

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー応募案の基本的な考え方



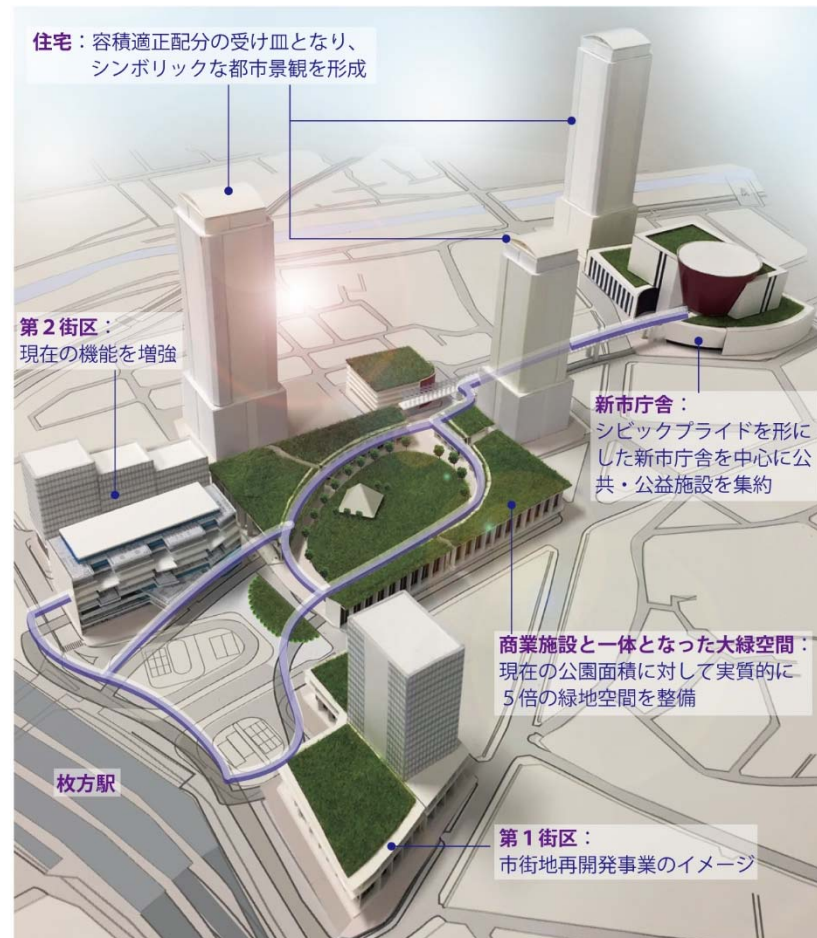
- 容積適正配分による公園周辺の市有地の確保
- その市有地が生み出す収益による市庁舎の追加投資の削減
- 市有地を低容積かつ広面積の商業エリアとすることで生み出される公園と一体的な緑の大空間

1. 公園を中心とした一体的な緑の大空間の整備

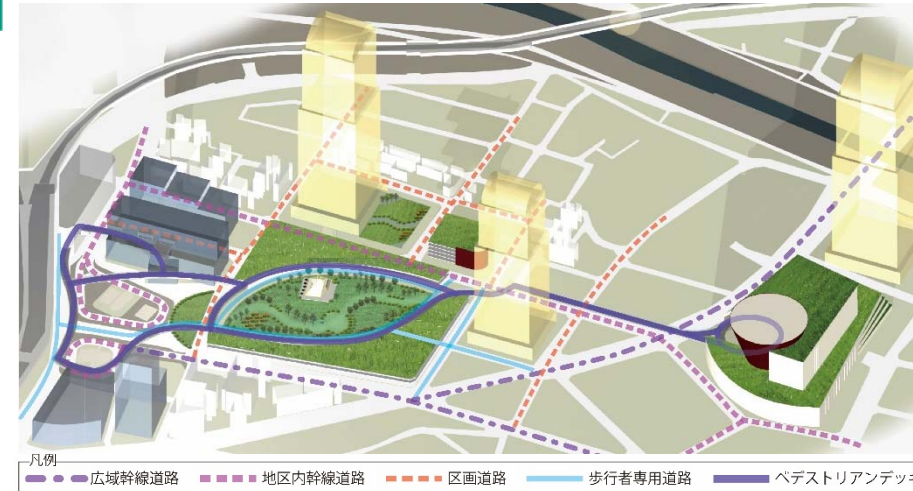
本エリアの中心に公園を移設し、これを取り囲む形で商業施設を配置します。商業施設の壁面・屋上を公園と一体的に緑化をすることで、エリアの中心に緑の空間を創造します。この緑の空間から繋がる各エリアも同じく緑化することで、エリア全体が類稀なる緑の大空間を提案します。

