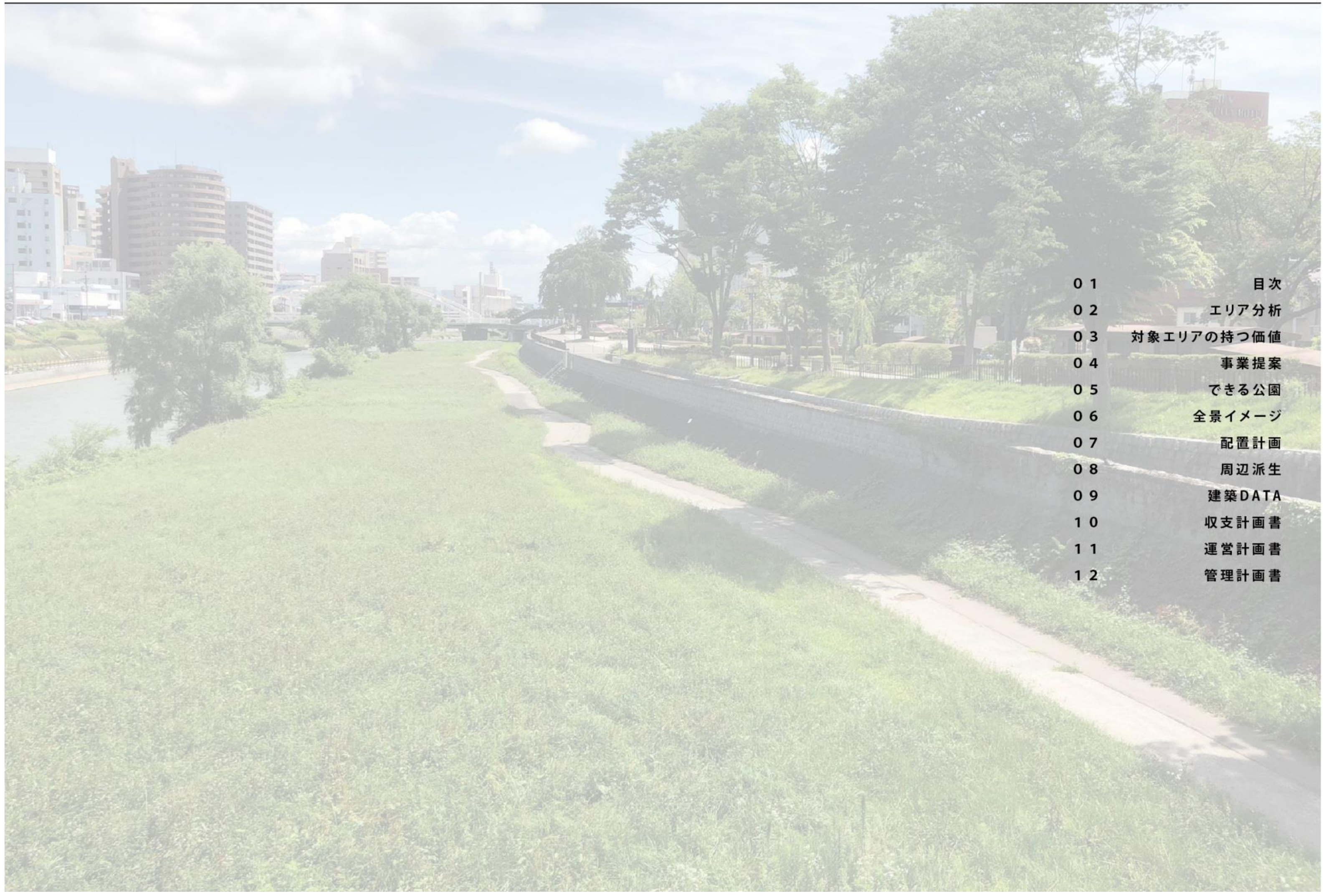


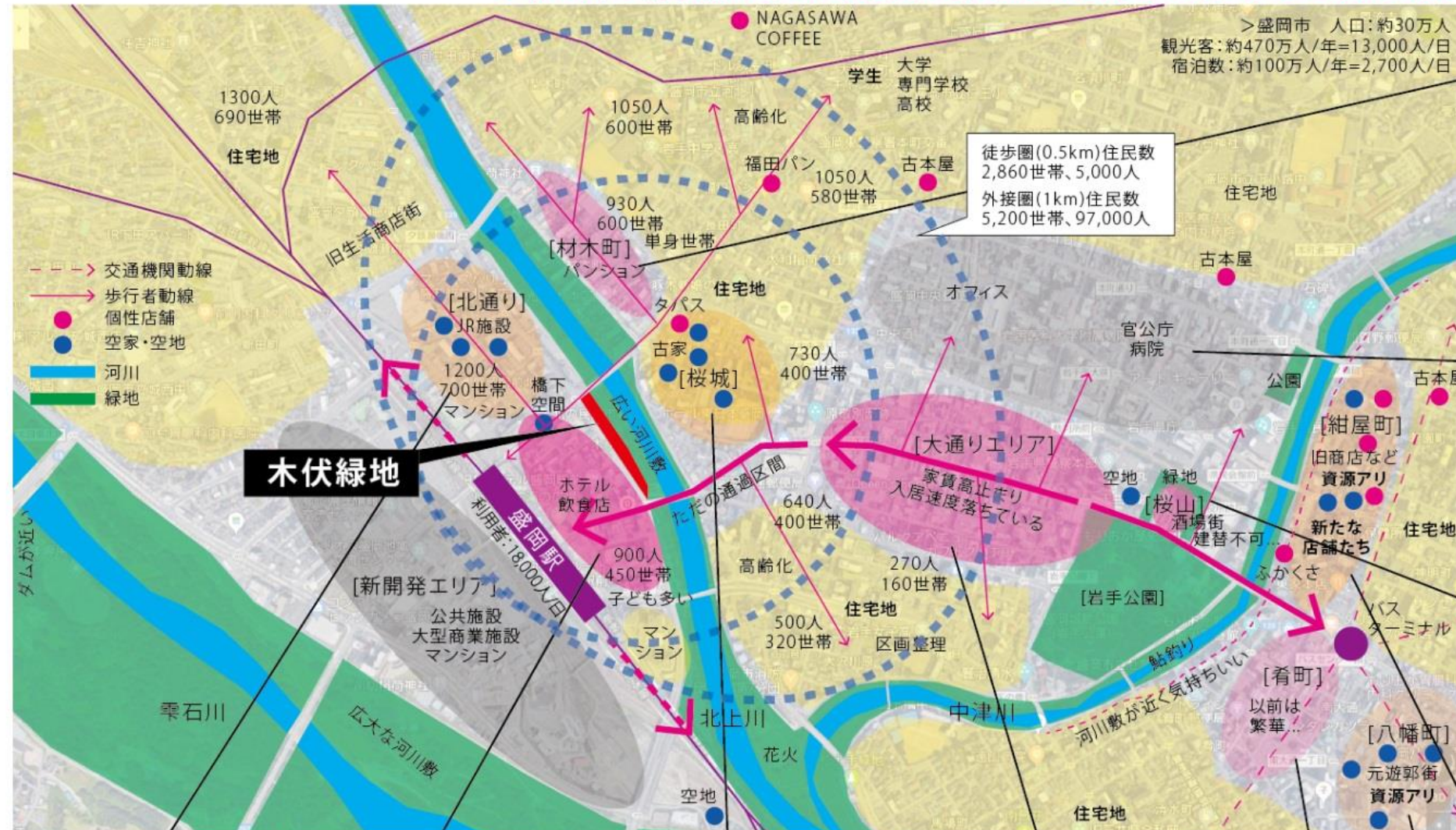
木伏緑地
公衆用トイレ整備事業
御提案書



01	目次
02	エリア分析
03	対象エリアの持つ価値
04	事業提案
05	できる公園
06	全景イメージ
07	配置計画
08	周辺派生
09	建築DATA
10	収支計画書
11	運営計画書
12	管理計画書

