

2. まちづくりコンセプト

■全体構想

◆将来の都市像

『心ふれあう 水とみどりの生活・文化都市』

◆都市づくりの基本方針

- 『集約型の都市づくり』
(徒歩生活圏の形成)
- ・安全と安心を確保する
- ・環境との共生を図る
- ・都市の魅力と風格を高める
- ・経済活力を増進する

高槻中枢都市拠点では、

- ・美しくゆとりのある都市空間づくり
- ・市街地の魅力向上
- ・都市の再生
- ・高槻の玄関口にふさわしいまちづくりの誘導
- ・交流と賑わい空間の形成

目標像

「夢」「ひと」「こころ」を育む

「**智慧の都市・高槻ルネッサンス**」

キーワード: 「水とみどり」 「光と風」 「協働と共遊」
「約束された開放感」 「やすらぎの情景」

■整備イメージ

◆駅を含む駅前・周辺街区を、生活・文化の中心に！

○施設整備

- ・すべての人が集い愉しむ広場・公園・自由通路の整備
- ・駅へのアクセス性を高める
- ・駅にオープン空間を確保
- ・ゆとりある教育施設の配置
- ・駅前街区に生活・文化支援施設を整備
- ・賑わいあふれる商業施設の整備

○人材・ネットワークの整備

◆期待できる成果

- ・活性化（賑わい）
- ・アイデンティティの醸成
- ・高齢社会への対応
- ・利便性の向上
- ・ブランドイメージの向上
- ・交流人口の増加
- ・環境への対応
- ・雇用の創出

3. 事業手法の検討

J R 高槻駅北東土地地区画整理組合設立準備会より、①区画整理・再開発一体的施行（案）と②区画整理単独（案）の2案が提案された。

この2案の比較にあたっては、以下に示す都市機能、公共施設、事業成立性、事業費の各項目について検討することが必要である。

①都市機能

駅周辺の都市基盤が充実し、高槻の顔としてより一層のグレードアップを図るため、商業、業務機能の再編・強化、ホテル等の新しい機能の導入、魅力ある都市空間の形成などに関する検討が求められる。

②公共施設

都市シンボルとなる景観軸の創出や、駅周辺さらにはJ R 駅へのアクセス性や交通環境の向上に関する検討が求められる。

また、駅前広場についても、機能拡充に関する検討も求められる。

③事業成立性

市街地再開発事業に伴う保留床処分、土地地区画整理事業に伴う保留地処分に関する検討が求められる。また、事業に必要な補助金の確保についても検討が必要である。

④事業費

J R 高槻駅北東土地地区画整理組合設立準備会から提出された事業費は次のとおりである。

①区画整理・再開発一体的施行（案）	②区画整理単独（案）												
<p><事業者提案></p> <table border="1"> <tr> <td>事業費</td> <td>約 570 億円</td> </tr> <tr> <td>組合</td> <td>約 430 億円</td> </tr> <tr> <td>国・府・市</td> <td>約 140 億円</td> </tr> </table>	事業費	約 570 億円	組合	約 430 億円	国・府・市	約 140 億円	<p><事業者提案></p> <table border="1"> <tr> <td>事業費</td> <td>約 43 億円</td> </tr> <tr> <td>組合</td> <td>約 18 億円</td> </tr> <tr> <td>国・府・市</td> <td>約 25 億円</td> </tr> </table>	事業費	約 43 億円	組合	約 18 億円	国・府・市	約 25 億円
事業費	約 570 億円												
組合	約 430 億円												
国・府・市	約 140 億円												
事業費	約 43 億円												
組合	約 18 億円												
国・府・市	約 25 億円												

事業費の妥当性については、他地区との比較を行うことが必要である。例として、JR 高槻駅北地区や阪急上牧駅北地区の面積当りの事業費は次のとおりとなる。

<table border="1"> <tr> <td>再開発事業</td> <td>J R 高槻駅北地区</td> </tr> <tr> <td>事業費－公管金／ 延べ面積</td> <td>279 千円／m²</td> </tr> </table>	再開発事業	J R 高槻駅北地区	事業費－公管金／ 延べ面積	279 千円／m ²	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>阪急上牧駅北地区</td> </tr> <tr> <td>事業費／ 区域面積</td> <td>46 千円／m²</td> </tr> </table>		阪急上牧駅北地区	事業費／ 区域面積	46 千円／m ²
再開発事業	J R 高槻駅北地区								
事業費－公管金／ 延べ面積	279 千円／m ²								
	阪急上牧駅北地区								
事業費／ 区域面積	46 千円／m ²								
<table border="1"> <tr> <td>区画整理事業</td> <td>阪急上牧駅北地区</td> </tr> <tr> <td>事業費／ 区域面積</td> <td>46 千円／m²</td> </tr> </table>	区画整理事業	阪急上牧駅北地区	事業費／ 区域面積	46 千円／m ²					
区画整理事業	阪急上牧駅北地区								
事業費／ 区域面積	46 千円／m ²								