

東部大阪都市計画事業

牧野駅東地区第一種市街地再開発事業

枚方市の木・花・鳥



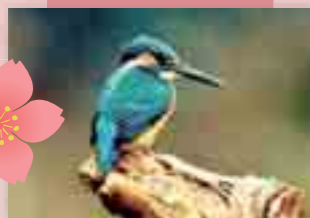
柳(ヤナギ)



菊(キク)

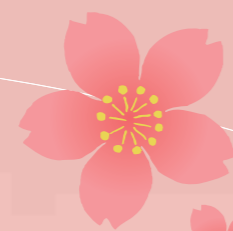
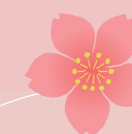
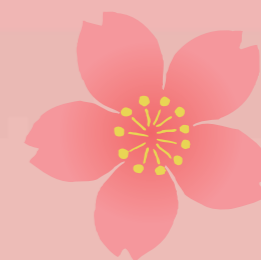


桜(サクラ)



川蜩(カワセミ)

にぎわいあふれる
ゆとりとうるおいの
駅前空間



連絡先
施行者:枚方市 都市整備部 市街地整備課
〒573-8666 大阪府枚方市大垣内町2丁目1番20号
TEL:072-841-1221(代表) FAX:072-841-5101
E-mail:shigaichi@city.hirakata.osaka.jp
ホームページ:http://www.city.hirakata.osaka.jp

平成23年3月発行



枚方市の概要

枚方市は、西に淀川が流れ、東には緑豊かな生駒山系の山々があります。平安時代には貴族の遊獵地として知られ、江戸時代には京街道の宿場町として栄えました。

近代になると近郊農村から住宅のまちへ徐々に変ぼうを遂げ、昭和22年の市制施行当時4万人余だった人口は、現在40万人を越え、京阪間の中核的都市となりました。

面積は65.08km²であり、市の中央部を国道1号が縦断し、市の西部を大阪と京都を結ぶ京阪本線が、東部を大阪と奈良を結ぶJR学研都市線が走っています。



牧野駅東地区について

概要

牧野駅東地区は、枚方市の北西部に位置し、大阪と京都を結ぶ京阪本線牧野駅の東側にあり、生駒山系から淀川に注ぐ一級河川の穂谷川に隣接している地区です。

戦後、大阪や京都の都心部までのアクセスの良さから、府営住宅をはじめとして住宅地の開発が進み、人口が増えてきました。さらに、周辺には複数の大学が立地していたことから、にぎやかなまちが形成され、近年まで、牧野駅の乗降客数も増加し続けていました。

しかし、現在では、景気の低迷や大学の移転等で、牧野駅の乗降客数も減少傾向にあり、商業環境に目を移せば、郊外商業施設の立地等もあり、商店街はかつての活気を失ってきています。



従前の状況

牧野駅東地区は、1日約2万5千人の乗降客を有する牧野駅の駅前に位置しています。しかし、バスターミナルや歩道のある幅員の広い道路などの公共施設の整備が不十分であり、駅を利用する歩行者、自転車、バスやタクシー、自家用車が交錯している状態で沿道の商店街では安心して買物をしにくい状態にあります。また、老朽化した木造家屋が密集しており、防災面でも課題があります。

枚方市の都市計画に関する基本的な方針を定めた枚方市都市計画マスタープランでは、「牧野駅周辺は、にぎやかで魅力的な駅前顔としてにぎわいとゆりの空間を創出するため、市街地再開発事業を促進し駅前空間の高度利用を図ると共に、駅前広場の整備など交通結節機能の強化を図ります。」としています。



※イラストはイメージです

再開発事業の概要

牧野駅東地区第一種市街地再開発事業では、再開発ビルの整備を行い、駅前の利便性向上を図るとともに、都市の不燃化を進め、都市居住の推進を図るなど、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能を更新しています。

また、市街地再開発事業とともに、駅前広場の整備を進め、牧野駅へのバスやタクシーなどの公共交通アクセス環境の改善を図ります。これらの整備によって、地区拠点としてふさわしいまちづくりをすすめています。

事業の概要

事業名称：東部大阪都市計画事業
 牧野駅東地区第一種市街地再開発事業
 施行者：枚方市
 施行地区面積：約0.2ha
 都市計画等：近隣商業地域、準防火地域、高度利用地区
 施行期間：平成20年3月～平成24年3月
 総事業費：約17.8億円