- ・本エリアは、一日乗車客数約 46,000 人の枚方市駅前、公共施設が集積するシビックセンターという立地特性を持っています。公園をエリアの中心に整備することで、市民に貴重な安らぎの空間を提供するだけでなく、エリアの不動産価値を高めるアンカーとして大きな恩恵をもたらします。
- ・公園を中心に施設建築敷地の公開空地を配置し、各街区の施設建築物の壁面・屋上を公園同様に緑化します。
- ・公園と周辺の商業施設との道路は歩行者専用道路とし、安心安全な一体空間を整備します。
- ・緑の大空間が、エリアの不動産価値を高めるアンカーとして確実に機能をし続けるために、確かな実体と経営力が伴う力強いパークマネジメントを実施します。

【図1 駅直近の緑の大空間整備のイメージ】



【図2 賑わいを生み出す円滑な歩行者道線、ペDESTリアンデッキの提案】



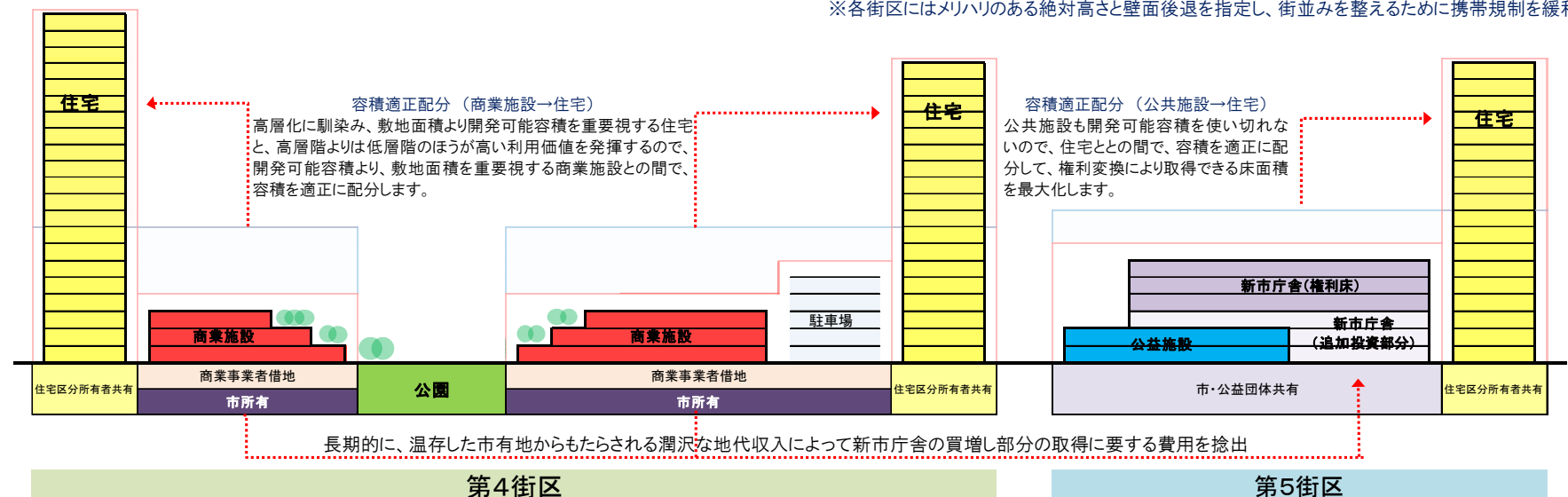
2. 容積適正配分型地区計画

本エリアの価値を高めるため、地区計画で用途別に容積を適正に配分します。住宅用途の売却用地を高容積化し、売却面積を最小限にとどめることで、売却収入を最大化します。また、公共の継続保有地の面積を十分に確保し、商業用途に適正な容積率を確保し、敷地利用価値を最大化します。