> 広域エリア図

地方都市らしく、一部の商業・オフィス集積がある他は職住エリア、住宅街が大部分を占めている
3本の川の結節点にできた、水運の町であったことがよくわかるつくりである



[北通り]

- ◎駅から近く住まい人気
- JR遊休資産が多く、寂しい

[駅前通り]

- ◎出店人気あり。ホテル集積
- エリアが狭く出店余地なし

[桜城]

- ◎駅/大通り/材木町に近い立地
- 空き家空地が多く、寂しい

[大通り]

- ◎県内一の繁華街。人通り多い
- FC店多い。徐々に衰退中

[肴町]

- ◎バス拠点の人通り
- 試行錯誤のアーケード街

[材木町]

- ◎40年続く「よ市」の賑わい
- 開催時以外は人がまばら

[官公庁エリア]

- ◎昼間人口多い
- 病院撤退後の広大な跡地

[桜山]

- ◎飲食集積。若手にも人気あり
- 維持存続に課題あり

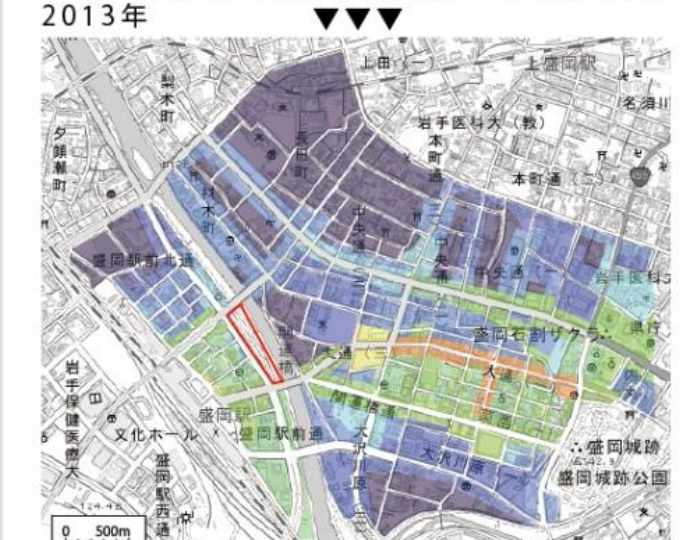
[紺屋町]

- ◎新旧店の混在。歴史的建築
- 歯抜けの街並。番屋使用不可

[八幡町]

