

市民がシビックプライドを抱きつつ
枚方が憧れの街であり続けるためには、
従来のまちづくりの概念を覆す新たな街の姿と
それを**実現させる仕組み**が必要です。
それが弊社らの提案する「**枚方モデル**」です。

再開発事業の実績豊富な2社がノウハウを提供します

住宅開発・まちづくりおよび
エリアマネジメントの経験豊富な
**総合デベロッパー
A社：野村不動産**

再開発事業における
事業協力の実績が業界 No.1 の
**総合建設会社
B社：清水建設**

まちづくりを取り巻く背景・課題

枚方市駅周辺は、昭和40年代に再開発事業を経験し、十分に成熟した社会構造を持った街です。

今回再び再開発事業を行うに当たり、従来と全く異なる新たなビジョンを市民に提示し、枚方をブランド化していく必要があります。

社会や地域の課題を解決しつつ、沿線他都市との必要以上の競争を避けながらも、**周囲との都市間競争に勝ちぬくこと**が求められます。

枚方市駅周辺の課題

- ・公共施設の老朽化
- ・定住人口の減少
- ・大型商業の撤退
- ・駅前の交通渋滞
- ・高槻との都市間競争
- ・競合回避（樟葉・香里園）

日本が抱える社会的課題

- ・少子高齢化の諸問題
- ・国際化
- ・産業構造の変革
- ・働き方改革
- ・消費活動の減退
- ・ダイバーシティ

「枚方モデル」がめざす街の魅力、あるべき姿

「枚方市駅周辺再整備ビジョン」を実現し、街の価値を向上させていくには、**周辺とは異なるオンリーワンの都市となる**必要があります。

そのためには、既成の再開発に対する概念を覆す新たな考え方を導入することが必要です。枚方の地域資源の活用がそのエンジンとなります。

活用すべき枚方市の貴重な地域資源

- ・約10万人/日の乗降客
- ・駅開業後100年たった成熟社会
- ・駅周辺に集まる行政サービス
- ・豊かな自然環境（淀川、天野川）
- ・駅前立地の岡東中央公園
- ・6つの専門性豊かな大学の存在
- ・京街道と枚方宿の歴史性
- ・活発な市民活動

従来の再開発の魅力

- 豊かさ
- 働く場
- 子ども
- 健康
- 弱者対策
- 開発の目玉
- ・物的な豊かさ
- ・働く場は都心の勤務先
- ・家庭で成長を見守る
- ・病気への対処（病院）
- ・バリアフリー
- ・新規有力テナント

今回めざすべき街の魅力

- ・生活の質的な豊かさ（QOL）
- ・職住近接など多様な働き方
- ・地域で成長を見守る
- ・ウェルネス（未病）
- ・弱者の自立を支援
- ・住民主体の新しい機能

QOL : Quality of Life

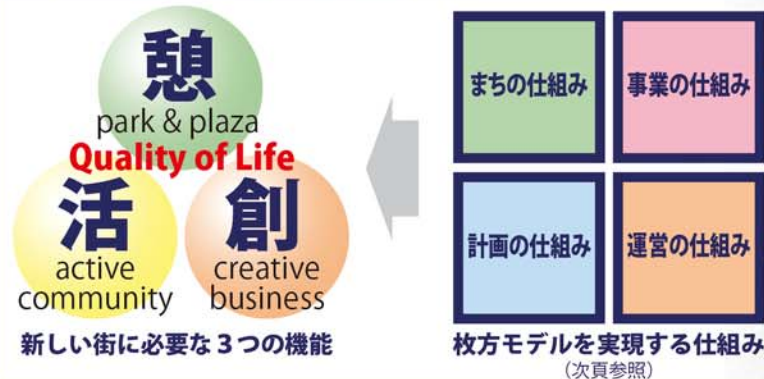
枚方モデル
コンセプト

「天の川パークアベニュー」を都市軸に据えたまちを実現し、 22世紀に向けて市民がまちを育てていく「枚方モデル」を提案します。

これから生まれる子どもたちは世紀を超え、22世紀につないでいきます。在原業平が詠んだ天の川や、江戸時代まで遡る枚方宿がいまも残るように、枚方に住む人々が、ここに誇りを持ち、自らがまちを育てることで時代を超え、住み継がれていく枚方のブランディングを提案します。

枚方モデル

住み継がれ、都市間競争を勝ち抜いていくための枚方の新しいブランディングとして「枚方モデル」を提案します。
“3つの新たな導入機能”とそれを実現させる“4つの仕組み”により「枚方モデル」が成り立ちます。



枚方モデル
新導入機能

市民が誇り、他市民が憧れる枚方になるために 必要な新しい3つの機能を提案します

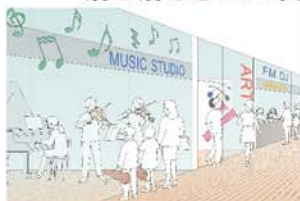
新たな都市軸となる「天の川パークアベニュー」は、新たな公園&広場「ミルキーパーク」と、デッキ状のプロムナード「ミルキーウェイ」、新たな賑わいやオープンイノベーションを生み出す施設で構成します。

