

市街地整備促進特別委員会資料

案件1 JR高槻駅北東地区市街地整備について

案件2 JR高槻駅ホーム拡充について

平成26年2月19日

【都市創造部】

案件 1 JR高槻駅北東地区市街地整備について

目 次

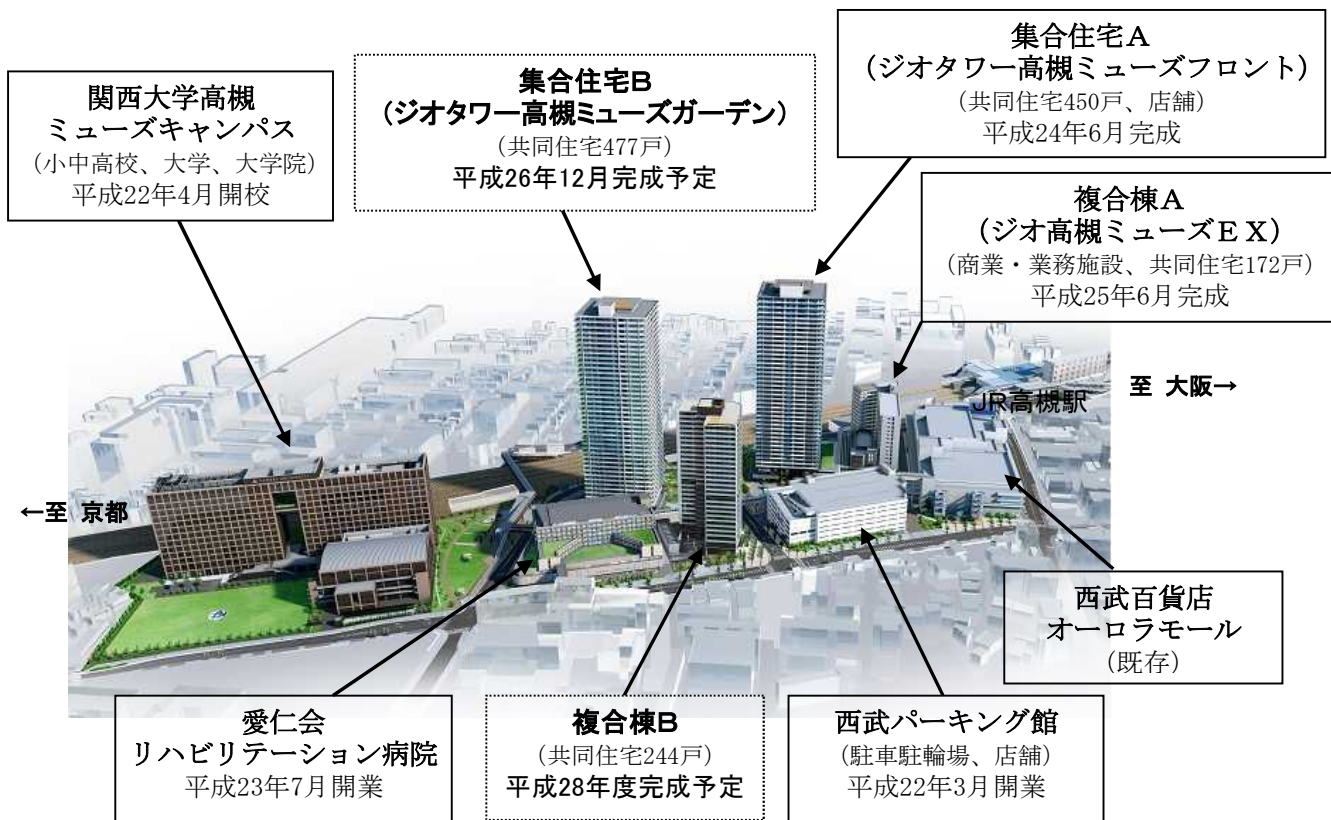
- 1 主な経過
- 2 都市開発事業
- 3 周辺道路整備

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	J R 高槻駅北東土地区画整理組合設立準備会発足
平成 19 年	
3 月 6 日	J R 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	J R 高槻駅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「M U S E 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	
3 月 31 日	公共施設整備が完了 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維持管理を開始
8 月 3 日	市が換地処分を公告
10 月 31 日	市が組合の解散を認可、組合が解散
平成 25 年	
2 月 27 日	市が土地区画整理事業の清算結了を承認
3 月	清算人が組合員へ清算結了を報告、土地区画整理事業の全事業が完了
11 月 13 日	市街地整備促進特別委員会

2 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 (ジオタワー高槻ミュージズガーデン)

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67% 36階躯体工事完了（1月末時点）
今後の予定	平成26年3月 最上階の躯体工事完了予定 平成26年12月 竣工予定

