

コミュニケーションパークを中心とした「価値創造型」まちづくり・暮らしづくりで、新「枚方ブランド」を確立します

まちづくり

まちづくりの考え方と導入機能イメージ

〈枚方市が描く将来像〉

- まち全体にゆとりを創出することによって、まちの回遊性を向上させるとともに、枚方市駅周辺地域が、地域住民、学生、就業者、来街者といった多様な人々の活動をサポートする場となる
- 安全で安心なまち、環境や景観に配慮したまち、少子高齢化社会等に対応したまちの形成を目指す
- 歴史、文化や市民活動等の地域資源を活かした枚方らしさを創出することによって、まちの魅力高め、それらの情報を積極的に発信していく

これからの時代に対応した枚方市の中心市街地にふさわしい魅力あふれる賑わいのあるまちの構築を目指す
〈再整備ビジョンの基本コンセプト〉
「再発進ひらかた 人が主役のゆとりと賑わいのまちへ」

枚方市駅周辺再整備ビジョン(H25.3)より抜粋作成

かつて枚方宿として栄えた歴史街道の文化・物流の結節点をライフ&ワークと産官学医のハブとなりうる新たな結節点として再生

コミュニケーションパークを中心に「課題解決型」にとどまらない「価値創造型」のまちづくり・暮らしづくり

選ばれるまち = 新「枚方ブランド」の確立

価値創造を実現する重要テーマと導入機能のイメージ



ふれあい軸、歴史街道軸、緑の軸、水辺の軸を活かした都市環境の整備
●岡東中央公園と民地を一体化し、ふれあい軸となるコミュニケーションパークとして再整備
●歴史街道軸を意識した天野川へと続く桜並木や親水空間を設け、緑と水辺のネットワークを形成

人にやさしい賑わいを育むウォーカブル環境の整備
●低未利用地の高度利用による約1,000戸の集合住宅●多世代の定住に資するシニア住宅、学生マンション●車の進入を排除した安全・快適な歩行者空間の創出●ユニバーサルアクセサビリティ●賑わいを演出する公園・広場内店舗●広場を活用したイベントの場となるステージ

ライフ&ワークと産官学医の結節点となる機能の導入
●大学と連携したサテライトキャンパス●医療機関と連携したクリニック関連施設●多彩な生活利便施設●地域産業・文化・歴史の関連施設

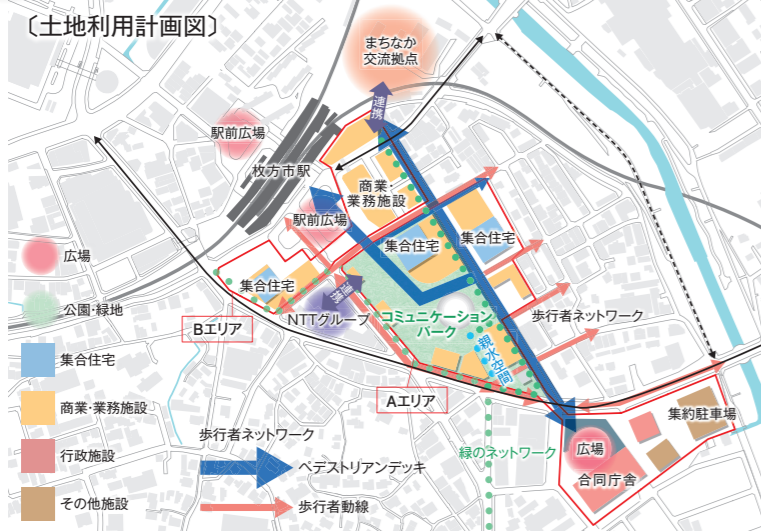
多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応
●共働き時代の子育てを見据えた、こども園●交流拠点となる図書館・カフェ●多世代型リカレント教育施設●在宅勤務等をサポートするサテライトシェアオフィスやテレワーク機能●テレビのインターネット化による遠隔医療システム●デイサービス拠点●エリマネ管理の導入

安全・安心な都市インフラの整備
●駅と合同庁舎を結ぶベデストリアンデッキ●防災、BCP・LCP(事業・生活継続計画)に対応した環境整備●エリア・エネルギー管理●ICTによる先進情報環境の整備●サイクルシェアリング等新たな都市交通インフラ

