

『ひと・まち・みどり』がつながるハード・ソフトづくりから枚方市民の誇りとなる枚方市駅周辺の新しいまちづくりを提案します



□まちの骨格

- ・街の背骨ともいえる“ふれあい軸”に、庭園のようなデッキや路面店舗が並ぶプロムナードを整備することにより、街のシンボル性（中心性）を高めます。
- ・駅南エリアの中心にオープン空間となる新公園を再整備することにより、市民のコミュニケーションを誘発します。
- ・地上部だけでなく、建物の屋上や壁面にも様々な機能をもった緑化整備を誘導することにより、緑のネットワーク性を高めます。



⇒安全性・回遊性の高い、人々の交流が促進される、賑わいと潤い溢れるコンパクトな街を創造します。

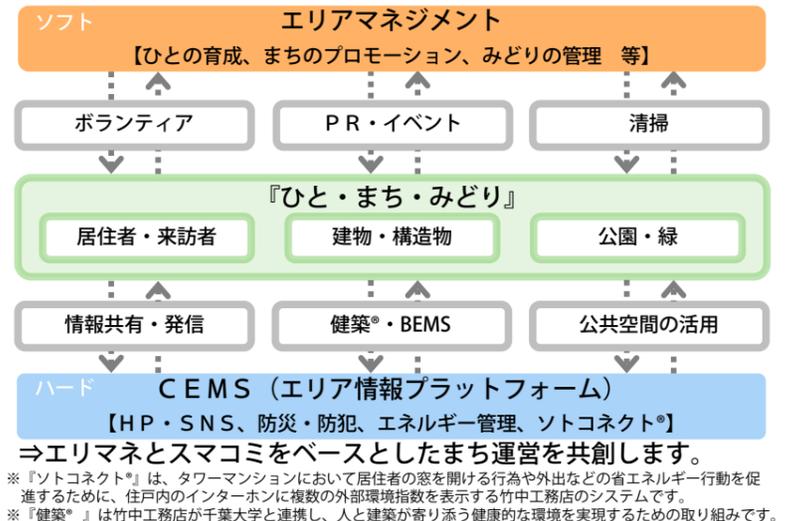
HIRAKATA PRIDE

枚方のカルチャやプライドが持続的に共創されていく街



□まちのコミュニティ

- ・居住者・企業・行政が積極的に参加するエリアマネジメントを推進することにより、街への愛着やPR力を高めます。
- ・街全域の情報プラットフォーム整備を誘導することにより、防災・省エネ・情報共有力を高めます。

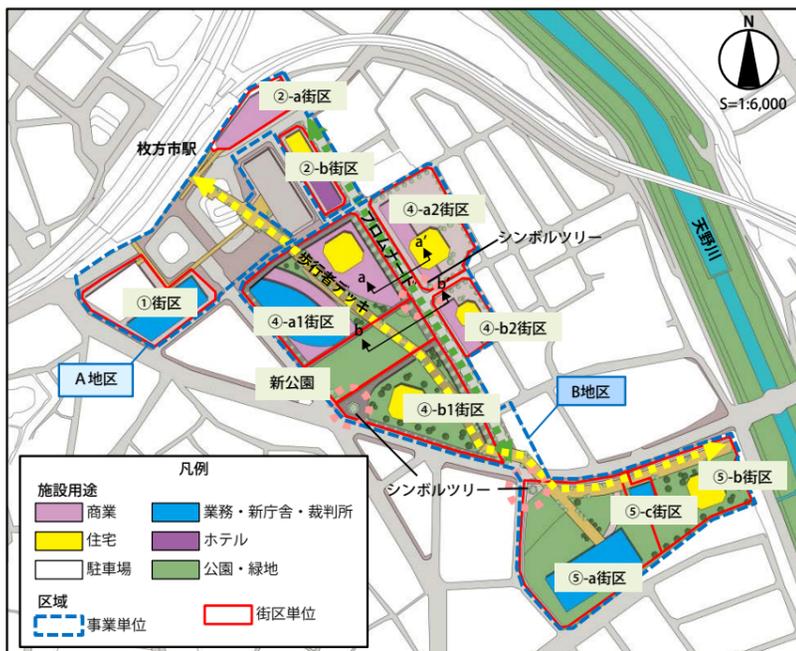


⇒エリマネとスマコミをベースとしたまち運営を共創します。
※『ソトコネクト*』は、タワーマンションにおいて居住者の窓を開ける行為や外出などの省エネルギー行動を促進するために、住戸内のインターホーンに複数の外部環境指数を表示する竹中工務店のシステムです。
 ※『健康*』は竹中工務店が千葉大学と連携し、人と建築が寄り添う健康的な環境を実現するための取り組みです。

