

4 市の調整・検討事項

(1) 都市開発事業に対する市の役割

- ① 都市開発事業が高槻市の玄関口にふさわしいものとなるよう指導・誘導・支援
- ② 都市開発事業に関連して必要となる公共施設等の整備促進

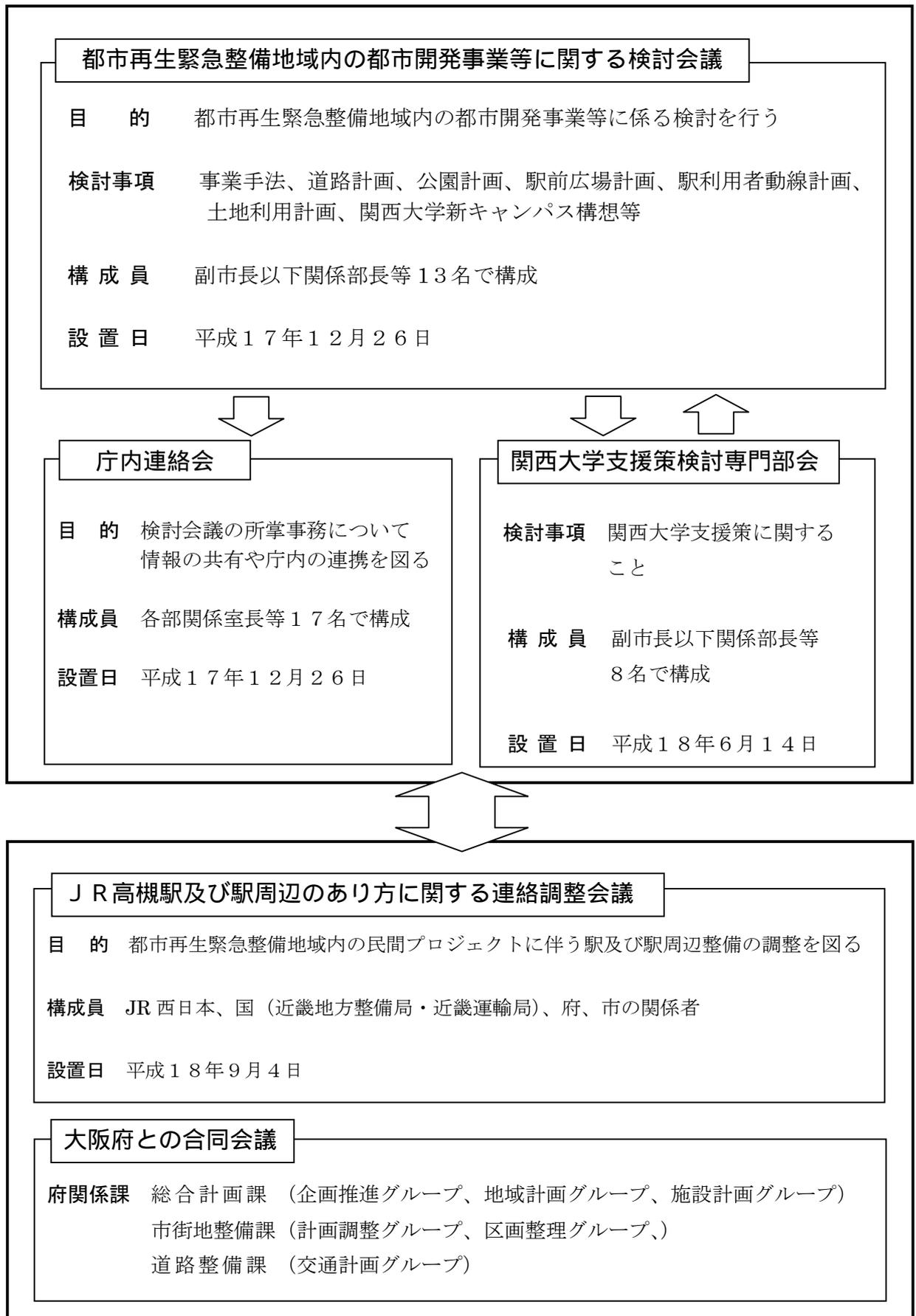
プロジェクト区域内

- ・ 駅前に相応しい土地利用等の誘導
- ・ 公共施設整備等に関する指導・支援
- ・ 土地区画整理事業に対する財政的支援
- ・ 関西大学新キャンパス整備の促進