(2) 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 共同住宅(244戸)・福祉サービス機能等(検討中)
工期	平成26年秋～平成28年度
今後の予定	デッキ部については、平成26年春頃から先行着手

2 公開デッキ整備

○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)を活用して支援

(1) 年次別資金計画

○本年度については、契約差金による事業費及び補助金の減

(補助金 25.2 百万円→24.8 百万円)

○総事業費は、資材単価や労務費の高騰による増

(493.5 百万円→509.1 百万円)

○工期は、複合棟Bの工期変更に伴い補助対象年度の変更

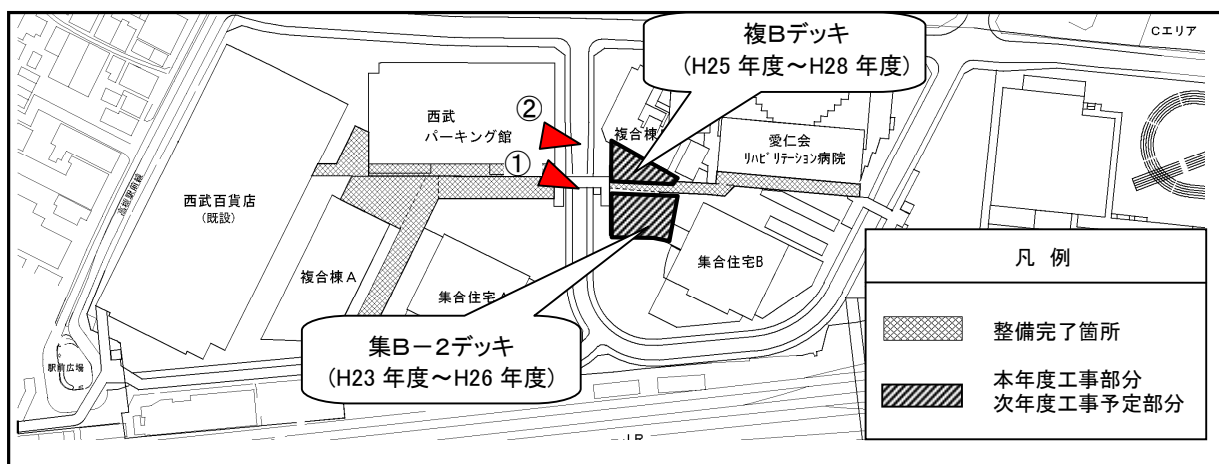
(平成 26 年度まで→平成 28 年度まで)

単位：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	平成 27 年度	平成 28 年度	合 計
事業費	249.0	140.7	15.0	(37.8) 37.2	(51.0) 33.6	(0.0) 0.0	(0.0) 33.6	(493.5) 509.1
事業者	83.0	46.9	5.0	(12.6) 12.4	(17.0) 11.2	(0.0) 0.0	(0.0) 11.2	(164.5) 169.7
補助金	166.0	93.8	10.0	(25.2) 24.8	(34.0) 22.4	(0.0) 0.0	(0.0) 22.4	(329.0) 339.4
国	83.0	57.7	0.0	6.8	(17.0) 11.0	(0.0) 0.0	(0.0) 11.2	(164.5) 169.7
市	83.0	36.1	10.0	(18.4) 18.0	(17.0) 11.4	(0.0) 0.0	(0.0) 11.2	(164.5) 169.7