民間活力を導入する段階的な再開発事業とエリアマネジメントの推進による持続的な共創のまちづくりを提案します

□土地利用計画・施設計画

- ・上位計画“まちの将来像「再発進 ひらかた 人が主役のゆとりと賑わいのまちへ」”を実現するため住宅（1,200戸程度）・商業（約3.6万㎡）・業務用途（約2.5万㎡）を中心とした土地利用計画を図ります。
- ・事業単位は、駅前広場整備を含むA地区、現庁舎及び新公園を含むB地区の2地区と想定し、B地区では現庁舎を使用しながら新庁舎を建設する段階整備が可能な土地利用・施設整備計画とします。
- ・駅南側の中心に新公園を配し、駅前の賑わい施設（商業）とタワー住宅棟を歩行者デッキ及びプロムナードでつなぐ施設配置計画とします。
- ・天野川沿いの⑤街区は、堤防と馴染ませる丘陵状の人工地盤を整備し、河川と一体となる緑化空間を形成します。



□施設計画ボリューム（案）

事業単位	開発街区	(想定) 開発街区諸条件				施設計画（案）	
		宅地面積※CAD測定	容積率	用途別床面積	延床面積（容積対象）		
A地区	①街区	約5,100㎡	600%	業務：約20,000㎡ 駐車場（容積対象）：約10,000㎡	約30,000㎡		
	②-a街区	約2,100㎡	600%	商業：約11,000㎡	約11,000㎡		
	②-b街区	約1,800㎡	600%	商業：約1,000㎡ 住宅：5,000㎡（約50戸） ホテル：4,000㎡	約10,000㎡		
B地区	④-a1街区	約10,900㎡	500%	商業：約20,000㎡ 住宅：約29,000㎡（約320戸） 業務：5,000㎡	約54,000㎡		
	④-a2街区	約5,600㎡	400%	商業：約1,000㎡ 住宅：約21,000㎡（約240戸）	約22,000㎡		
	④-b1街区	約7,600㎡	400%	商業：約2,000㎡ 住宅：約28,000㎡（約310戸）	約30,000㎡		
	④-b2街区	約2,400㎡	400%	商業：約1,000㎡ 住宅：約8,000㎡（約90戸）	約9,000㎡		
	⑤-a街区	約11,200㎡	400%	新庁舎：約43,000㎡	約43,000㎡		
	⑤-b街区	約5,700㎡	400%	住宅：約22,000㎡（約240戸）	約22,000㎡		
	⑤-c街区	約900㎡	400%	裁判所：約1,000㎡	約1,000㎡		
	新公園	約4,400㎡	—	公園	—		
計（新公園を除く）		約53,300㎡	—	住宅：約113,000㎡（約1250戸） 商業：約36,000㎡ 業務：約25,000㎡	約232,000㎡		

□空間・景観づくりの考え方

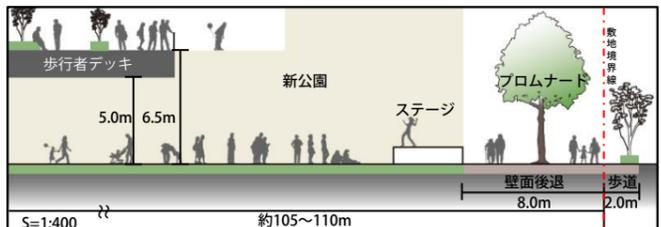
- ・「育む・憩う・魅せる・賑わう」4種の緑を整備し、淀川ー枚方市駅ー天野川をつなぐ新しい景観ネットワークを形成します。
- ・駅前広場、新公園、イベント広場、デッキの公共空間は、PMOやエリアマネジメント組織で活用し、街の魅力維持・向上を図ります。

【緑のネットワーク整備イメージ】



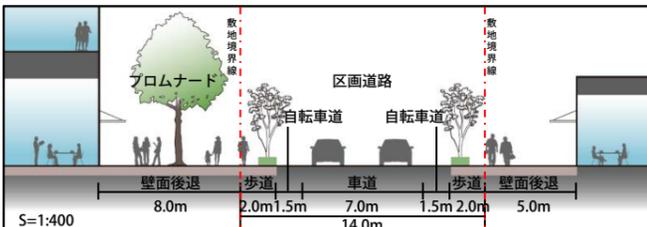
【歩行者デッキ・新公園の空間づくり（a-a'断面）】

- ・歩行者デッキは市庁舎までつながるバリアフリー対応で、植栽・ベンチ等を配する広幅員（約10m）で整備し、枚方の新名所を形成。
- ・新公園（約4,400㎡）はプロムナードと連続した憩いの場とし、一部ステージではイベント開催による賑わいを形成。



【区画道路（プロムナード）の空間づくり（b-b'断面）】

- ・区画道路の歩道（2.0m）と西側民地の壁面後退（8.0m）が一体となり、ゆとりあるプロムナード（10.0m）を形成。
- ・プロムナード沿いは豊かな植栽やカフェ・ショップを設け、賑わいと憩いの都市景観を形成。



□都市計画・事業手法

【都市計画】地区計画（再開発等促進区）の活用

- ・A、B地区は高度利用地区が一部指定されていますが、⑤街区を含む再開発に向けては、土地の健全かつ合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、適正な公共施設を整備する必要がある区域であることから、「再開発等促進区」を定める地区計画の活用を提案します。
- ・区画道路、新公園を「一号施設」、歩行者デッキ・歩道状空地、広場を「地区施設」（民地内含む）と位置付けるとともに、建築物の容積率等を街区に応じて制限します。