計画提案

土地利用計画・施設計画・都市計画の提案

既存の岡東中央公園と民地を一体的にコミュニケーションパークとして再整備し、パークを中心とした施設・機能の配置により活性化を図ります



土地利用計画

- 岡東中央公園と民地を一体化して再整備します。エリアの中心軸となるコミュニケーションパークを創出し、開放感のある一体的な駅前景観・空間を形成します。
- 都市施設の移転による低未利用地の高度利用を図り、各施設をコミュニケーションパークまわりに配置し、エリアの中心に快適な空間を確保します。
- Aエリア南側に集約駐車場を配置し、車をエリア内に入れない歩車分離の動線計画とし、賑わいと交流のある歩行者空間を創出します。
- 枚方市駅と合同庁舎を結ぶ歩行者の主動線の一つとしてコミュニケーションパーク沿いにベデストリアンデッキを設置します。

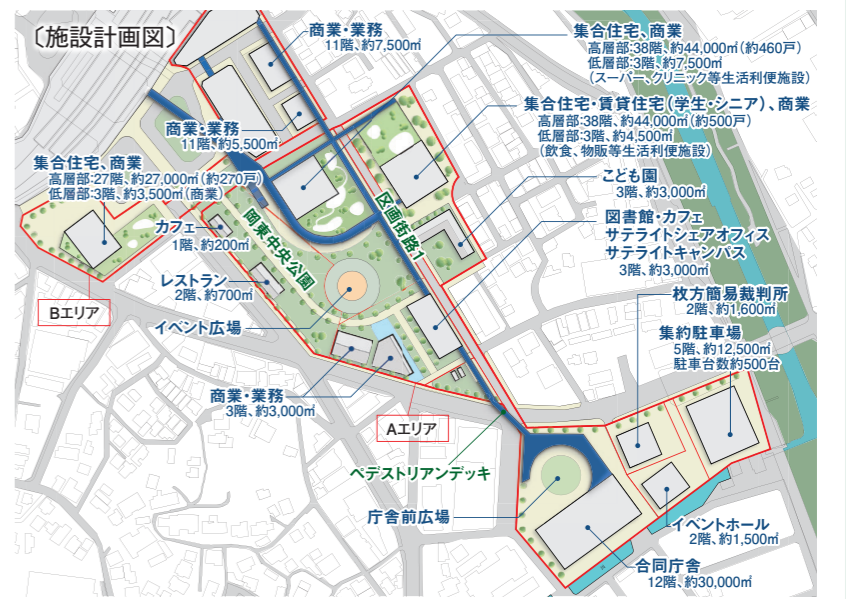
各施設・機能の配置

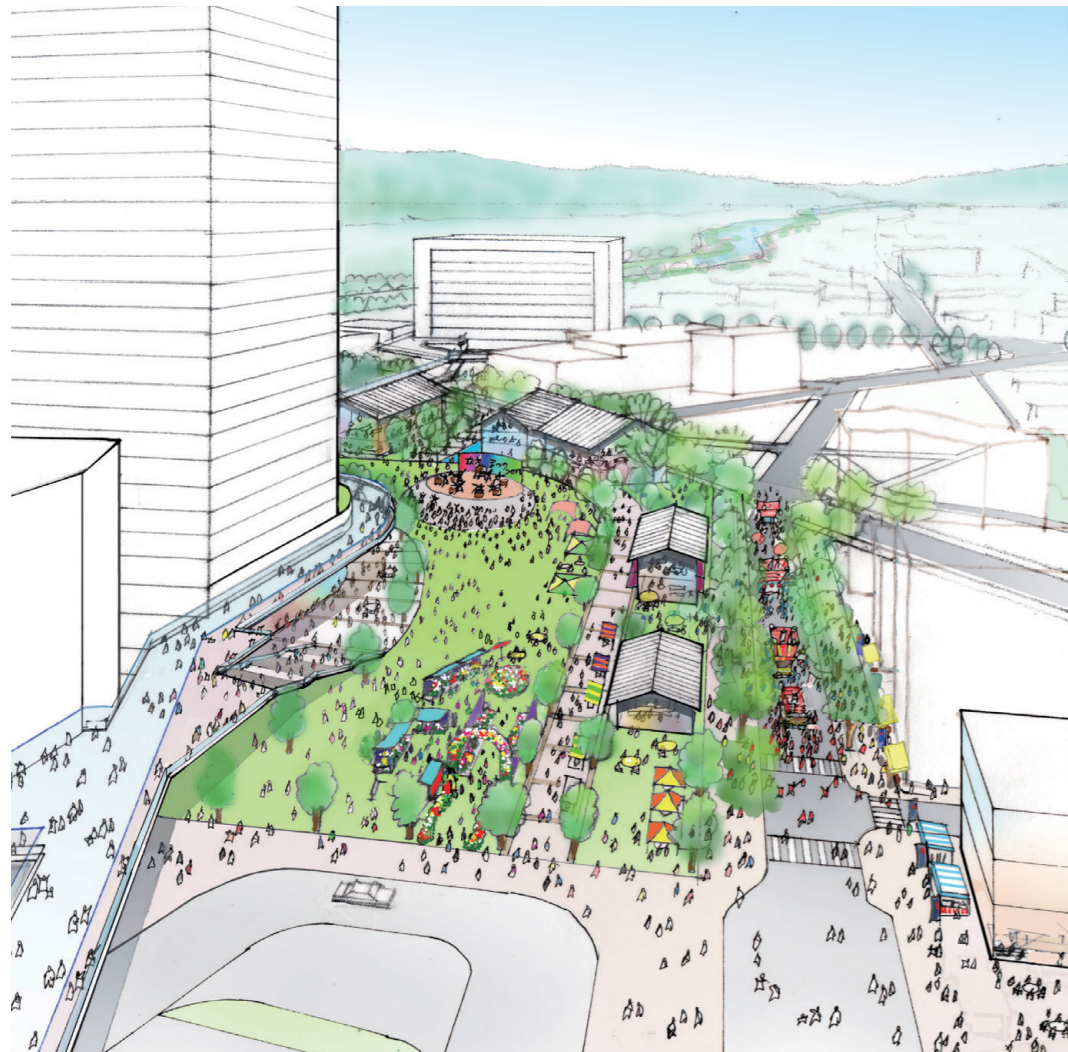
- Aエリアの商業・業務施設、こども園や図書館・カフェ等はコミュニケーションパークの周囲に、パークに開かれた形で配置し、一体となってエリアの賑わい形成に寄与するよう計画します。また

- 低層棟とすることでパークの開放感を確保する計画とします。
- 合同庁舎は、エリアの中心軸となるコミュニケーションパークと正対する位置に配置し、合同庁舎の前にもパークとつながる広場を設置します。
- 超高層の集合住宅は、コミュニケーションパークへの日照等の影響を考慮したAエリア北東部と、Bエリア西側に配置します。
- 屋上緑化や太陽光発電、保水性・遮熱性舗装やミストシャワーを導入し、グリーンインフラの整備を推進します。

都市計画の提案

- 岡東中央公園と民地を一体利用するため、都市計画道路「枚方市役所前線」を変更し、東側に区画街路を新設します。
- 都市計画公園「岡東中央公園」を変更し、面積を拡大します。
- 再開発による都市機能の高度化を図るため、高度利用地区を変更し、Aエリア北側の容積率を500%に増やします。
- 地区計画により、枚方市駅から合同庁舎までのベデストリアンデッキと、区画街路沿道の壁面位置の制限による敷地内歩行者空間を整備します。