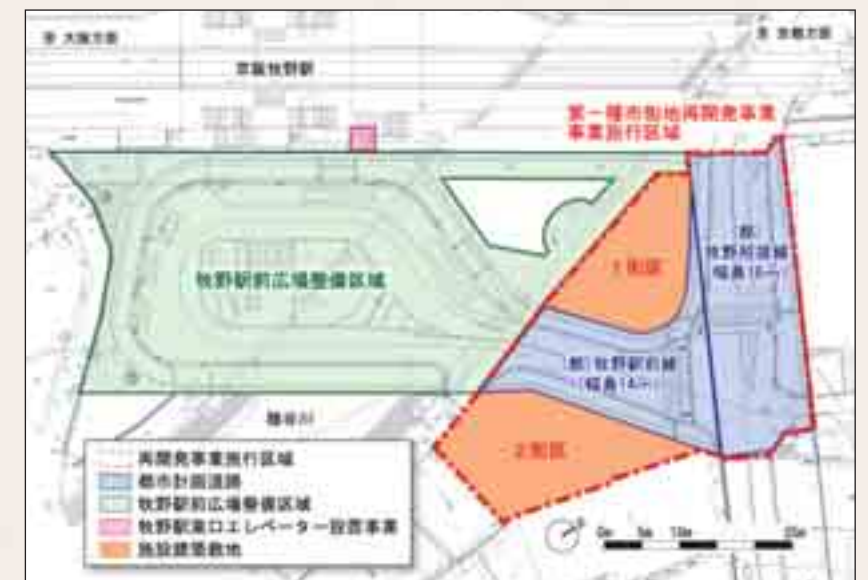
公共施設整備計画の概要

(都)3・5・34 牧野招提線 幅員/約16m 延長/約50m
 (都)3・5・56 牧野駅前線 幅員/約14m 延長/約30m

関連事業

事業名称：牧野駅前広場整備事業
 施行者：枚方市
 施行面積：約3,200m²
 施行期間：平成19年9月～平成24年3月

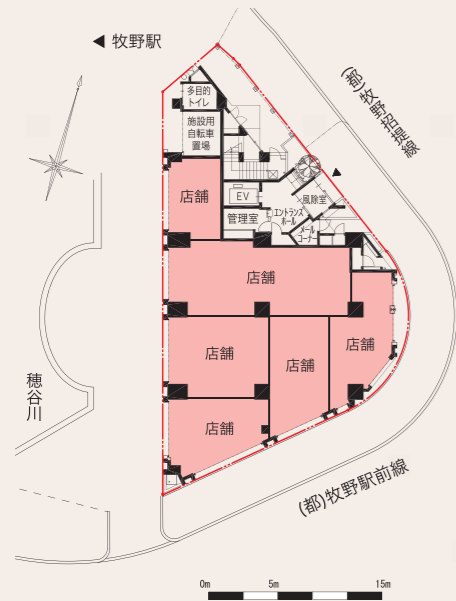
事業名称：牧野駅東口エレベーター設置事業
 施行者：枚方市
 設置台数：1基
 施行期間：平成23年4月～平成24年3月



施設計画概要

1街区

《配置図兼1階平面図》



《基準階平面図》



建物の特長

再開発ビルは、駅前広場に隣接する立地条件を活かし、駅前広場や歩道に面して1階部分に店舗を配置することで商業の活性化を図るとともに、牧野駅を利用される市民の方々の日常生活の利便性を高め、にぎやかで魅力的な駅前の顔となります。

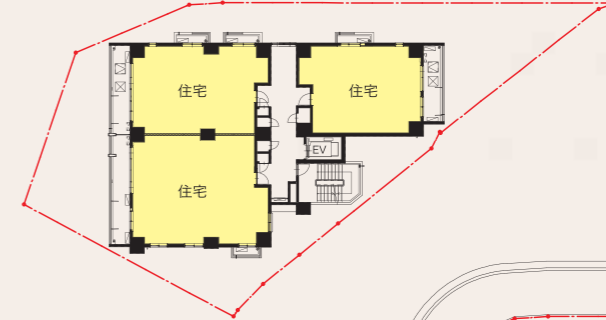
また、都市型住宅を供給することで、駅前の生活人口を増やし、更なるにぎわいを創り出しています。

