

(仮称)JR 高槻駅北東地区都市開発事業

事業計画変更素案

協議用

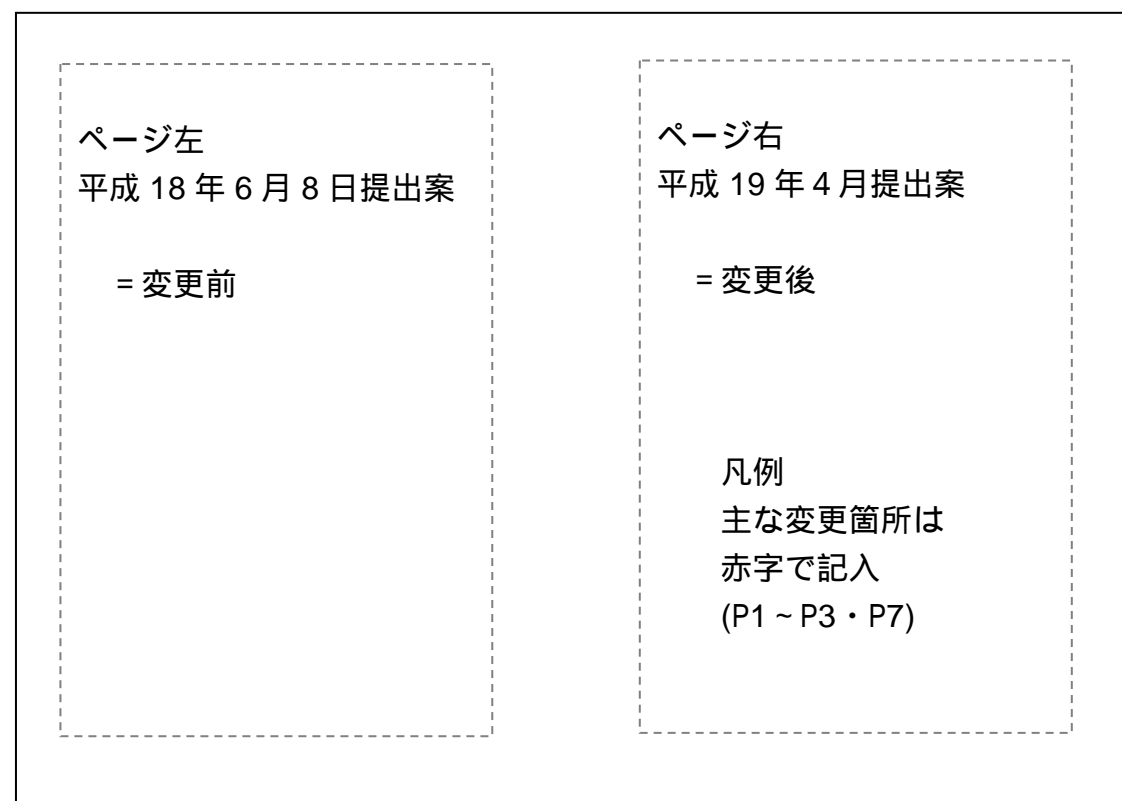
平成 19 年 4 月 23 日

JR 高槻駅北東土地区画整理組合設立準備会

## はじめに

本事業計画変更案は、従来の区画整理・再開発一体的施行から土地区画整理事業単独施行へと事業手法の変更を行うものですが、平成 18 年 6 月 8 日に提出した事業計画案におけるまちづくりの基本方針の理念に基づき、次のように取り組んで参ります。

### ページ構成



## 変更前

### 基本方針

本事業は都市インフラや都市機能を再構築し、中心市街地としての計画的な土地利用を図り、都市環境や教育環境さらには防災機能を図ることによって、にぎわいのある良好な都市環境を形成することを基本方針といたします。

さらに今回の事業計画案をもとに、都市計画等の協議や環境影響評価の手続きを経る中で、より良い案となるよう努力して参ります。

### 事業手法

当開発は、統一感ある美しい都市景観や未来へ向けた都市機能の充実を図り、多くの人々が訪れ、暮らし、住み続けたいくなるような持続可能な魅力あるまちづくりを目指すものです。その実現の為、土地区画整理（公共施設の整備、良質な宅地整備など）・再開発事業（駅前立地にふさわしい都市機能の更新など）を同時に行なう一体的施行を採用します。

### 計画コンセプト

#### ・中核市「たかつき」にふさわしいまちづくり

文化・交流・活力を育む都市機能の集積と緑豊かな潤いの都市環境を創出し、産・学・遊・住のバランスのとれたまちづくりを目指します。

#### ・新たな高槻の顔となる軸とゾーニングの配置

まちづくりの骨格となる4つの軸を定め、景観形成の基本とします。

4つの軸は道路と2階レベルのデッキにより構成され、それぞれに特徴ある景観を演出します。

ゾーニングは、駅からの距離に応じて、それぞれ特色のある3つのゾーンを設けます。

#### ・安心・安全を実現する動線計画

地上レベルでは車・人が安心して通行できる動線計画といたします。

また、2階レベルでは駅改札口から各施設及び公園までを繋ぐデッキに、交流機会をはぐくむ“広場”を設け、1階レベルとの一体的な配置により、にぎわいを創出するとともに、歩行者が安心してゆったりと回遊できる歩行空間の形成を目指します。

## 変更後

### 基本方針

本事業は都市インフラや都市機能を再構築し、中心市街地としての計画的な土地利用を図り、都市環境や教育環境さらには防災機能を図ることによって、**多くの人々が訪れ、暮らし、住み続けたいくなるような持続可能な魅力あるまちづくりを目指すものです。**

