

東部大阪都市計画
枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業

事業計画書
(第2回変更)

2024年2月

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区及び工区	2
(1) 施行地区及び工区の位置	
(2) 施行地区及び工区の位置図	
(3) 施行地区及び工区の区域	
(4) 施行地区及び工区の区域図	
(5) 施行地区及び工区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	9
7. 添付書類	10

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

枚方市駅周辺地区

(2) 事業の名称

東部大阪都市計画枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

枚方市駅周辺地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区周辺は、昭和期以降に駅前広場整備や連続立体交差事業、再開発事業や民間開発による高度利用、複数の百貨店出店等による商業環境の充実、大阪府住宅供給公社枚方団地による住宅供給等の都市化が図られ、高度経済成長前後の枚方市中心市街地の活性化を牽引してきた。また、天野川や岡東中央公園といった自然環境要素もあり、都市と自然が融合する魅力的な要素を有している。

しかし、昭和期以降にいち早く都市化が図られたことで、現在では旧耐震の老朽建物が建ち並び、防災上の課題を抱えている。また、駅前広場は慢性的な車両の混雑や、歩行者空間が不十分であることから、広域駅前拠点として交通機能が脆弱となっている。更に、少子高齢社会・人口減少社会を迎えており、ライフスタイルやニーズの変化に対応した、都市機能更新が求められている。近年では、南海トラフ地震等の大型地震への関心が高まる中、平成30年6月には大阪北部地震が発生し、安全安心なまちづくりを進めていく社会的要請が高まっている。

(2) 事業の目的

当地区は、枚方市が策定した「枚方市駅周辺再整備ビジョン」において、枚方市駅周辺の主軸となる「ふれあい軸」、「広域駅前拠点」、「まちなか交流拠点」として位置づけられている。この整備方針に基づき、市街地再開発事業を実施することにより、枚方市駅周辺全体のまちづくりを連鎖的に進めていくためのリーディングプロジェクトとして、今後の枚方市駅周辺再整備において重要な意義を有している。

当事業は、駅前の立地を活かし、商業施設、事務所施設、住宅施設、宿泊施設及び駐車場施設を一体的に整備することで、枚方市駅周辺地域の活性化に寄与する魅力ある都市空間を形成するとともに、防災性能に優れた建物を整備することで、安全安心な市街地の形成することを目的とする。

3. 施行地区及び工区

(1) 施行地区及び工区の位置

施行地区及び工区は、枚方市の中心部にあたる京阪本線枚方市駅の南北に接して位置している。南側は市道禁野枚方線、西側は市道枚方市駅前線及び枚方市駅北口駅前広場、東側は天野川河川区域と接している。

(2) 施行地区及び工区の位置図

添付書類「施行地区位置図」のとおり

(3) 施行地区及び工区の区域

1) 宅地

枚方市新町一丁目 42 番 1 の一部、58 番 1 の一部、58 番 3、58 番 6、65 番、67 番 3、169 番 12、169 番 17、169 番 18、677 番 2、677 番 10、678 番 7、695 番 3、699 番 1

枚方市岡東町 1 番 4 の一部、1 番 6 の一部、2 番 2、2 番 4 の一部、67 番 6、173 番 1 の一部、348 番 1 の一部、695 番 8、699 番 10、700 番 5

2) 公共施設

3・5・210-24 枚方市駅前線の一部、一級河川天野川 河川区域の一部、法定外公共物

(4) 施行地区及び工区の区域図

添付書類「施行地区区域図」のとおり

(5) 施行地区及び工区の面積

約 2.9 ha

うち 第 1 工区 約 0.6 ha

第 2 工区 約 0.5 ha

第 3 工区 約 1.8 ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

枚方市の玄関口である枚方市駅の駅前空間にふさわしい多様な用途機能を集積し、駅と再開発区域を一体的に整備することで魅力ある都市空間の形成を図る。

枚方市駅周辺地区地区計画で定められる地区施設の整備を行うことで、良好な市街地環境を創出する。

枚方市駅北側は、枚方市駅前交通広場（北側）の拡張と商業施設、広場を一体的に整備することで、交通結節点の機能強化と枚方市駅北口の顔づくりを行う。また、利便性の高い都市型住宅を供給し街中の定住人口の増加を図る。

枚方市駅南側は、商業施設、事務所、公益施設、宿泊施設を導入し、枚方市の玄関口に相応しい集客・賑わいの拠点を整備する。また、枚方市駅北側と同様に利便性の高い都市型住宅を供給し街中の定住人口の増加を図る。

枚方市駅の南北に地区施設で定める広場やその他オープンスペースを整備し、それらを地区施設の歩行者通路や建物内外に歩行者動線を設けることでネットワーク化し、枚方市駅周辺の回遊性向上に寄与する。

