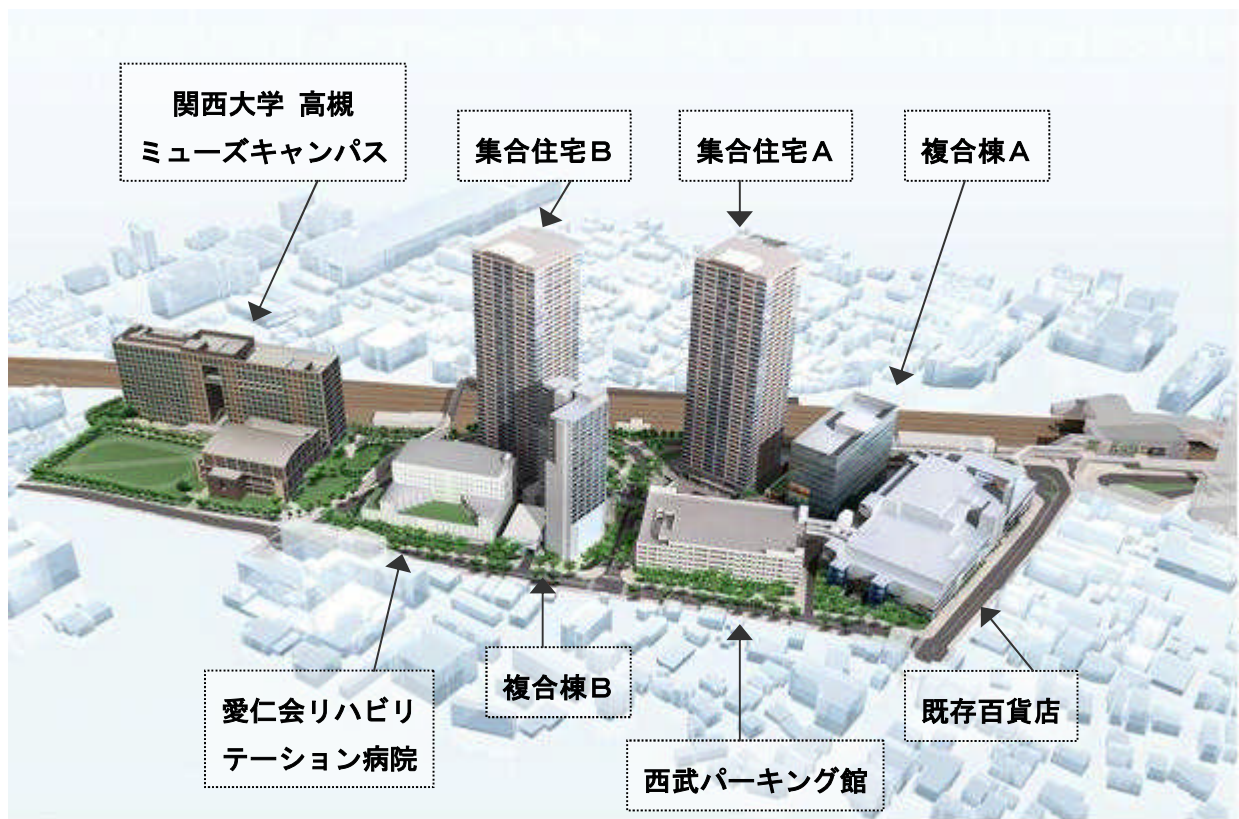


3 都市開発事業

1 施設イメージ



2 施設建築物工事の進捗状況

(1) 西武パーキング館

	内 容
建物概要	鉄骨造・地上6階、駐車場・店舗
進捗状況	平成22年3月16日 駐車・駐輪場の使用開始 平成22年7月14日 百貨店とパーキング館との各階連絡橋の使用開始
今後の予定	平成23年3月 外構工事完了



(南側より)

(2) 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 25%、鉄骨建て方工事
今後の予定	平成 22 年 8 月中旬 9 階までの鉄骨建て方完了



(西側より)

(3) 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 10%、1 階躯体工事
今後の予定	平成 22 年 9 月中旬 2 階のコンクリート打設完了 平成 22 年 10 月 モデルルーム開設 平成 22 年 12 月 10 階のコンクリート打設完了