さらに今回の事業計画変更案をもとに、都市計画等の協議や環境影響評価の手続きを経る中で、より良い案となるよう努力して参ります。

### 事業手法

**本事業は、公共施設整備と良質な宅地整備のための土地区画整理事業を行い、各エリアで民間事業（駅前立地にふさわしい施設建築物等の整備）を進めていきます。**

**また、土地区画整理組合設立準備会と各事業者（阪急不動産株式会社、特別・特定医療法人愛仁会、学校法人関西大学、株式会社西武百貨店）で組織する「まちづくり協議会」が、地区計画案とそれを補完するガイドラインを作成し、土地の高度利用と統一感のある美しい都市景観形成を図ります。**

### 計画コンセプト

#### ・中核市「たかつき」にふさわしいまちづくり

変更なし

#### ・新たな高槻の顔となる軸とゾーニングの配置

まちづくりの骨格となる4つの**景観軸**に加え、**JR線路沿いに緑地帯を配し「緑のふれあい軸」として、まちづくり基本方針の景観軸とします。**

**5つの景観軸**は道路と2階レベルのデッキにより構成され、それぞれに特徴ある景観を演出します。

ゾーニングは、駅からの距離に応じて、それぞれ特色のある3つのゾーンを設けます。

#### ・安心・安全を実現する動線計画

変更なし

一体的施行

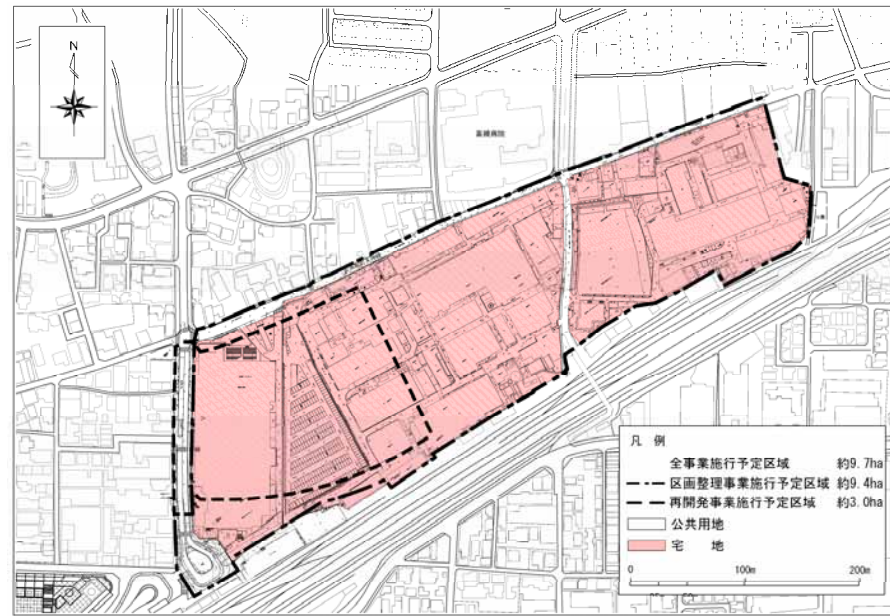
区画整理事業  
+民間事業

「緑のふれあい軸」  
新設

変更前

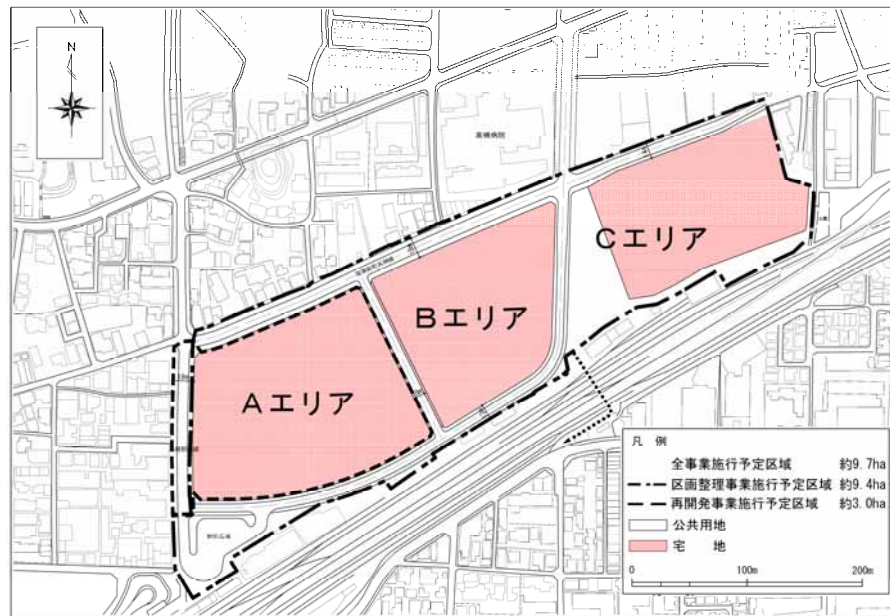
1 開発規模（現況と計画）

現況



区域の変更  
(0.4ha)