プロジェクト区域外

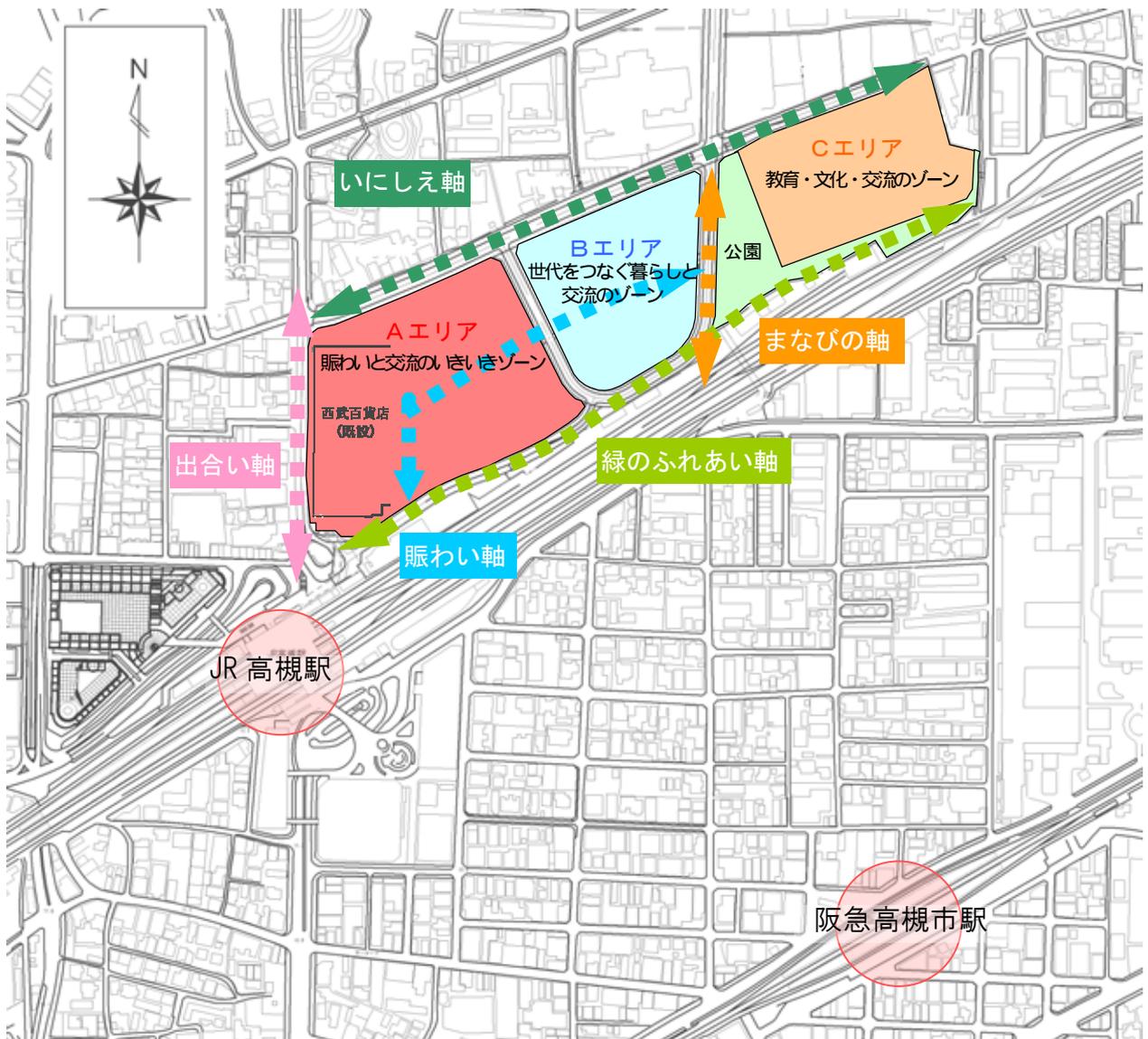
- ・ 駅及び幹線道路へのアクセス性の向上を図る道路の整備
- ・ 駅南北の連絡強化及び駅周辺の歩行者ネットワークの形成を図る立体横断通路等の整備
- ・ 都市開発事業にあわせた JR 高槻駅等にかかる課題解決

(2) 市等の検討体制



(3) まちづくりの基本方針

基本方針	文教、商業、業務、交流などの機能と5つの景観軸が心地よく組み合わせられ、個性的で潤いのある、行ってみたい、住んでみたい、住みつづけたい、高槻の新たな顔となる「智慧の都市」を創出	
景観軸	出合い軸	北摂山系、上宮天満宮の杜を望む出合い軸
	いにしえ軸	緑豊かなやすらぎのいにしえ軸
	賑わい軸	回遊性の高い交流を育む賑わい軸
	まなびの軸	安心、安全、快適なまなびの軸
	緑のふれあい軸	季節感を演出するふれあいの軸



(4) 土地利用計画について

区域	Aエリア	Bエリア	Cエリア
イメージ	賑わいと交流の いきいきゾーン	世代をつなぐ 暮らしと交流のゾーン	教育・文化・交流のゾーン
用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域
基準建蔽率 ()内：地区計画で 定める最高限度	80% (70%)	80% (70%)	80% (50%)
基準容積率 ()内：地区計画で 定める最高限度	400% (550%)	400% (550%)	300% (350%)
地区計画	壁面の位置、高さ、緑化、形態、色彩、意匠等		
高さの制限	150m		
修景緑化率	空地面積の30%以上		
壁面の位置の 制限	道路境界から 東側：4m、西側：4m 北側：8m、南側：4m、10m	道路境界から 東側：4m、西側：4m 北側：8m、南側：4m	
その他の 主な都市計画	防火地域	防火地域	特別用途地区（文教地区） 準防火地域