※ () 内は変更前

(2) 本年度の進捗状況と次年度以降の予定



①集B-2デッキ(憩いの広場)

- ・平成 26 年 3 月:補助対象工事完了予定
- ・平成 26 年度:仕上工事を予定



②複Bデッキ

- ・平成 25 年 5 月:基礎工事了
- ・平成 26 年度:躯体工事を予定



3 官民一体維持管理

(1) 基本的な考え方

項目	概要
概要	・エリアマネジメントの考え方に基づき、地元維持管理組織が主体となって公共施設と公益的施設を一体的に維持管理
役割分担	・公共施設(歩道・公共デッキ・公園・トイレ)の維持管理作業は、地元維持管理組織が実施 ・本市は、地区内の公共施設を通常水準で維持管理するのに必要となる金額を上限として負担し、これを超える費用は地元維持管理組織が負担

[公共デッキ床面清掃]



[公園植栽(薬剤散布)]



[公園植栽(剪定作業)]



(2) 次年度の予定

1) 維持管理費用の考え方

○基本的な考え方と、過年度の実績及び単価に基づき、改めて算出

表 公共施設の維持管理水準と本市の必要額

維持管理内容	地元維持管理組織の取組	本市の通常の維持管理水準	必要額 (年額/税別)	備考
公共デッキ日常清掃	1回/日	0.5回/日	1,447千円	①
公共デッキ床面定期清掃	2回/年	1回/年	1,045千円	⑤
トイレ清掃	2回/日	1回/日	231千円	
街路樹(高木支障枝除去)	0.5回/年	0.5回/年	151千円	④
街路樹(中木支障枝除去)	1回/年	0.5回/年	41千円	④
街路樹(生垣剪定)	1回/年	1回/年	88千円	③
街路樹(低木管理)	1回/年	1回/年	96千円	③
街路樹灌水	90日/7~9月	30日/7~9月	295千円	
薬剤散布	1回以上/年	1回/年	115千円	
緊急発報一次対応	12回/月	12回/月	330千円	
公園日常清掃・灌水	13時間/週	9時間/週	383千円	
公園植栽(高中木剪定)	0.5回/年	0.5回/年	74千円	④
公園植栽(高木薬剤散布)	2回/年	2回/年	120千円	
公園植栽(生垣剪定)	1回/年	1回/年	291千円	③
公園植栽(低木刈込)	1回/年	1回/年	567千円	③
公園植栽(低木除草)	2回/年	2回/年	80千円	
公園植栽(芝管理)	1~3回/年	1~3回/年	208千円	②
合計			5,562千円	

2) 市の費用負担の考え方

○地元維持管理組織との協議・調整を行い、以下を予定

[本市負担額]

- ① 地元維持管理組織は、本市が官民協働のまちづくりに十分協力していることを高く評価され、公共デッキ日常清掃に相当する1,447千円は本市への負担を求めない。
 - ② 公園植栽（芝管理）については、公園の一般部と同様の清掃・灌水等の維持管理を行う空間として位置づけ、本市としては208千円の費用負担を行わない。
- 以上により、本市負担額を1,655千円縮減し、総額3,907千円とする。

[年次別負担額]

- ③ 街路樹や公園植栽は樹木の育成状況を踏まえ、本市費用負担は平成26年度以降とする。
- ④ 同様に中高木植栽については平成26年度から平成28年度に費用負担を遡増させる。
- ⑤ 公共デッキ床面定期清掃は、一定の汚れが発生すると見込まれる平成25年度より費用負担する。

以上の調整を経た当面の本市の費用負担は以下の通りであり、3,730千円（税別）を平成26年度予算に計上する予定。