計画



駅前広場等  
一部公共施設を  
区域外に

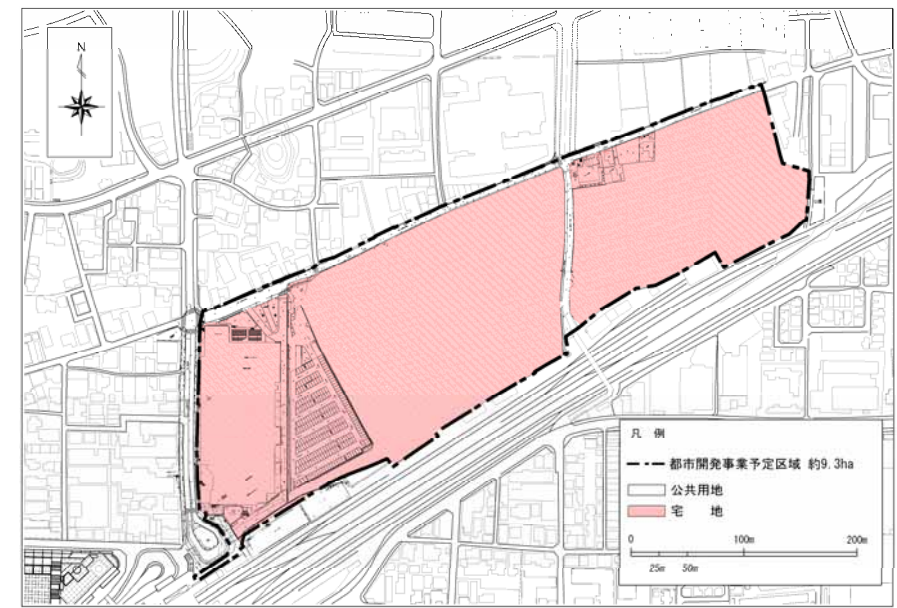
土地利用表

区分	現況		計画		増減面積 (ha)
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	
公共用地	1.0	10	3.2	33	2.2
宅地	8.7	90	6.5	67	2.2
合計	9.7	100	9.7	100	

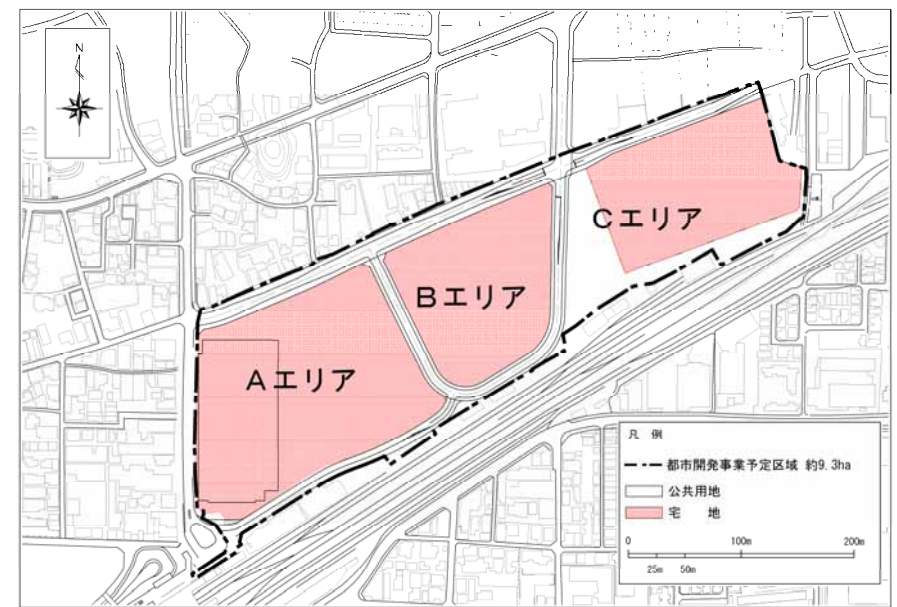
変更後

1 開発規模（現況と計画）

現況



計画



土地利用表

区分	現況		計画		増減面積 (ha)
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	
公共用地	0.6	6	2.6	28	2.0
宅地	8.7	94	6.7	72	2.0
合計	9.3	100	9.3	100	0