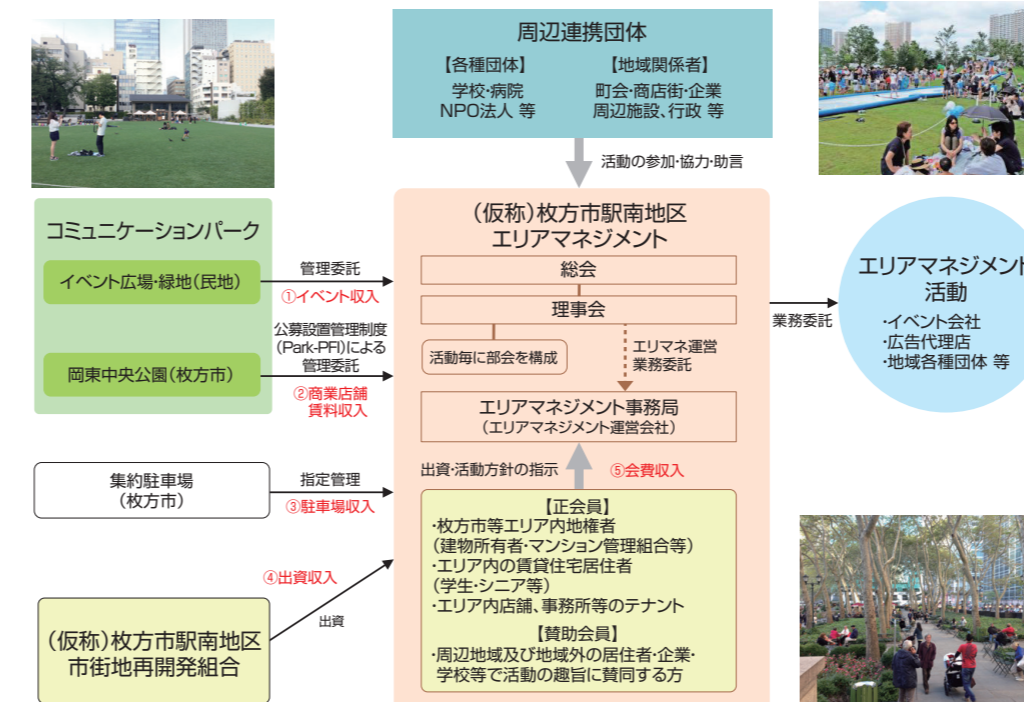




エリアマネジメン エリアマネジメント導入の考え方

地域住民と連携したエリアマネジメントを導入し、賑わい形成、地域活性化の継続・発展を図る仕組みをつくります

継続的・発展的な運営が可能なエリアマネジメント組織



- 枚方市、エリア内地権者等によりエリアマネジメント団体「(仮)枚方市駅南地区エリアマネジメント」を組成し、エリアマネジメント業務を委託します。
- エリアマネジメント導入にあたっては、本提案グループの事業者と枚方市、エリア内地権者、周辺町会、周辺学校関係者、学識経験者等による検討会を立ち上げ、活動内容等の検討を行いエリアマネジメント団体設立へと結びつけます。
- エリア内地権者・賃貸住宅居住者、店舗・事務所等のテナントを正会員、活動の趣旨に賛同する周辺住民や企業・学校等を賛助会員とし、活動に参加していただきます。

安定した収入確保による活動の継続

- (仮称)枚方市駅南地区市街地再開発組合が活動費の一部を出資するとともに、正会員、賛助会員にも会費を負担していただきます。
- 集約駐車場の収入、公園・広場の使用料等を活動費に充当し、安定した収入の確保により継続的な活動を目指します。

地域活性化への取り組みと発展的な運営

- 公園と民地の一部を一体化させたコミュニケーションパークをエリアマネジメント団体が一括管理することで、より多彩な活性化策の実現を図ります。
- 地域関係者や周辺のまちづくり団体と連携することで、既存イベントの継続・発展を図ります。
- 学校・病院・NPO法人等の各種団体と連携することで、新たな交流活動、イベントの開催を進め、地域の活性化を図ります。
- まちづくり団体・イベント会社等との連携・協賛により、常に新たな活性化提案の実現を目指します。



エネルギー管理の導入と防災・減災・環境への取り組み

- エネルギー管理を導入し、電力の一括受電や高度処理水による排熱・中水利用をエリアで一体的に管理し、省エネ省コストを図ります。
- 防災・減災への取り組みをエリアマネジメントとして実施し、より高度な防災・減災への対応やコスト削減を図ります。
- 防災イベントや環境教育等のイベントを実施し、防災・減災や環境に対する住民の意識向上を図ります。
- 防災備品を備蓄するとともに、イベント広場や合同庁舎前広場を一時避難場所として活用します。

事業推進 実現性、効果の早期発現を踏まえた最適な事業手法とコスト縮減・平準化策の提案

各エリア毎に最適な事業手法を選択し、早期に事業を実現します
またコスト縮減、平準化に努めるとともに、市負担の低減にもつながる手法を活用します

Aエリアの事業手法

- 市街地再開発事業をエリア全体で実施します
- 公共施設と都市機能の整備を同時に実現できる市街地再開発事業が事業手法として最適であると考えます。
 - この手法により、市庁舎等の市有財産を合同庁舎内の権利床に権利変換することができ、市の保留床取得等の事業費支出を削減することができます。
 - 市街地再開発事業の事業推進にあたっては、民間の資金やノウハウの提供が可能な特定業務代行者や特定建築者制度を活用した事業推進が望ましいと考えます。