(南側より)

3 公開デッキ整備の進捗状況

○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

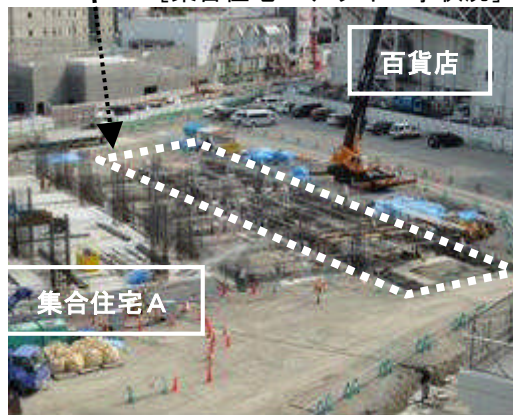
(1) 本年度の工事予定

○集合住宅Aデッキ：基礎工事（4月より着工）

○リハビリテーション病院デッキ：仕上げ工事（11月頃着工予定）



[集合住宅Aデッキ工事状況]



(北側より)

(2) 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	360	84	55	242	810
事業者	23	120	28	18.3	80.7	270
補助金	46	240	56	36.7	161.3	540
国	23	120	28	18.3	80.7	270
市	23	120	28	18.3	80.7	270

4 景観重点地区指定に向けた民間事業者からの提案

(1) これまでの主な経緯

月 日	経 緯
平成 19 年 11 月 ～平成 20 年 3 月	市が市民・学識経験者・事業者等と「公共施設等のデザインのあり方について」の検討を実施
平成 20 年 3 月	まちづくり協議会が、地区計画に係る都市計画提案の中で「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」等を市に提案
〃 7 月	まちづくり協議会が、自らの施設建築物等の景観への配慮事項を定めた「デザインガイドライン」を市に報告
平成 21 年 3 月	市が景観条例を制定、景観基本計画・景観計画を策定
平成 22 年 6 月	まちづくり協議会が、「景観重点地区指定に係る景観計画提案書」を市に提出 [参考資料-1]

(2) 提案概要

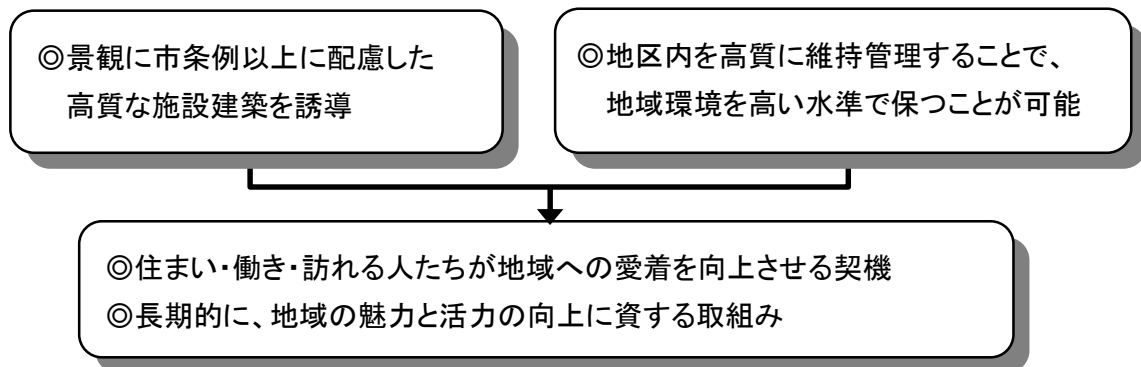
項 目	概 要
対 象 区 域	J R 高槻駅北東地区 都市開発事業区域内 (9.3ha)
提 案 者	J R 高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会 構成員：阪急不動産株式会社、株式会社そごう・西武、 社会医療法人愛仁会、学校法人関西大学、 高槻市 J R 高槻駅北東土地区画整理組合
提 案 日	平成 22 年 6 月 30 日
同 意 状 況	対象区域内の土地所有者等の全員同意