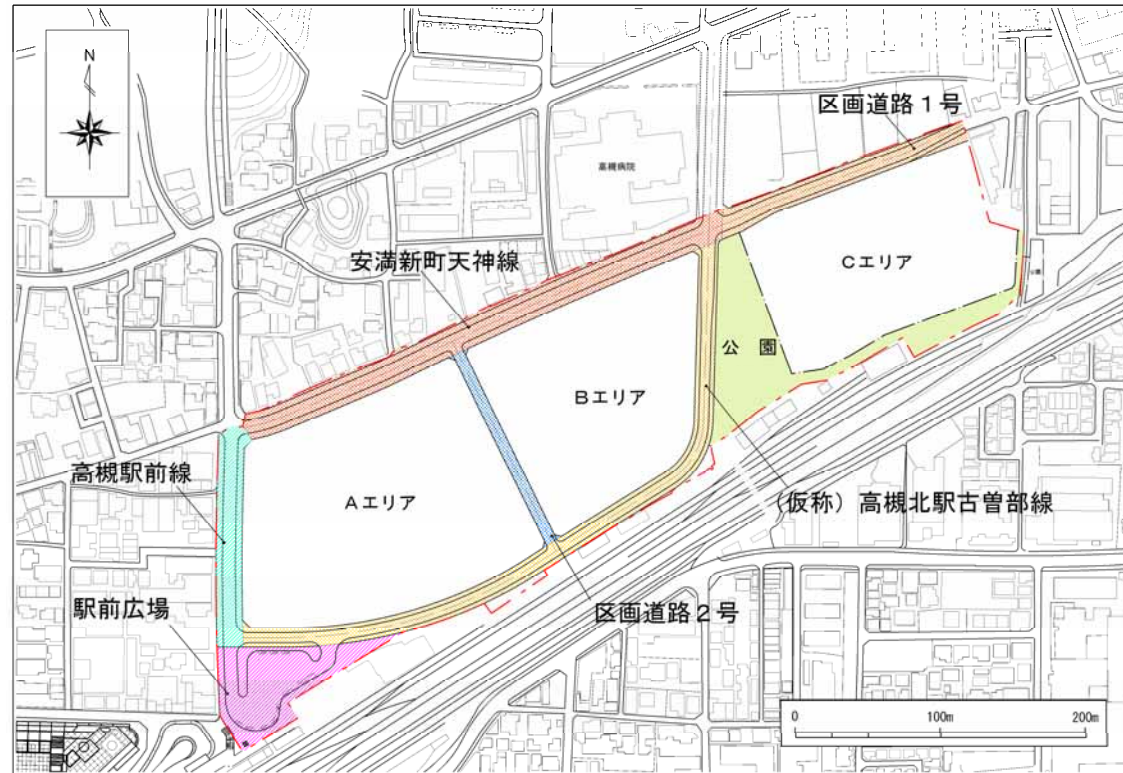
変更前

変更後

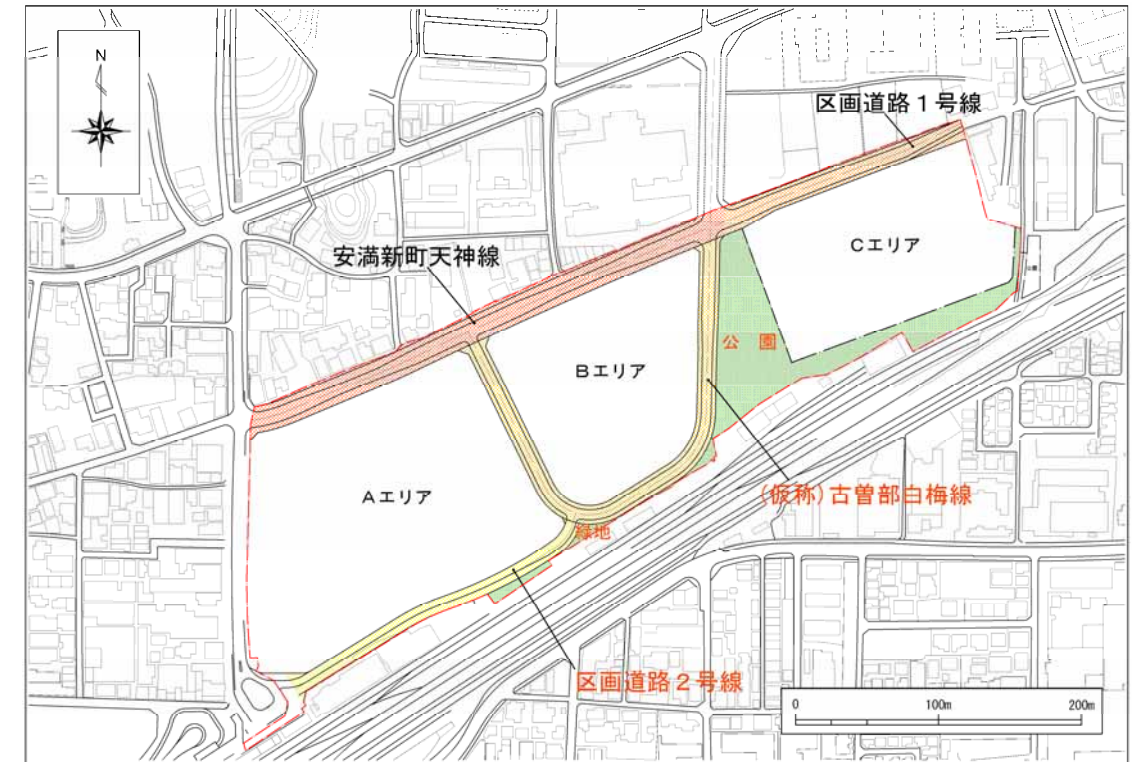
2 公共施設計画

2 公共施設計画

計 画



公共施設平面概要図



道路形状・  
名称変更

公共施設の概要

区分	名称	形状等		備考
		幅員	延長	
道	高槻駅前線	18m	約 150m	15m
	(仮称)高槻北駅古曽部線	13m	約 490m	約 4～6m (南北)
	安満新町天神線	18m	約 360m	約 5～11m
	駅前広場	面積 約 0.44ha		約 0.20ha
路	区画道路1号	14～18m	約 180m	約 4～5m
	区画道路2号	8m	約 145m	
公園		面積 約 0.76ha		

公共施設の概要

区分	名称	形状等		備考
		幅員	延長	
道	(仮称)古曽部白梅線	13m	約 405m	約 4～6m (東側部)
	安満新町天神線	18m	約 360m	約 5～11m
	区画道路	区画道路1号線	14～18m	約 180m
路	区画道路2号線	10m	約 250m	既存駅前広場に接続
	公園・緑地	面積 約 0.8ha		