建物の意匠については、穂谷川の豊かな水と緑の空間に映え、牧野駅前のにぎわいのランドマークとなるデザインとし、駅前広場や商店街に囲まれた新しいまちづくりにつながるよう、落ち着きと愛着が感じられる色調にしています。

また、高層部の壁面をセットバックさせることで圧迫感を和らげるとともに、「駅前広場のにぎわい」を創り出す1階部分と調和し、駅前にふさわしい都市景観に配慮した建物にしています。

2街区

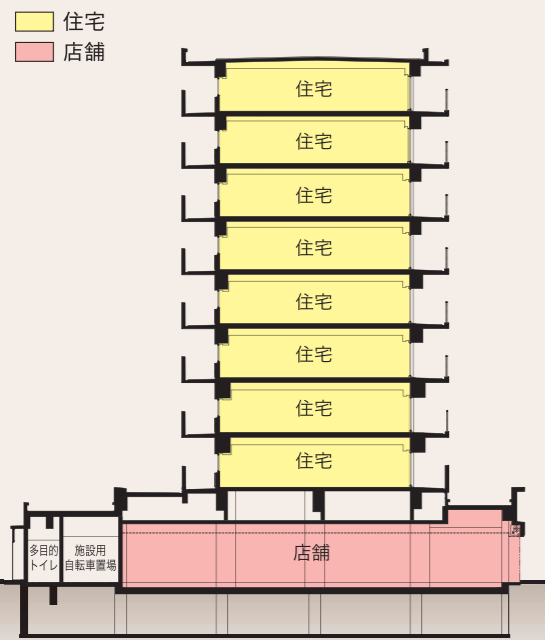
《基準階平面図》



《配置図兼1階平面図》

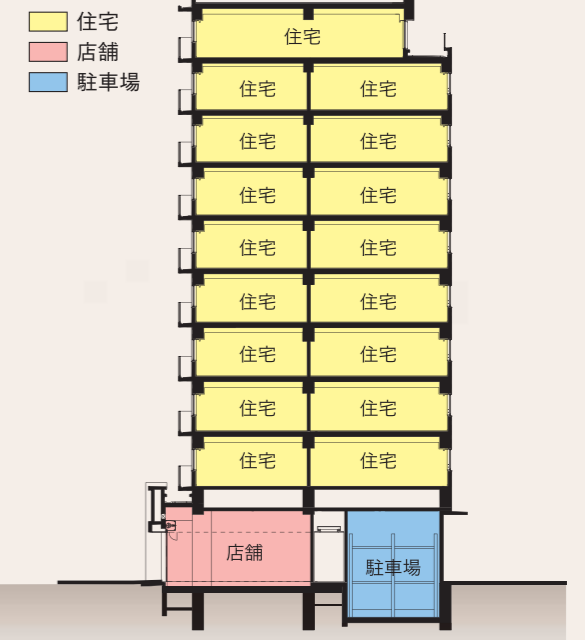


《断面構成図》



敷地面積: 379.20㎡ 建築面積: 315.01㎡
 延床面積: 1,780.54㎡ 容積対象延床面積: 1,508.67㎡
 建ぺい率: 83.1%
 容積率: 397.9%
 規模構造: 地上9階、RC造
 主な用途: 住宅 専有面積 / 1,148.64㎡、16戸
 店舗 専有面積 / 236.92㎡、6戸
 高さ: 30.1m(最高高さ)、29.6m(軒高)

《断面構成図》



敷地面積: 527.20㎡ 建築面積: 386.53㎡
 延床面積: 2,514.95㎡ 容積対象延床面積: 2,087.08㎡
 建ぺい率: 73.3%
 容積率: 395.9%
 規模構造: 地上10階、RC造
 主な用途: 住宅 専有面積 / 1,723.95㎡、26戸
 店舗 専有面積 / 225.18㎡、5戸
 駐車場 / 5台
 高さ: 33.5m(最高高さ)、32.9m(軒高)