2) 施設建築物の設計の概要

①施設建築物の設計方針

第1工区に整備する施設建築物Aは、主用途を商業施設として整備する。枚方市駅の景観や駅周辺の車輛・歩行者に配慮し、荷捌き等のバックヤードを敷地北東側の第2工区との境界部分に配置する。

第2工区に整備する施設建築物Bは、枚方市駅前交通広場（北側）に面した部分については、低層部を商業施設等の非住宅施設、その他は住宅として整備する。北側の住宅市街地へ配慮し、駅直結型の利便性を踏まえて居住者用の駐車場の規模・台数を極力少なくする方針で整備する。

第3工区に整備する施設建築物Cは、低層部を商業施設と公益施設、高層部を事務所、宿泊施設、住宅の構成を基本として整備する。非住宅用の駐車場は敷地北東側の区画道路沿いに自走式立体駐車場として整備する。住宅用の駐車場は機械式立体駐車場として、住棟に内包する形で整備する。

第2工区、第3工区で整備する住宅は、利便性の高い立地であることを踏まえ、現代のライフスタイルのニーズに対応した都市型住宅として整備するため、住戸の規格・規模を決定する。

枚方市の玄関口にふさわしい都市景観の形成に向け、再開発区域全体としてのまちなみ景観の調和を図る。

②施設建築物の設計の概要

街 区	A 街区		B 街区		合 計 【①～④の合計】
工 区	第 1 工区	第 2 工区	第 3 工区		
施設建築物の名称	A 棟 【①】 (施設建築敷地 A)	B 棟 【②】 (施設建築敷地 B)	C－1 棟 【③】 (施設建築敷地 C-1)	C－2 棟 【④】 (施設建築敷地 C-2)	
敷 地 面 積	約 1,450 m ²	約 4,950 m ²	約 1,550 m ²	約 13,500 m ²	約 21,450 m ² 施設建築敷地の面積
建 築 面 積	約 1,108 m ²	約 2,245 m ²	約 450 m ²	約 11,059 m ²	—
延 床 面 積 (容積率対象面積)	約 5,532 m ² (約 5,394 m ²)	約 9,588 m ² (約 7,397 m ²)	約 1,249 m ² (約 542 m ²)	約 95,479 m ² (約 69,832 m ²)	約 111,848 m ²
建 ペ イ 率	約 77%	約 46%	約 30%	約 82%	—
容 積 率	約 372%	約 150%	約 35%	約 518%	—
構 造	鉄骨造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	—
階 数	地上 5 階 地下 1 階	地上 14 階	地上 3 階	地上 29 階	—
建築物の最高高さ	約 27m	約 44m	約 11m	約 127m	—
主 要 用 途	店舗	店舗、住宅、 駐車場	駐輪場、事務所	店舗、事務所、 ホテル、住宅、 駐車場	—
備 考	—	—	再開発区域外の建築物 の増築として整備 上記数値は施設建築敷 地 C－1 単独で算定	再開発区域外の建築物 の増築として整備 上記数値は施設建築敷 地 C－2 単独で算定	—

③各階床面積

階	第1工区		第2工区		第3工区				合計 (㎡)
	A棟		B棟		C－1棟		C－2棟		
	主要用途	延べ 床面積 (㎡)	主要用途	延べ 床面積 (㎡)	主要用途	延べ 床面積 (㎡)	主要用途	延べ 床面積 (㎡)	
PH2							機械室	138	138
PH1	室外機置場	117					機械室	678	795
29							住宅	663	663
28							住宅	663	663
27							住宅	663	663
26							ホテル、住宅	1,435	1,435
25							ホテル、住宅	1,475	1,475
24							ホテル、住宅	1,475	1,475
23							ホテル、住宅	1,477	1,477
22							ホテル、住宅	1,477	1,477
21							ホテル、住宅	1,477	1,477
20							ホテル、住宅	1,477	1,477
19							ホテル、住宅	1,648	1,648
18							機械室、住宅	1,707	1,707
17							事務所、住宅	1,707	1,707
16							事務所、住宅	1,707	1,707
15							事務所、住宅	1,707	1,707
14			住宅	520			事務所、住宅	1,707	2,227
13			住宅	520			事務所、住宅	1,707	2,227
12			住宅	580			事務所、住宅	1,707	2,287
11			住宅	580			事務所、住宅	1,707	2,287
10			住宅	580			事務所、住宅	2,149	2,729
9			住宅	580			事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	2,730	3,310
8			住宅	580			事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	4,607	5,187
7			住宅	580			事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	4,688	5,268
6			住宅	580			事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	6,091	6,671
5	店舗	639	住宅	580			店舗、事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	6,229	7,448
4	店舗	828	住宅	580			店舗、事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	8,978	10,386
3	店舗	947	住宅	376	事務所	418	店舗、事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）	9,209	10,950
2	店舗	1062	店舗、住宅	910	駐輪場	413	店舗、事務所、住宅、駐車場（駐車場棟）、駐輪場	10,175	12,560
1	店舗	984	店舗、住宅、駐車場、駐輪場	2,042	駐輪場	418	店舗、事務所、住宅、駐車場（タワーキング+駐車場棟）、駐輪場	12,221	15,665
地下1	店舗	955							955
合計		5,532		9,588		1,249		95,479	111,848