変更前

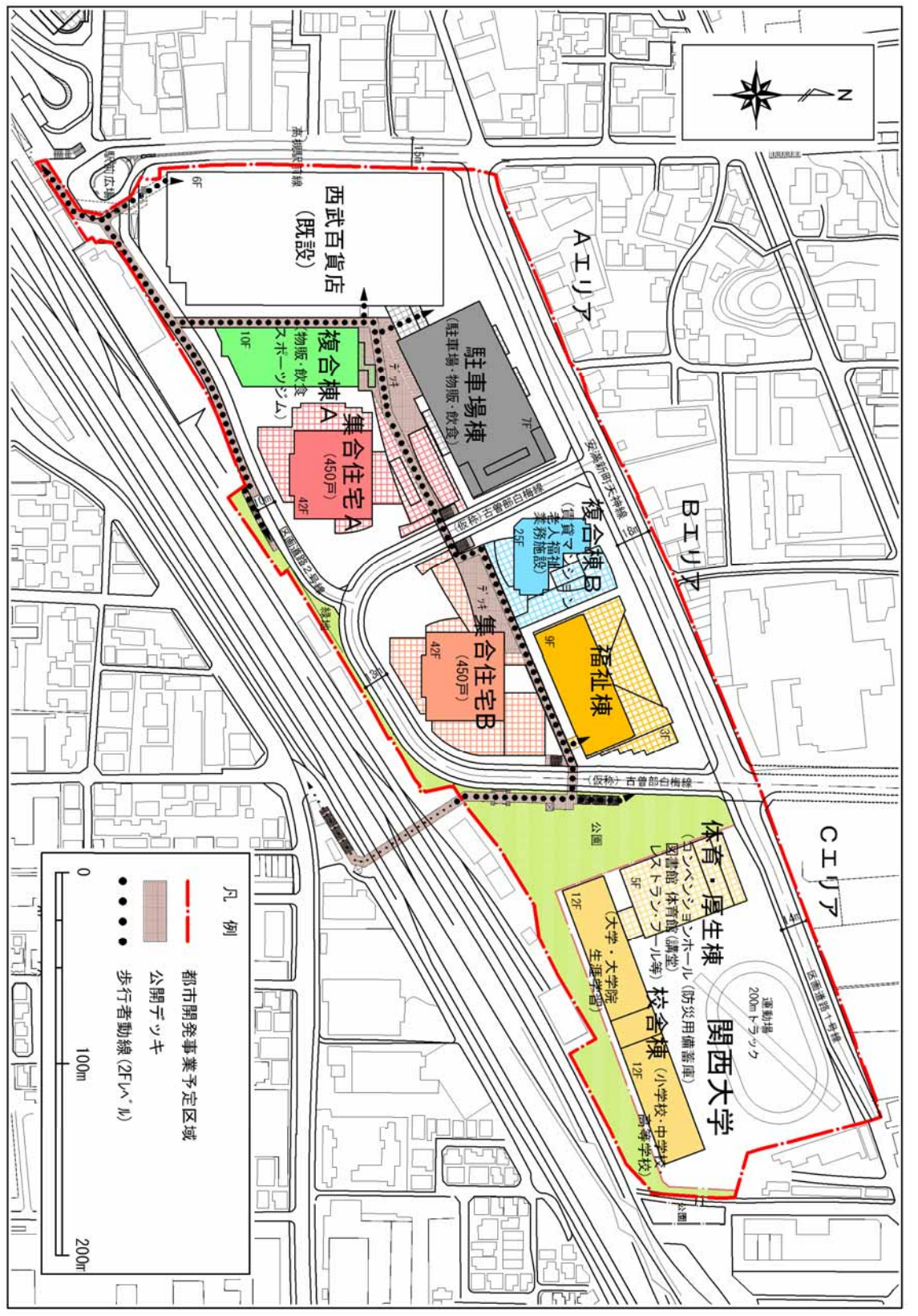
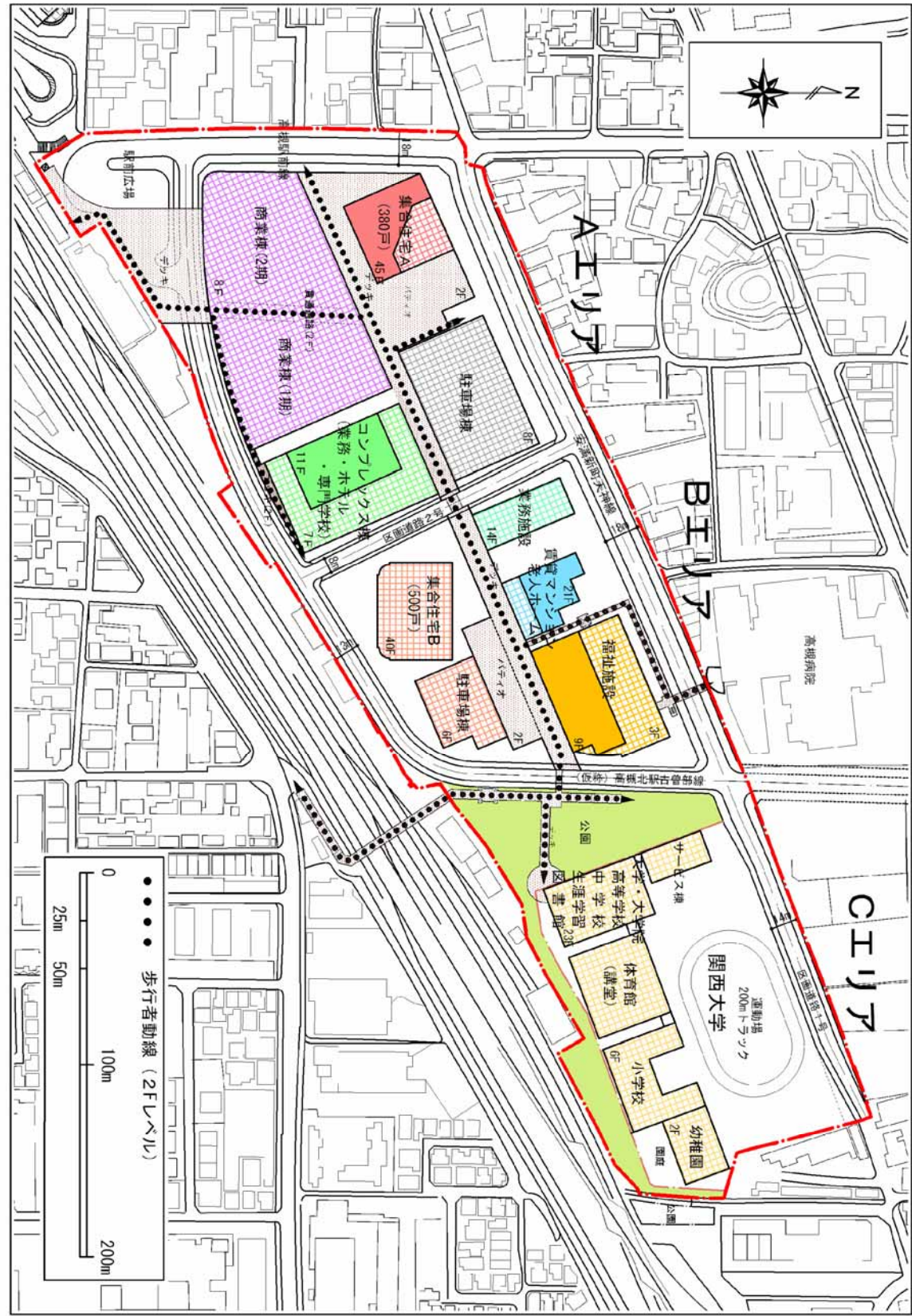
変更後