(5) 事業計画案に対する評価

<p>1 上位計画</p> <p>※右記の上位計画に整合</p>	<p>○総合計画 《基本構想：高槻中枢都市拠点》 「本市の顔になる都心地区として商業、業務、文化、情報等中枢的な機能のさらなる集積と高度化を図りながら都市イメージのアピール力を高める」 《リーディングプラン：いきいき学園まちづくりプラン》 「大学の個性的で魅力ある学園づくりにも寄与するとともに、京都・大阪間で学生が集まる拠点的な学園のまち高槻として、都市のイメージアップにつなげていく」</p> <p>○都市計画マスタープラン 《市街地整備の方針：高槻中枢都市拠点》 「高槻の玄関口にふさわしい文教、医療機能、商業・業務機能、交流機能等の導入を図り、関連公共施設の整備や関西大学新キャンパス整備の促進を図る」</p> <p>○都市再生緊急整備地域（高槻駅周辺地域）の地域整備方針 「大規模工場跡地の土地利用転換及び医療系大学の建替えにより、商業、居住機能のほか、医療・福祉機能等多機能な複合都市拠点を形成」</p>
<p>2 都市貢献・地域貢献</p> <p>① 公共施設</p> <p>※右記のとおり公共施設整備が促進</p>	<p>○中心市街地において都市計画道路や公園等公共施設整備が促進</p> <p>○駅周辺の交通環境が改善</p> <p>○中心市街地のアメニティや防災性が向上</p>
<p>② 都市機能</p> <p>※右記のとおり都市機能が充実</p>	<p>○上位計画に整合した商業・業務・交流等の機能を導入</p> <p>○関西大学新キャンパス整備によりブランドイメージが向上</p> <p>○賑わいの創出等により地域経済が活性化</p> <p>○防災機能を有する体育館や関係学部の新設等により防災力が向上</p> <p>○地区計画等により統一感の取れた駅前にもふさわしいまちづくりを推進</p> <p>○バリアフリー整備や無電柱化等により人にやさしいまちづくりを推進</p>

<p>3 区画整理事業の成立性</p> <p>※右記のとおり区画整理事業の成立性は高い</p>	<p>○業務代行方式の採用により保留地処分を担保</p> <p>○デベロッパー（阪急不動産株）の準備会加入で事業の推進体制が確立</p>																		
<p>4 事業期間</p> <p>※右記のとおり事業期間の設定は妥当</p>	<p>○平成 20 年度～平成 24 年度（着工から 5 年で整備完了）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域の主旨（緊急かつ重点的に整備を図る）にあった期間設定 ・関西大学新キャンパス構想を実現する期間設定 ・まちづくり協議会が適切にスケジュールを管理 																		
<p>5 補助金</p> <p>※右記のとおり補助金導入は妥当（国庫補助採択等について国と協議中）</p>	<p>○土地区画整理事業の国庫補助採択基準に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地で 2 ha 以上の規模 ・都市計画道路の新設を含む地区 ・施行後の公共用地率が 25%以上 ・補助基本額が 3 億円以上 <p>○他地区事例と比較して妥当な補助金</p> <table border="1" data-bbox="587 1093 1425 1440"> <thead> <tr> <th></th> <th>J R 高槻駅北東地区</th> <th>阪急上牧駅北地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業費</td> <td>約 52 億円</td> <td>約 54 億円</td> </tr> <tr> <td>組合</td> <td>約 32 億円</td> <td>約 21 億円</td> </tr> <tr> <td>補助金</td> <td>約 20 億円</td> <td>約 33 億円</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>9.3 ha</td> <td>11.7 ha</td> </tr> <tr> <td>補助金／面積</td> <td>約 2.2 億円/ha</td> <td>約 2.8 億円/ha</td> </tr> </tbody> </table>		J R 高槻駅北東地区	阪急上牧駅北地区	事業費	約 52 億円	約 54 億円	組合	約 32 億円	約 21 億円	補助金	約 20 億円	約 33 億円	面積	9.3 ha	11.7 ha	補助金／面積	約 2.2 億円/ha	約 2.8 億円/ha
	J R 高槻駅北東地区	阪急上牧駅北地区																	
事業費	約 52 億円	約 54 億円																	
組合	約 32 億円	約 21 億円																	
補助金	約 20 億円	約 33 億円																	
面積	9.3 ha	11.7 ha																	
補助金／面積	約 2.2 億円/ha	約 2.8 億円/ha																	
<p>■ 指導事項</p>	<p>○高槻の玄関口に「よりふさわしい区域」の検討</p> <p>○都市イメージのアピール力をより高める「にぎわい創出機能」の導入検討</p> <p>○緑の充実や交通対策など周辺環境への一層の配慮</p>																		