

J R高槻駅北東地区都市開発事業における 事業フレームとデザイン検討の取組み

長谷川 哲郎¹

¹正会員 工修 高槻市都市創造部（〒569-0067 大阪府高槻市桃園町2番1号，
E-mail：hasegawa-te@city.takatsuki.osaka.jp）

J R高槻駅北東地区では，組合施行による土地区画整理事業と事業者による施設建築からなる都市開発事業が行なわれています．本事業では迅速に取組みを進めるため，都市再生緊急整備地域への指定，まちづくり協議会の組織化がおこなわれました．あわせて，市民参加による公共空間のデザイン，公共施設と公益的施設の一体的デザイン，景観重点地区指定などによる良好な景観の創出にも取組みました．

キーワード：都市再生緊急整備地域，まちづくり協議会，土地区画整理事業，景観重点地区

1. 都市開発事業の概要

高槻市は，大阪府の北東部，大阪市と京都市のほぼ中間に位置する，人口約36万人の中核市です．J R高槻駅北東地区は一日に約13万人が利用するJ R高槻駅に接するエリア（9.3ha）で，大規模工場跡地の土地利用転換を契機に都市開発事業が行われています．

現在は，組合施行の土地区画整理事業による道路・公園・デッキなどの公共施設整備は既に完了し，民間の事業者4社（学校法人 関西大学，社会医療法人 愛仁会，阪急不動産株式会社，株式会社 そごう・西武）による7棟の施設建築（小中高校・大学，リハビリテーション病院，タワーマンション2棟，複合施設2棟，駐車場棟）も，既に5棟が竣工しています．



図-1 完成予想図

2. 事業フレーム

(1) まちづくり協議会による事業推進

当地区の土地利用計画は，当初は大規模工場跡地の所有企業が主体的に取り組み，4事業者が施設建築を行

うスキームを固められました．更なる具体化はこれら事業者が主体的に行うこととなり，高質なまちづくりのためには地区全体の最適化の視点を持って連携して事業に取り組むことが特に重要とされました．

そのため，事業者は本市とも意見交換するなかで，まちづくり協議会を設立されました．協議会では，専従人員と事務所を確保するなどの費用負担を行いながら，地区全体の計画準備（土地利用計画，環境アセスメント，都市計画提案）や協働による地区内施設整備（ペデストリアンデッキ（以下，「デッキ」），案内誘導施設）などに取り組まれました．

(2) 行政側の体制

多様な都市機能を中心市街地に集積する本事業は，高槻市にとっても非常に重要であったことから，本事業を最重要施策として位置づけ，官民一体となって積極的に推進するものとなりました．

そのため，市では事業進捗に応じた職員配置からなる専属グループを設置し，高槻の新たな玄関口にふさわしいまちづくりとなるよう事業者に対して指導・誘導・支援を行うとともに，関係各課との調整窓口の機能を持たせました．また，本事業の効果を十分に発揮させるべく，周辺の都市計画道路整備やJ Rを跨ぐこ線橋整備なども行っています．

(3) 都市再生緊急整備地域への指定

当地区において緊急かつ重点的に事業促進を図るべく，平成16年度に都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を国から受けています．この法に基づき，

平成20年度にはまちづくり協議会より都市計画提案を受け、本市では都市開発事業に必要な都市計画変更（土地地区画整理事業、都市計画道路、地区計画等）を行っています。

(4) 公共施設と公益的施設が一体となった都市基盤

魅力あるまちづくりのためには、高質な都市基盤整備が必要不可欠です。そのため、土地地区画整理事業による歩道や公共デッキ整備に併せて、壁面後退部分を活用した歩道状空地や公開デッキを事業者が整備することで、広幅員の歩行者空間や利便性の高いデッキを創出することとしました。なお、これらの施設は地区計画における地区施設として本市が都市計画決定することで、その整備と存続が担保されています。