3 施設計画

3 施設計画

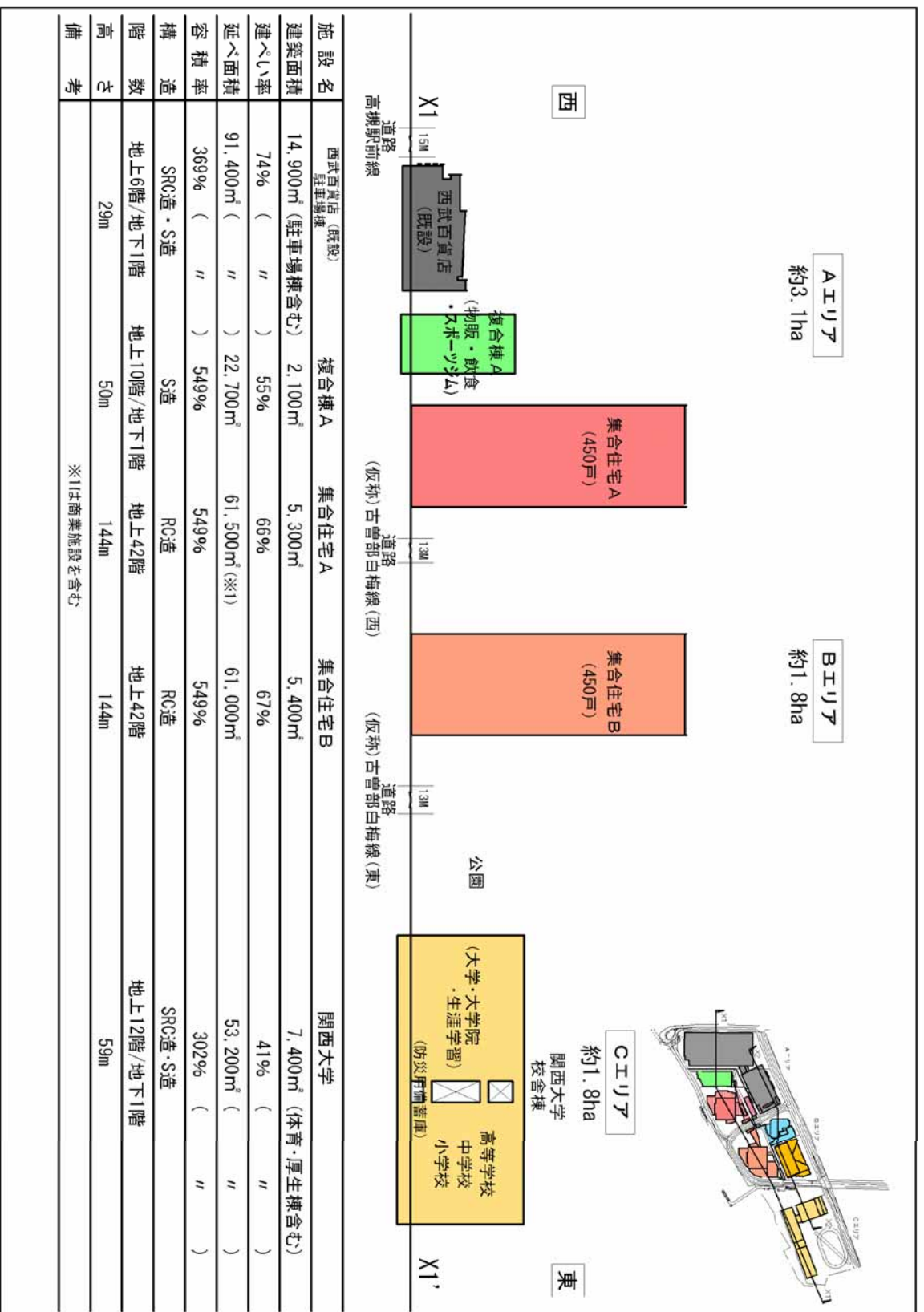
施設配置計画平面図

施設配置平面概要図



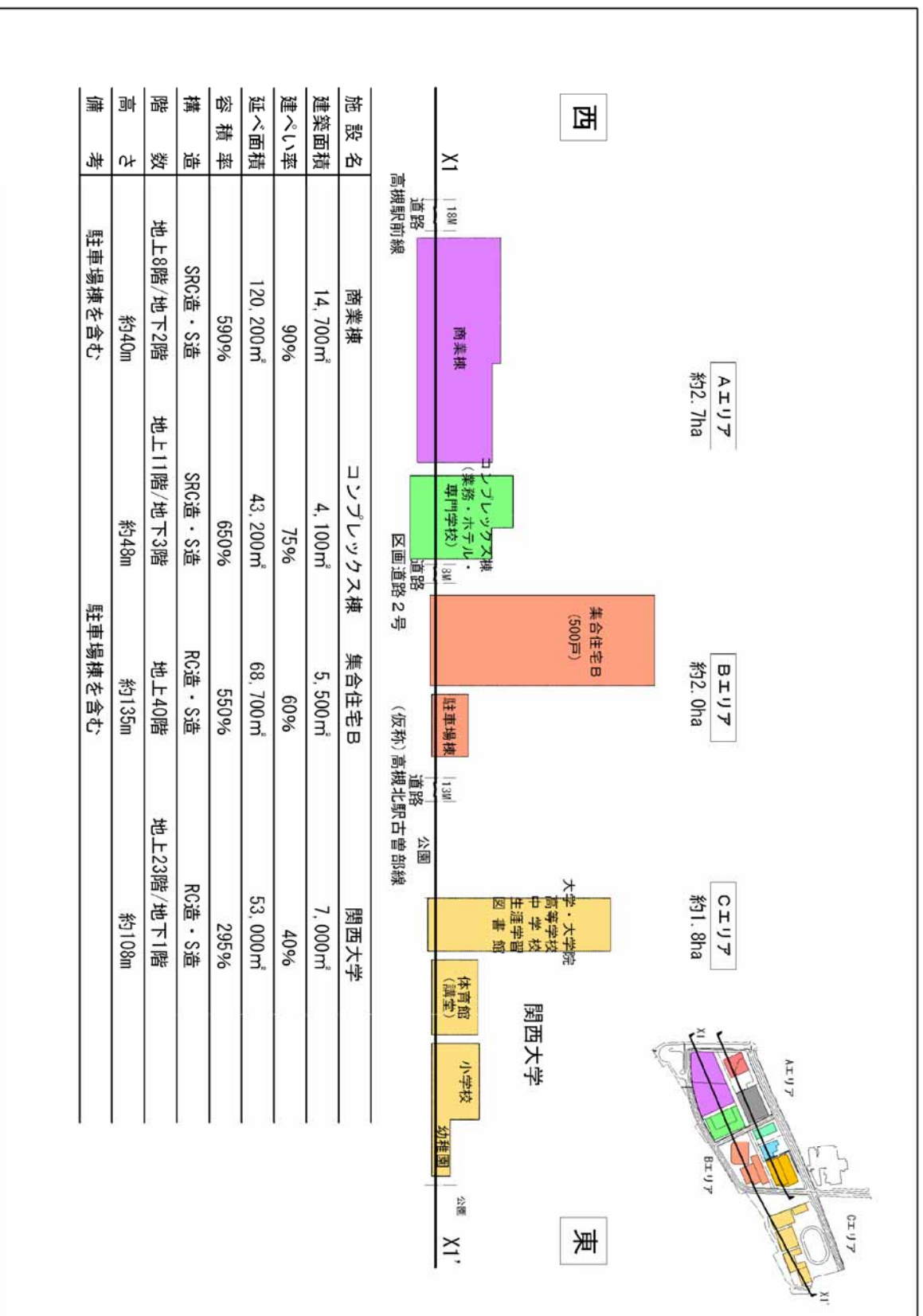
変更後

施設構成断面概略図 1

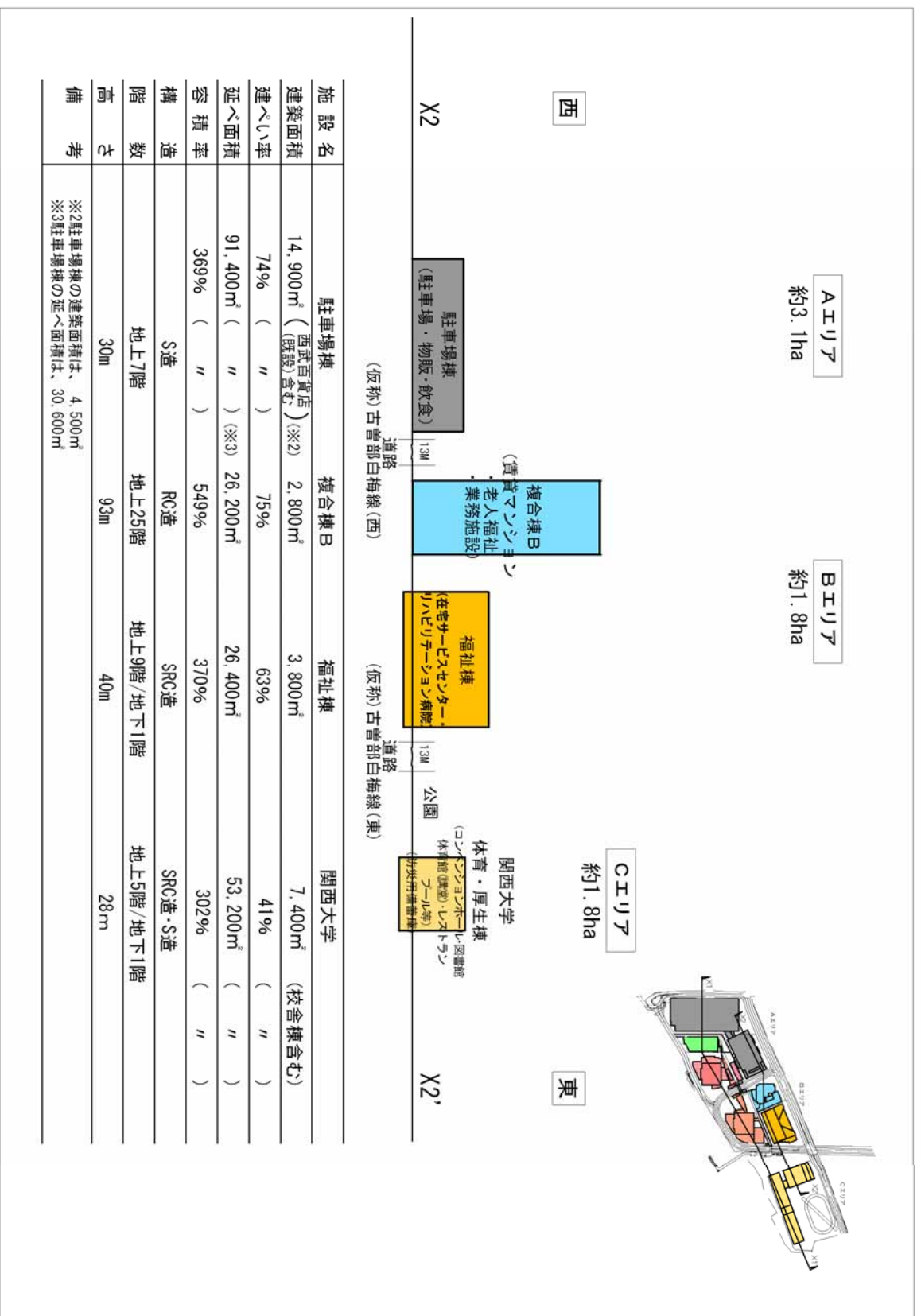


変更前

施設断面構成図 1

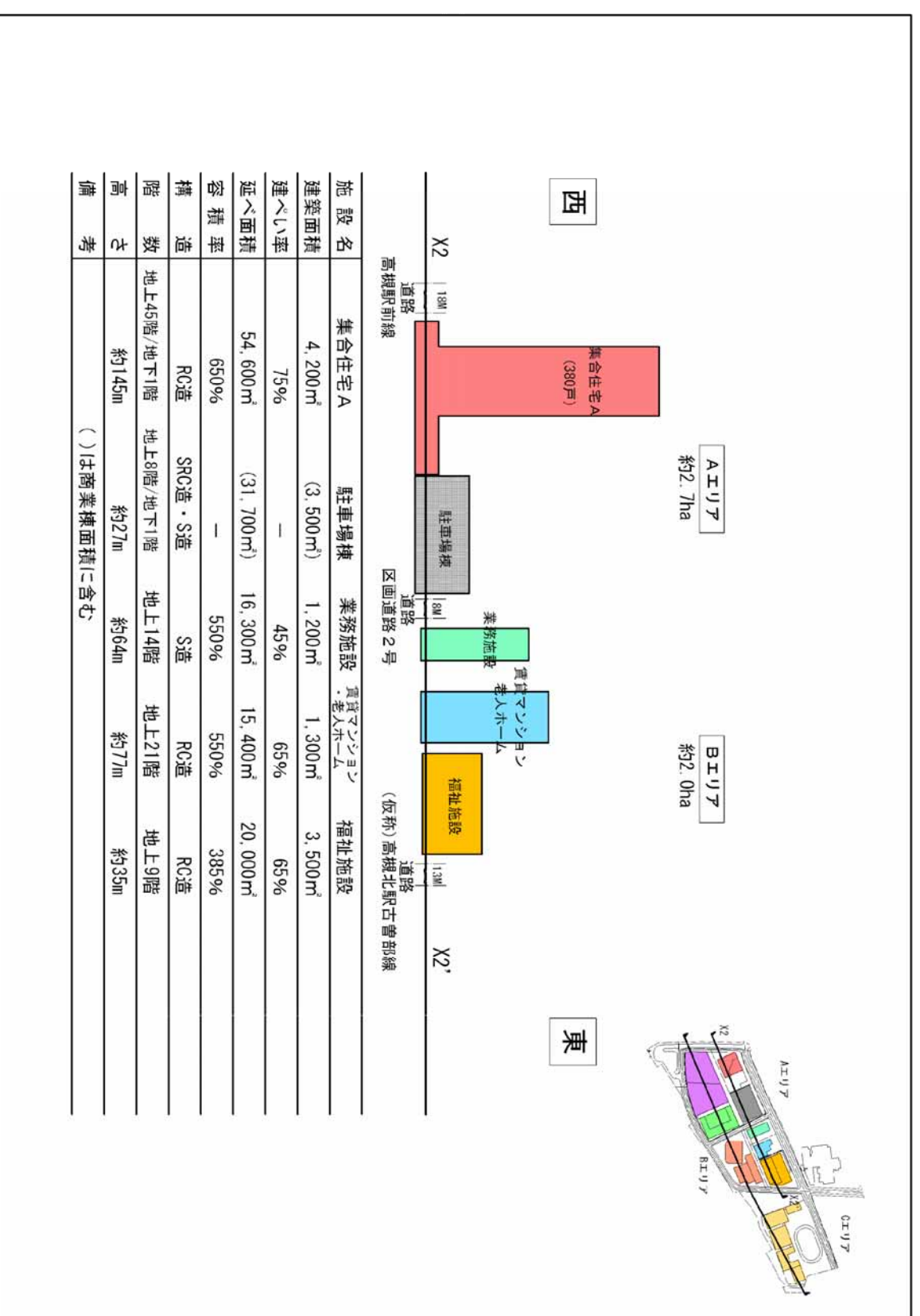


変更後



施設構成断面概略図2

変更前



施設断面構成図 2



**変更前**

4 資金計画