(3) 提案内容

章	内 容
1 景観重点地区としての基本方針	・豊かな緑と高質な都市空間による、高槻の新たな顔にふさわしい、持続可能な都市景観の形成
2 良好な景観形成のための行為の制限	・市全域に比べて厳しい行為の制限（建築時の景観への配慮）を課し、建築確認を伴う増改築時に市へ届出 [例] ・色彩は高槻市景観形成基準を遵守すると共に、青色などの色彩を避け、鮮やか過ぎないものとするように努める。 ・照明は、暗がりの防止など安全面への配慮や統一感のある演出などによって、魅力的な夜間景観の創出を図る。 ・パブリックサインやストリートファニチャーは、利用目的別に統一感を持たせ、利用者の利便性を図ると共に、周辺環境の調和にも配慮する。

<p>3 景観重要公共施設等の整備及び維持管理に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設及び公益的施設はデザイン性に配慮すると共に、統一感のある景観の形成を図るなど、景観重点地区というモデル地区にふさわしい取組みを行う 景観重点地区の指定を踏まえ、将来にわたって良好な景観を保つための高質な維持管理を官民一体で実施する先駆的な取組みを行う <p>[例]</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩道と歩道状空地を一体的にデザインし、統一感のある平板ブロックや、デザイン化された照明柱などを整備する。 2階レベルのデッキは共通要素を活かしたデザインとして整備・維持管理し、統一感のあるまちづくりを進める。
<p>4 屋外広告物の表示・掲出に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 掲出物件を地区内施設の自家用広告に原則として限定
<p>5 その他良好な景観形成に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 整備した良好な都市景観を高質に維持するため、人の営みを適切に誘導していくことにも取り組む。 放置自転車は良好な景観を損ない、市民生活にも影響を及ぼすため、公共空間と公益的空間を「自転車等の放置禁止区域」に指定し、良好な環境の維持を図りたい。 喫煙はポイ捨ての要因になると共に、受動喫煙や安全に配慮するため、公共空間と公益的空間において禁煙、又は受動喫煙の防止を図るものとした。

(4) 提案に対する評価



(5) 今後の予定

年 月	予 定
平成 22 年 7 月 ～ 9 月	市が、提案を踏まえた J R 高槻駅北東地区の景観計画の素案を作成
" 10 月	景観審議会（景観計画素案について意見聴取）
" 11 月	パブリックコメント（1ヶ月間）
平成 23 年 2 月	市都市計画審議会（景観計画案について意見聴取）
" 3 月	議会（条例改正）
	市（景観重点地区に指定、景観計画を改定・告示）

5 地区内の公共施設等の維持管理について

(1) これまでの経緯

年 月	経 緯
平成 21 年 3 月	まちづくり協議会が、官民一体的な維持管理に向けた検討を開始
平成 21 年 8 月	市が市内連絡組織として、「JR高槻駅北東地区都市開発事業専門部会」を設置
〃	市が、専門部会の下部組織として「整備及び維持管理分科会」を設置
～平成 22 年 7 月	「整備及び維持管理分科会」を合計 7 回開催
	市がまちづくり協議会と、一体的維持管理について協議・調整

(2) 基本方針

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・景観重点地区内で良好な都市空間を保全するため、官民が一体となって地区内の公共的空間と公益的空間の維持管理を実施する ・具体的には、維持管理を一体化することで、同じ費用でも、より一層高質な維持管理を行い、魅力ある空間を創出・保全する
取 組 手 法	<ul style="list-style-type: none"> ・同一コストで高質な成果が得られるよう、地区内の維持管理組織に官民の作業を集約 ・効率的な運用ができる維持管理実施体制の検討
対 象 施 設	官：歩道、公園、トイレ、区画デッキ 民：歩道状空地、壁面後退部の緑地、公開デッキ
対 象 範 囲	防災、清掃、植栽管理、設備メンテナンス、軽微な修理、駐輪対策

(3) 今後の予定

年 月	予 定
平成 22 年 8 月	まちづくり協議会と、一体的維持管理の協議を今後行う旨の基本合意書を締結 [参考資料-2]
〃 10 月	対象施設や対象範囲などの基本的な枠組みについて定める基本協定書を締結
平成 23 年 12 月	個別施設ごとの維持管理の詳細を定めた細目協定書を締結
平成 24 年 4 月	公共施設の整備完了に伴い、全施設を対象とした一体的維持管理を開始