3. 都市基盤整備等のデザインに係る取組み

(1) 公共空間のデザイン

市民が当地区に対して愛着や誇りを感じるためには、公共空間のデザイン検討に際して計画段階から市民の視点を取り入れることが重要です。そのため、高槻市では、市民・事業者・学識経験者によるワークショップを活用しながら、公共空間の基本的なデザインコンセプトと整備イメージを取りまとめました。この成果は、後の土地地区画整理事業での公共施設デザインの基礎資料として活用されました。

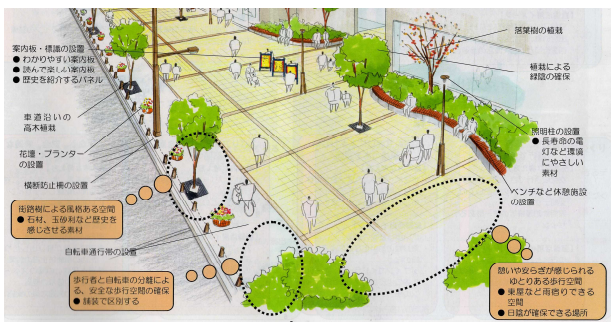


図2 公共施設のデザイン案

(2) 施設建築のデザイン

当地区での施設建築において変化と統一感のある良好な景観形成を図るためには、事業者間でデザインイメージを共有することが求められました。このため、まちづくり協議会では、外観・外構・照明・サインなどのデザインについて意見交換を重ね、デザインガイドラインとして取りまとめられました。これは、後の施設建築の設計において、遵守すべき基本コンセプトとして活用されています。

(3) 公共施設と公益的施設のデザイン

前述の通り、当地区においては公共施設と公益的施設が一体となった都市基盤整備をおこなうとされたことから、デザイン面の統一感も必要不可欠となりました。このため、土地地区画整理事業の一括業務代行者が、公共施設（歩道、官地内のデッキ）と公益的施設（歩道状空地、民地内のデッキ）を一体的にデザインすることを提案し、これを事業者が了承されました。

これにより、事業者はデザイン提案された内容に基づいて公益的施設を整備され、土地地区画整理事業で整備された公共施設と併せ、地区全体として統一感のある都市基盤整備を成し遂げています。

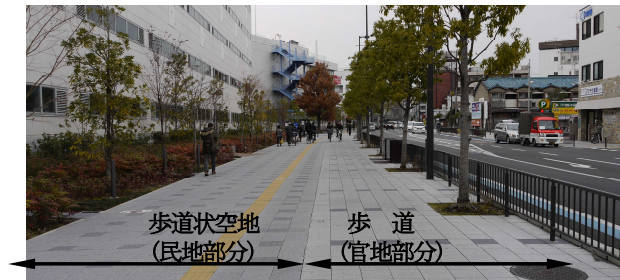


図3 一体的にデザインされた歩道と歩道状空地

(4) 景観重点地区

各種のデザイン検討を通じて高質な景観形成に取り組んだこの地区を、将来にわたって魅力的なものとするためには、その担保性が求められます。

このため、まちづくり協議会が主体となって、「景観重点地区への指定に係る景観計画提案書」を本市に提出されました。これを受けて、本市では提案を慎重に検討し、パブリックコメント、景観審議会・都市計画審議会に諮った上で、景観条例の改正と景観計画の改定をおこない、J R高槻駅北東地区を景観重点地区に位置づけしました。これにより、今後の施設改修などは、景観計画等に定められた内容を遵守して行われることになります。

4. おわりに

都市開発事業により生まれ変わったこのJ R高槻駅北東地区の魅力を将来にわたり発揮させるべく、本市では初めてとなる公共施設の官民一体的維持管理に取り組んでいます。

具体的には、公共施設の通常の維持管理に必要な費用により地元維持管理組織と契約し、地元維持管理組織は自らも費用負担しながら、公共施設と公益的施設を一体的かつ高水準に清掃・植栽するとしています。

本市としては、この様な取り組みを通じて、中心市街地の魅力とにぎわい溢れるエリアとして市民から末永く親しまれるよう、J R高槻駅北東地区に継続的に注力していくこととしています。