■ 用途に適した再整備のための枠組み

- ・高層化に馴染む住宅用地は、敷地面積よりも開発可能な容積を必要とします。
- ・商業施設用地は、高層階より低層階のほうが費用対効果が高く、集客効率も上がるため、容積より敷地面積確保が重要となります。
- ・それぞれの活用用途に適した容積率を地区計画によってまとめ、資産価値を高める一体的な再整備のための枠組みを提案します。

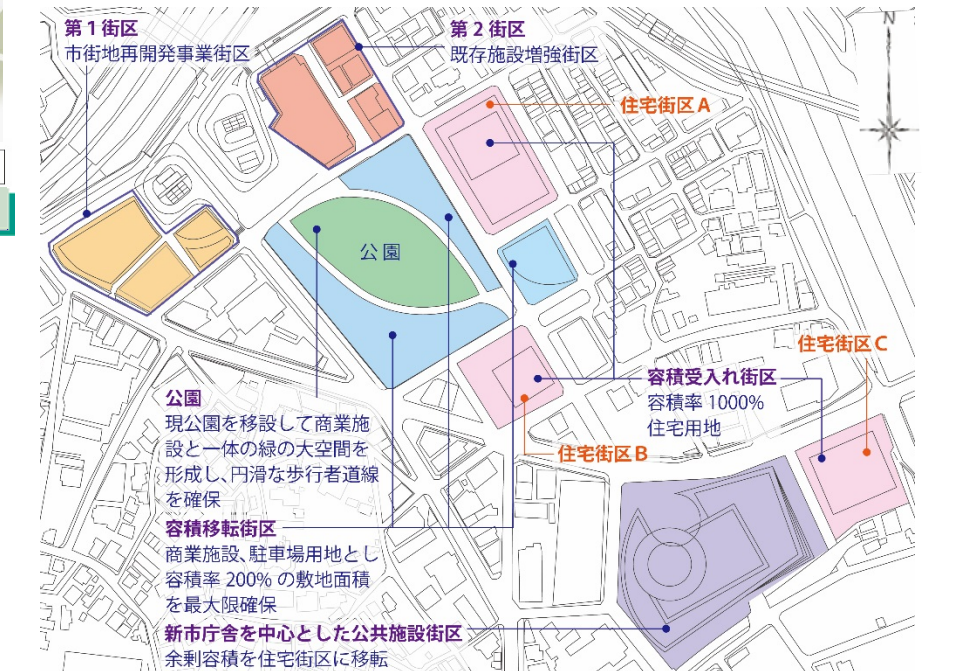
【図3 容積適正配分型地区計画・借地方式を導入した分離棟型の施設構成断面模式図】



■ 容積の適正配分による最適な土地利用

- ・本エリアの整序によって確保した大規模開発用地を、住宅街区と商業等街区へと明快に区分けし、地区計画によって住宅街区の容積率を上げる一方で、商業等街区の容積率を低く抑えます。
- ・売却する高容積率の住宅街区は敷地面積を抑え、市の継続保有地として商業等街区の敷地面積をより多く確保します。
- ・市は、住宅街区を民間事業者へ売却し売却収入を得て、商業等街区を継続して保有し、民間事業者に賃貸することで地代収入を得ることができます。

【図4 旧来の容積適正配分型と町並み誘導型を併用した地区計画のイメージ】



※各街区にはメリハリのある絶対高さや壁面後退を指定し、街並みを整えるために携帯規制を緩和する