3) 施設建築敷地の設計の概要

①施設建築敷地の設計方針

施設建築敷地の整備にあたっては、枚方市駅前交通広場や天野川沿いに整備する区画道路と調整を図り、枚方市駅周辺の合理的な土地利用を踏まえて整備する。

施設建築敷地の整備にあたっては、枚方市駅周辺地区地区計画において定められている、地区施設（通路1号、通路2号、歩行者専用通路、広場）と壁面の位置の制限の内容を踏まえて整備する。

②施設建築敷地の設計の概要

施設建築敷地	敷地面積	備考
A	約 1,450 m ²	第1工区、施設建築物A
B	約 4,950 m ²	第2工区、施設建築物B
C－1	約 1,550 m ²	第3工区、施設建築物C－1
C－2	約 13,500 m ²	第3工区、施設建築物C－2
計	約 21,450 m ²	第3工区は、再開発区域外敷地の建築物の増築として一体的に整備

4) 公共施設の設計の概要

①公共施設の設計方針

枚方市駅前交通広場は、利便性と安全性の向上を図るため、都市計画の内容に即して整備する。

区画道路は、枚方市駅周辺地区地区計画の内容に即して整備する。

公共施設と施設建築敷地を一体的に計画し、利便性やまちなみ景観に配慮して快適な都市空間の創出を図る。

②公共施設の設計の概要

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	枚方市駅前線	—	—	拡幅 枚方市駅前交通広場 面積:約 12,400 m ² (約 10,000 m ² 整備済み)
	区画道路	区画道路	約 10m	約 170m	新設
その他	河川	—	—	—	既設 面積:約 800 m ²

5) 住宅建設の概要

住宅建設の目標を定めていないため、本事業計画において住宅建設の概要は記載しない。

(2) 設計図

添付書類「設計図」のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 再開発組合設立認可公告日 2019年度
至 2025年度

(2) 工事期間（予定）

第1工区	着工	2022年度
	竣工	2025年度
第2工区	着工	2022年度
	竣工	2024年度
第3工区	着工	2021年度
	竣工	2024年度

6. 資金計画

資金計画書

(単位：百万円)

収入金		支出金	
費目	金額	費目	金額
再開発事業補助金	8, 2 2 8	調査設計計画費	2, 2 1 2
公共施設管理者負担金	4, 3 2 8	土地整備費	4, 1 0 3
保留床処分金	3 7, 4 1 1	営繕費	1 2 0
		工事費	4 2, 6 7 5
		事務費	6 5 7
		借入金利子	2 0 0
合 計	4 9, 9 6 7	合 計	4 9, 9 6 7

7. 添付書類

番 号	図 面 名 称	縮 尺
(1)	施行地区位置図①	1 : 25000
	施行地区位置図②	1 : 7500
(2)	施行地区区域図	1 : 1000
(3)	設計図	
1)	施設建築物	
	施設建築物 A 棟地下 1F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 1F・B 棟 1F・C-1 棟 1F・C-2 棟 1F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 2F・B 棟 2F・C-1 棟 2F・C-2 棟 2F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 3F・B 棟 3F・C-1 棟 3F・C-2 棟 3F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 4F・B 棟 4F・C-1 棟 RF・C-2 棟 4F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 5F・B 棟 5F・C-2 棟 5F 平面図	1:500
	施設建築物 A 棟 RF・B 棟 6F・C-2 棟 6F 平面図	1:500
	施設建築物 B 棟 7F・C-2 棟 7F 平面図	1:500
	施設建築物 B 棟 8F・C-2 棟 8F 平面図	1:500
	施設建築物 B 棟 9F・C-2 棟 9F 平面図	1:500
	施設建築物 B 棟 10～14F・C-2 棟 10F 平面図	1:500
	施設建築物 C-2 棟 11F～PH2F 平面図	1:500
	施設建築物 断面図 (第 1・第 2 工区)	1:500
	施設建築物 断面図 (第 3 工区)	1:500
2)	施設建築敷地 平面図 (第 1・第 2 工区)	1:500
	施設建築敷地 平面図 (第 3 工区)	1:500
3)	公共施設	
	公共施設 平面図 枚方市駅前交通広場	1:500
	公共施設 平面図 区画道路 (1)	1:500
	公共施設 平面図 区画道路 (2)	1:500
	公共施設 断面図 枚方市駅前交通広場	1:300
	公共施設 断面図 区画道路 (1)	1:100
	公共施設 断面図 区画道路 (2)	1:100