憩 **市岡東中央公園と民間広場を一体的に整備・再生し、
1万㎡超の「ミルキーパーク」を創出します**



- ・1.5万人以上が滞留可能なオープンスペースが生まれます
- ・民間のノウハウを活かした運営による公園が賑わいを生み出します

活 **個性豊かな路面店の賑わいを周辺へと拡張させ、
生き活きとした市民活動を育む拠点を集積します**



- ・個性豊かな路面店が賑わいをもち、周辺地域へと賑わいを拡散します
- ・商業と市民活動のスペースを融合することで、魅力的で活力ある賑わいを創出します

創 **市民や企業が起業家をサポートできる仕組みを作り、
大学と連携したオープンイノベーションを生みだします**



- ・成熟した社会と大学のアカデミックな環境がオープンイノベーションを生み出します
- ・大学、地元企業や市民らにより、新しいビジネスモデルの創出を後押しできる環境を作ります

枚方モデル
まちの仕組み

街区再編による天の川パークアベニューを軸に、賑わいが周辺にも広がるまちの仕組みを提案します

土地の価値を高める街区再編

枚方市駅周辺は、公有地と私有地が混在し、土地が道路で細分化されており、土地のポテンシャルが活かしくなくなっています。

エリア内の街区再編を行うことにより土地の有効活用を可能とします。

大規模イベントの開催も可能なオープンスペースの創出

岡東中央公園は、等面積のまま形状を変更して再配置します。新しい公園の接道は1方となり3方は民地に囲まれますが、民地内に岡東中央公園と連続するよう広場を計画します。

これにより、合計10,000㎡超のオープンスペース「ミルクパーク」を創出します。駅前広場と合すると、奥行き350mのオープンスペースが生まれます。ミルクパークに面して、デッキ状プロムナード「ミルクウェイ」を配置、枚方市駅から合同庁舎・天野川を經由し、淀川の河川敷へと至る大回遊ルートを提案します。さらに、2階レベルに設定されたミルクウェイは、震災や河川の氾濫時に帰宅困難者を収容する地域防災の核にもなります。



枚方モデル
計画の仕組み

安定的な世代構成を形成することにより、街を次世代へ引き継いでいける仕組みを提案します

将来的にも、多様な世代構成を次世代へ引き継いでいける街

22世紀まで継続して発展する開発とするためには、居住者の多様性を高め、世代構成のリレーションにも対応できる住宅を用意する必要があります。分譲住宅の他に、一般賃貸住宅やシルバー、学生向け住宅などを計画し、多様な世代が齢を経ても枚方に住み継いでいける街にします。さらに、安全で買い物や余暇を楽しむことができる生活環境を目指します。

都市型住宅と路面型商業の複合利用を基本とした土地利用計画

住宅だけの用途の建物とせず、住宅の低層部には、公園や道路に面した賑わい施設を配置します。

- ①④街区：都市型住宅と賑わい施設の複合機能
- ②街区：ホテルなど賑わい施設(一部は既存のままとする)
- ⑤街区：合同庁舎と住宅



都市計画で土地の価値を最大化

整備する街の構造が、今後大きく変わらないように地区計画をかけ、担保とします。さらに高度利用地区により容積の割増を行い、土地の価値を最大化させ事業性が向上します。

枚方モデル
事業の仕組み

段階施工の再開発と民間活力の導入により、公共投資を抑制する仕組みを提案します

土地建物の権利変換が可能な区画整理と再開発事業の一体的施行開発地域が大規模なうえ、国・府・枚方市と民間地権者が複数存在し、土地権利の入替えや公共施設の整備を行う必要性から、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を基本的な事業手法として考えます。

市街地再開発事業を円滑にすすめるためのコスト削減策

段階施工による事業継続

行政・民間ともに事業継続を第一に考え、段階施工とします。仮施設への仮移転を極力無くし、権利床を施設整備した後に直接移転します。

民間活力を活かした制度の活用

開発事業者や設計施工事業者の早期参加を可能にする特定業務代行制度の導入を提案します。スケジュールの短縮、民間活力のメリットを活かしたコスト削減が可能となります。

PPP/PFI手法の導入

合同庁舎については、建設費の延払い方式のPFI制度を導入することで市負担額の平準化が図れます。



枚方モデル
運営の仕組み

将来、住民たちでエリアの管理ができる自立性を育てる仕組みを提案します

エリアマネジメントで可能になる天の川パークアベニューの運営

天の川パークアベニューは市の公園と民の広場が一体整備され、維持・管理・運営も一体的に行います。管理組合が中心となる民間と、公園管理を事業者へ委託する枚方市との連携が必要となり、エリアマネジメントが必須となります。



2社の実績が活かせる住宅開発型のエリアマネジメント

企業が参加する業務・商業地でのエリアマネジメントとは異なり、住宅地でのエリアマネジメントは住民個人の参加が基本です。また活動の継続性も大きな課題です。当初は事業者が主導しても、いずれ住民の主体的活動が必要になります。A社は今回と同規模の1,500戸程度の大型住宅複合開発でエリアマネジメントを立上げ、住民の活動を育成した実績があります。このノウハウを参考に、この地にふさわしいエリアマネジメントを検討します。

平常時も非常時もエネルギーの融通を可能にするインフラ共同溝

インフラ・設備は、平常時だけでなく非常時にも対応可能であることが重要です。地区内幹線道路の地下に、府庁舎と合同庁舎を直線で結ぶインフラ共同溝を提案します。共同溝により、平時のみならず非常時でも公・民複数の敷地間で効率的なエネルギーの利用が容易となり、スマートシティが実現します。

ミルクパークでは最大1.5万人以上の滞在が可能となり、あわせて民間運営導入により、これまで岡東中央公園では不可能だった様々なイベントや催しの開催が実現できます。
例：市内6大学合同の学園祭、市民活動グループによる市民文化祭、オープンカフェ、マルシェ、オープンコンサート、フリーマーケット、ガーデンウェディング等

