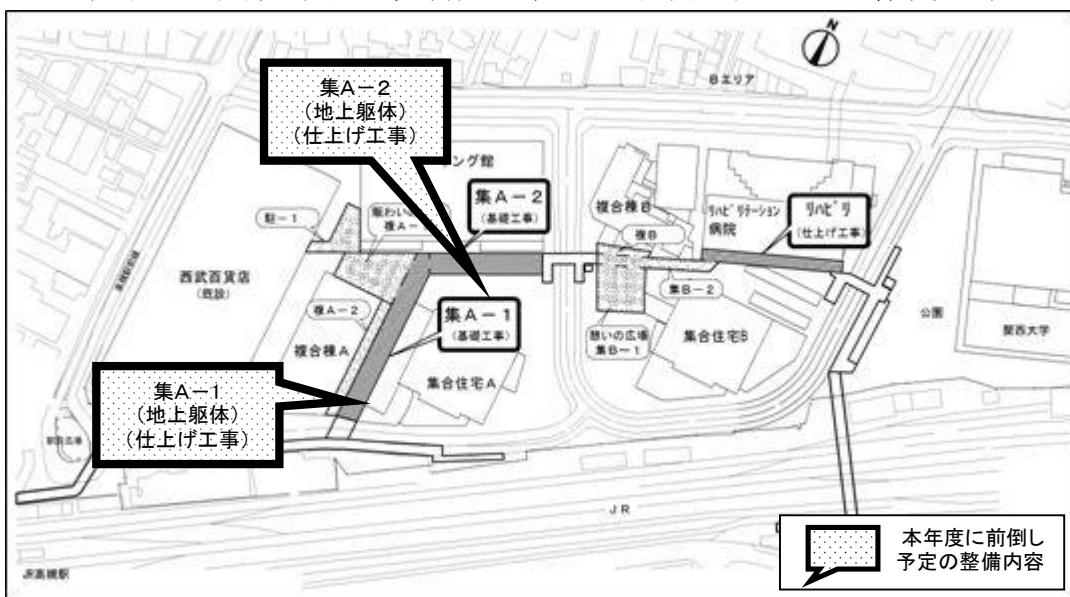
○集合住宅Aデッキ:基礎工事(4月~10月)

○リハビリテーション病院デッキ:仕上げ工事(11月頃着工)

2)本年度に前倒し整備を予定するデッキ工事(補正予定額:126.6 百万円 国・市が 1/2 ずつ)

○集合住宅Aデッキ:地上躯体工事、仕上げ工事(1月頃着工予定)

(デッキ通行部の供用を、平成 24 年 4 月に前倒しすることに伴う変更)



3) 年次別資金計画

(百万円)

	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	合 計
事業費	(69) 258.9	(360) 170.1	84	55	242	810
事業者	(23) 86.3	(120) 56.7	28	18.3	80.7	270
補助金	(46) 172.6	(240) 113.4	56	36.7	161.3	540
国	(23) 86.3	(120) 56.7	28	18.3	80.7	270
市	(23) 86.3	(120) 56.7	28	18.3	80.7	270

() 内は変更前