【事業手法】市街地再開発事業による整備

A地区の現況
複数棟の民間施設で構成され、再開発ビル（区分所有建物）も含まれている。また、エリア内では駅前広場の拡張が予定されている。

B地区の現況
④街区は枚方市所有地、大きな面積割合を占め、複数の民間施設も含まれている。⑤街区は枚方市の他、国、大阪府の施設が位置する。

事業手法の提案

輻輳する権利関係の中で施設整備を図る上では、権利変換手法を用いられる市街地再開発事業（第一種を想定）が、表現性や円滑な推進上最適な手法と考えます。
B地区において枚方市は、権利変換により、④街区の市有財産を⑤街区の新しい資産（新庁舎）に置き換えることができ、庁舎整備事業費の軽減化が図れます。また、段階整備を図ることで事業にかかる支出の平準化も図れます。

【施行主体】再開発組合による施行（基本的な考え）

- ・A、B地区ともに土地所有者は5名以上と想定されるため、それぞれ「組合施行」が可能です。
- ・A地区では再開発ビル（区分所有建物）が含まれ、合意形成や意思決定上の課題が想定される場合は「会社施行」の選択も可能です。
- ・B地区では枚方市役所を含む新庁舎整備を行うため、枚方市施行（特定建築者制度等の民間事業者活用を併用）も想定されます。

区分所有ビルで再開発事業を行う際の施行主体と特徴（再々開発等）

施行主体	特徴
再開発組合	土地の一筆共有や借地は、組合員として1人カウントとなり、個別の意思反映が困難。
再開発会社	土地共有の場合でも会社への出資により、個別の意思反映が可能。

【推進体制】民間事業者の活用

- ・事業計画策定段階で保留床処分と事業施行を担保する参加組合員、特定業務代行者を募集・参画させることで、事業の確実な遂行と円滑かつ迅速な推進が可能となります。
- ・また特定建築者制度を活用することで、民間事業者の計画力の導入と施行者の資金的負担の軽減が図れます。
- ・竹中工務店は、これまでの参画経験を通じて得た再開発ノウハウを結集し、当地区再開発に向けた提案・支援が可能です。

【竹中工務店の再開発事業実績（特定業務代行・特建者支援等）】

- ・香里園駅東地区（特定業務代行等、1施行地区・3街区の2段階施工の再開発事業）
- ・堺東駅南地区（特定業務代行、同一施行地区での会社施行による再々開発事業）
- ・小倉駅南口東地区（特定業務代行、ターミナル駅前の住宅複合型再開発事業）
- ・新町西地区（特定業務代行、公共施設が過半を占める再開発事業）
- ・鈴蘭台駅前地区（特建者支援、立体都市計画を活用した駅前広場・庁舎を含む二種事業）
- ・阿倍野A1地区A2棟（特建者支援、民間と市の床の一体的運営が前提となった二種事業）

□B地区の段階整備イメージ

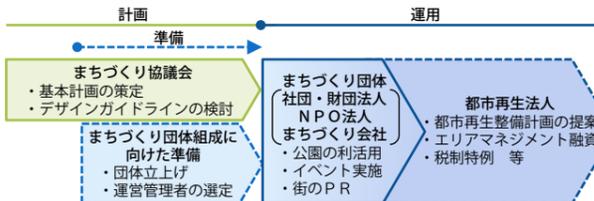
- ・段階整備により現庁舎等を継続使用することで仮施設を極力減らし、事業費の低減を図ります。



岡東中央公園から府民センターまでの地区を市街地再開発事業の施行区域として設定。
現庁舎と税務署を継続使用しながら、④-a1街区、④-a2街区、⑤-a街区を建築中。
現庁舎と税務署を新庁舎へ移転。新公園を再整備し、④-b1・b2街区、⑤-b・c街区を建築中。
④-b1・b2街区、⑤-b・c街区の完成。デッキ整備が完了。

□エリアマネジメントの推進イメージ

- ・街の整備と並行し、エリアマネジメント組織もまちづくり協議会ーまちづくり団体ー都市再生法人へのステップアップを図ることで、地域のまちづくりに貢献できます。



- ・竹中工務店がこれまでに携わったエリアマネジメントの実績と経験を活かし、地域組織の起ち上げから街の目標策定など、総合的なまちづくりのノウハウ提供が可能です。

- 【竹中工務店のエリアマネジメント実績】**
- ・一般社団法人大阪ビルパーク協議会（1970年協議会〜）
 - ・中之島まちみらい協議会（1987年協議会〜）
 - ・御堂筋まちづくりネットワーク（2000年設立準備〜）
 - ・ミナミまち育てネットワーク（2008年設立〜）
 - ・大阪ダイヤモンドシティ協議会（2011年参画〜）
 - ・一般社団法人グランフロント大阪TMO（2012年設立〜）

【エリアマネジメント組織の活動イメージ】