※イラストはイメージです

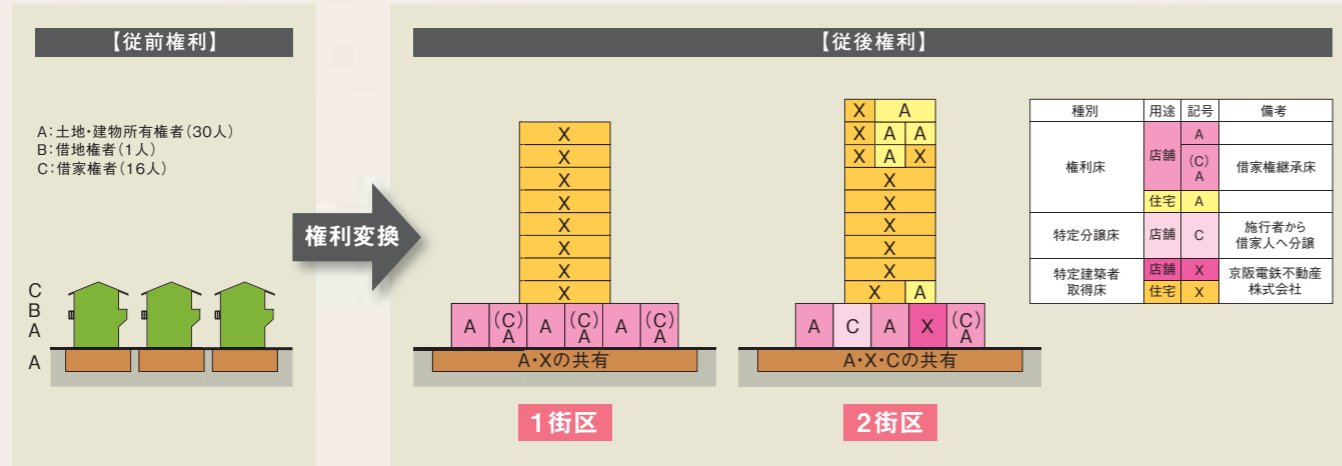
権利変換計画の概要

再開発とは、広い意味では、既存のまちや建物を新しい時代にあった利用形態につくり直し、改修や保全することといえます。牧野駅東地区では、都市再開発法に基づく「権利変換」という手法で、現在の地区内の権利を新しいビルに移す第一種市街地再開発事業を行っています。

第一種市街地再開発事業は、補助制度や税制上の優遇措置があることなどが特徴であり、建物と敷地、道路などの公共施設を

一体的に整備することができます。

権利変換計画は、都市再開発法第111条に基づく地上権非設定型としています。これは、施設建築物の一部を区分所有者は、すべて施設建築物敷地の共有持分も所有するというものです。従後の建物は区分所有、土地は建物区分所有者による一筆共有となり、保留床購入者も含めたすべての区分所有者が、土地及び建物について同質の権利を有することになります。



従前の状況

土地の概要

| | |
|--------|-----------|
| 地区面積 | 2,293.07㎡ |
| 公共施設面積 | 564.94㎡ |
| 建築敷地面積 | 1,728.13㎡ |
| 建ぺい率 | 63.9% |
| 容積率 | 114.2% |
| 空地率 | 48.1% |
| 道路率 | 24.6% |

建物の概要

| 用途別 | 延べ面積(㎡) | 構成比(%) | 戸数(件) | 構成比(%) |
|---------|----------|--------|-------|--------|
| 専用住宅 | 402.47 | 20.4 | 2 | 13.3 |
| 住宅併用店舗 | 680.60 | 34.5 | 5 | 33.3 |
| 専用店舗 | 547.25 | 27.7 | 6 | 40.0 |
| 店舗併用その他 | 206.36 | 10.4 | 1 | 6.7 |
| その他専用 | 137.51 | 7.0 | 1 | 6.7 |
| 合計 | 1,974.19 | 100.0 | 15 | 100.0 |

権利者の概要

| | 関係権利者数 | |
|----------|--------|--------|
| 土地・建物所有者 | 30人 | 63.8% |
| 借地権者 | 1人 | 2.1% |
| 借家権者 | 16人 | 34.1% |
| 総計 | 47人 | 100.0% |

従後の状況

土地の概要

| | |
|--------|-----------|
| 地区面積 | 2,293.07㎡ |
| 公共施設面積 | 1,386.67㎡ |
| 建築敷地面積 | 906.40㎡ |
| 建ぺい率 | 77.4% |
| 容積率 | 396.7% |
| 空地率 | 39.5% |
| 道路率 | 60.5% |