		土地区画整理事業	市街地再開発事業	合計
事業費		約 4 4 億円	約 4 9 2 億円	約 5 3 6 億円
内訳	組合	約 1 4 億円	約 3 8 3 億円	約 3 9 7 億円
	補助金	約 3 0 億円	約 1 0 9 億円	約 1 3 9 億円
	国費	約 1 0 億円	約 5 5 億円	約 6 5 億円
	府費	約 1 0 億円	約 2 7 億円	約 3 7 億円
	市費	約 1 0 億円	約 2 7 億円	約 3 7 億円

資金計画の変更  
(事業費  
約 484 億円)

**変更後**

4 概算資金計画

		土地区画整理事業
事業費		約 5 2 億円
内訳	組合	約 3 2 億円
	補助金	約 2 0 億円

5 事業行程

平成 1 8 年度 環境影響評価手続き開始

平成 2 0 年度 都市計画決定  
土地区画整理組合設立  
土地区画整理 工事着手  
市街地再開発組合設立

平成 2 1 年度 市街地再開発事業 工事着手

平成 2 8 年度 事業完了予定

事業期間変更  
(約 4 年短縮)

5 事業行程

平成 1 8 年度 環境影響評価手続き開始

平成 1 9 年度 環境影響評価完了予定

平成 2 0 年度 都市計画決定  
土地区画整理組合設立  
土地区画整理事業工事着手

平成 2 3 年度 土地区画整理事業工事完了予定

平成 2 4 年度 民間事業完了予定