Bエリアの事業手法

- 共同建替えにより土地の高度利用を図ります
- 土地の高度利用による広域拠点としての更新と駅前広場の整備を行うため、建物の共同建替えが最適であると考えます。
 - Aエリアと同じく、市街地再開発事業による整備も考えられますが、築年数や用途の異なる建物が混在するため、意向調整の整った権利者から順次段階的に共同建替えを行っていく方がより実現性が高いと考えます。

コスト縮減・平準化策

- 合同庁舎を早期に整備する段階整備の手法で仮庁舎整備費や移転費用等のコストを縮減
- 枚方簡易裁判所や市役所第2分館等の移転跡地に合同庁舎を整備することにより、北河内府民センターの移転の時期に影響を受けずに合同庁舎新設・市庁舎等移転を進めることができ、事業遅延のリスクを低減することができます。また事業期間の短縮(解体着手から全体工事竣工まで50ヶ月)およびそれに伴うコスト縮減を行うことができます。
 - 市役所と枚方税務署は合同庁舎完成後に移転する計画とし、仮庁舎整備費や移転費用等のコスト縮減を行います。

仮設建物建設費用の削減を目指し Aエリア隣接事務所ビルの仮移転先利用を提案

- 応募者(代表事業者)がAエリアに隣接して所有する事務所ビルを工事期間中の庁舎及び地権者の仮移転先として活用できれば、仮設建物建設費用の削減が可能となります。

市負担を縮減する事業手法の提案

- PFIによる合同庁舎整備
- 市街地再開発事業の中で市が特定建築者となり、合同庁舎をPFI事業として整備する手法を提案します。
 - 設計、建設及び維持管理・運営を民間事業者に一括して委託することにより、管理運営を効率化する施設計画の実現等、事業費の縮減が可能となります。また施設整備費は事業期間中の割賦払いが可能となるため、市がPFI事業者に支払う支出を平準化できます。
 - 市の必要な床面積を確保した上で、余剰床を生み出すことができれば、その余剰床を賃貸することで賃料収入を得ることができ、市の負担をさらに縮減することができます。

公募設置管理制度(Park-PFI)の活用

- 岡東中央公園の整備費及び管理費の縮減策として、公募設置管理制度(Park-PFI)の活用を提案します。
- カフェ等の収益施設(公募対象公園施設)を設置する事業者が、岡東中央公園(公園管理者が指定する公園施設)を合わせて整備し、一体で管理します。(「(仮称)枚方市駅南地区エリアマネジメント」が事業者となる想定をしております。)

その他提案 その他、再整備に向けての提案

今後の社会環境の変化に対応したICTによる先進情報環境を整備します



ICTを活用した生活利便・BCP・LCPの提供

- エリア内に張り巡らされたWi-Fiサービスを活用したテレワーク環境の整備による育児・介護と仕事の両立を促進します。
- エリア内の住宅においてもインターネット環境を整備し、場に捉われない遠隔医療等ウエルビーイング対応やリカレント教育機能等を提供します。
- エネルギーの見える化(AEMS・HEMS)を促進します。
- 自転車とモバイルを融合させ環境に配慮したサイクルシェアリングを整備します。
- 災害対策本部としての合同庁舎のBCP機能を強化します。
- クラウドを活用した緊急SNSや情報ライフラインの確保等LCPIに配慮した、災害に強いまちづくりを行います。

ICTを用いた次世代スマートタウンへの対応

- AI、ロボット、自動運転技術、VR、4K/8K等の進化などのICTを用いた様々な変化に対応した次世代スマートタウンへ向けての整備を行います。
- 時代の変化に対応するために、IoTを取り入れビッグデータを取得し最適化を図る等、その準備をまち全体が一体となって進めます。
- その基盤として、5G(第5世代移動通信システム)を中心とした通信ネットワークを整備します。
- Wi-Fiやデジタルサイネージ、ビーコン、アプリケーションなどのICT技術を活用した観光・防災情報等の発信を行います。