床の所有形態

| | | 専有面積(㎡) | 法定床面積(㎡) |
|----------|----|----------|----------|
| 権利床 | 住宅 | 292.47 | 384.05 |
| | 店舗 | 375.37 | 411.25 |
| | 小計 | 667.84 | 795.30 |
| 保留床 | 住宅 | 73.48 | 96.48 |
| 特定分譲床 | 店舗 | 42.94 | 47.90 |
| 特定建築者取得床 | 住宅 | 2,506.64 | 3,306.96 |
| | 店舗 | 43.79 | 48.85 |
| | 小計 | 2,550.43 | 3,355.81 |
| 合計 | 住宅 | 2,872.59 | 3,787.49 |
| | 店舗 | 462.10 | 508.00 |
| | 小計 | 3,334.69 | 4,295.49 |

権利者の概要

| | 関係権利者数 | |
|----------|--------|--------|
| 土地・建物所有者 | 9人 | 64.3% |
| 借地権者 | 0人 | 0% |
| 借家権者 | 5人 | 35.7% |
| 総計 | 14人 | 100.0% |

特定建築者制度の導入

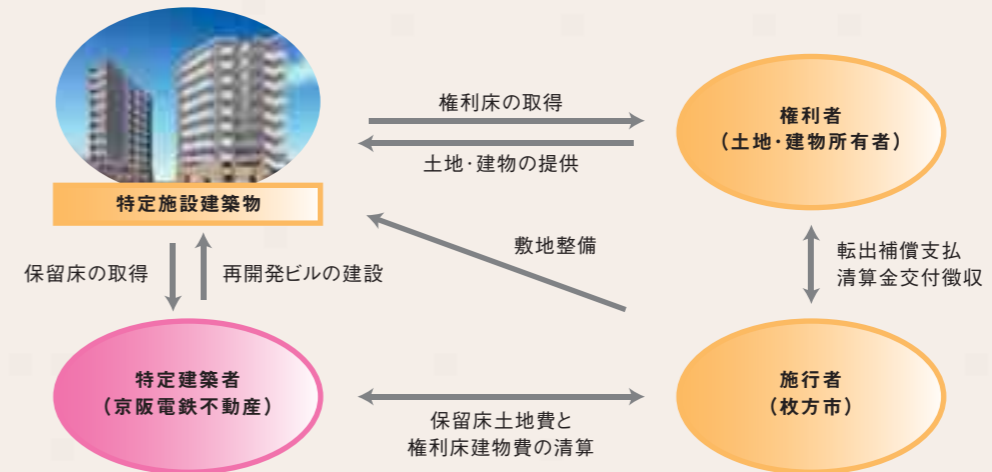
本事業では、事業の円滑な推進を図るため、特定建築者制度を導入しています。

施行者に代わり施設建築物の建築を行い、権利変換計画に定められた保留床を取得する特定建築者を公募により京阪電鉄不動産株式会社を選定しています。

特定建築者制度とは

市街地再開発事業の施設建築物の建築は、施行者が自ら行うこととされていますが、施行者の事業資金の大幅な削減、保留床処分リスク移転、民間事業者のノウハウの活用を目的とし、昭和55年に特定建築者制度が創設され、平成11年から権利床を含む再開発ビルに活用できることとなりました。

特定建築者制度のしくみ



事業の経過と今後の予定

- 平成16年 9月 牧野駅東地区再開発事業推進協議会発足
- 平成18年 8月 都市計画決定
- 平成19年 10月 事業協力者決定
- 平成20年 3月 事業計画決定
- 平成21年 4月 事業計画(第1回変更)決定
- 9月 権利変換計画認可
- 10月 権利変換期日
- 11月 権利変換計画変更(第1回変更)
- 平成22年 2月 第1期既存建物除却工事 着工
- 6月 特定建築者決定
- 10月 事業計画(第2回変更)決定
- 11月 権利変換計画変更(第2回変更)
- 平成23年 1月 特定施設建築物建設工事 着工
- 2月 第2期既存建物除却工事 着工
- 平成24年 2月 特定施設建築物 竣工予定

牧野の桜

牧野公園は、桃山時代の華やかな様式を今に伝える片笠神社の北側にあります。平安時代、このあたりは交野ヶ原と呼ばれ、桜の名所でした。今でも桜の季節になると、多くの市民が訪れる憩いの場となっている枚方八景の一つです。