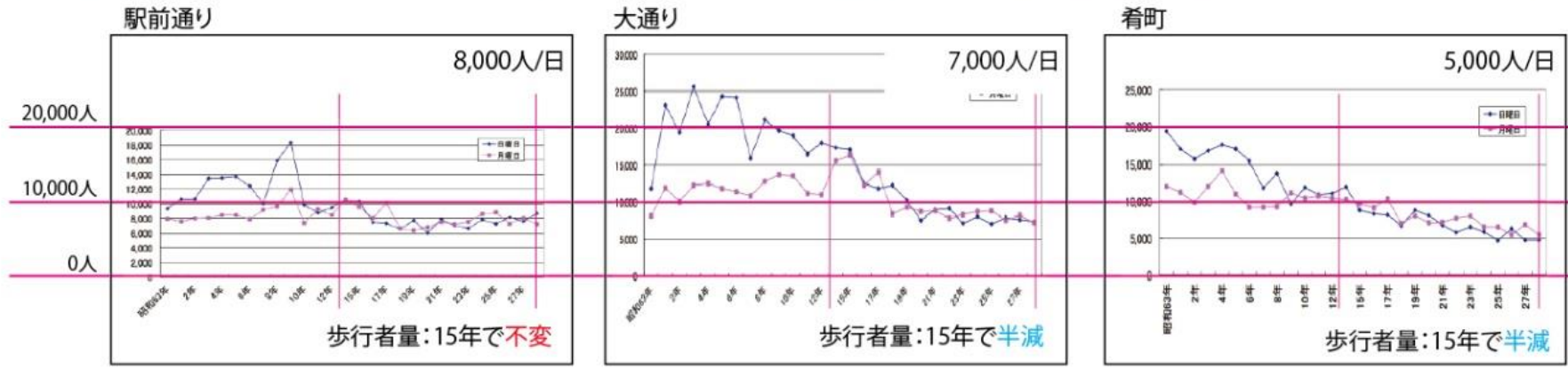
- ◎元遊廓街の味わいあり
- 空き店舗が非常に多く寂しい

> 路線価推移



10年間で大きく下落したが
ここ5年は下げ止まり(微減)傾向にある。
※全国的傾向と同じ。

利用価値は下落したままである。



商業地の歩行者数減少、顧客層の郊外移動が唱われて久しいが、駅前通りは影響が少ない。

> 着目点

1、川・河川敷

中心地が「川・河川敷」に囲まれている。

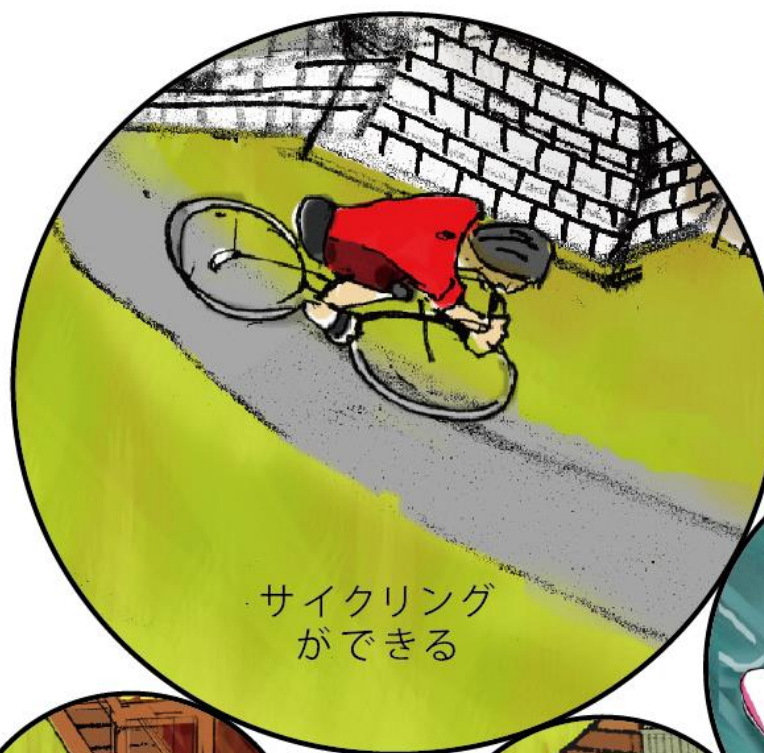
→ 景色の良さ
→ アクティビティの可能性

2、近隣住民

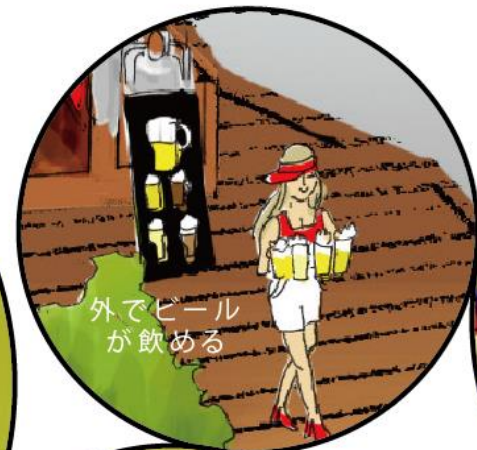
中心地の背面に「多くの住民」を抱えている。 → 日常の顧客の存在

> 当提案に関する事項の抽出

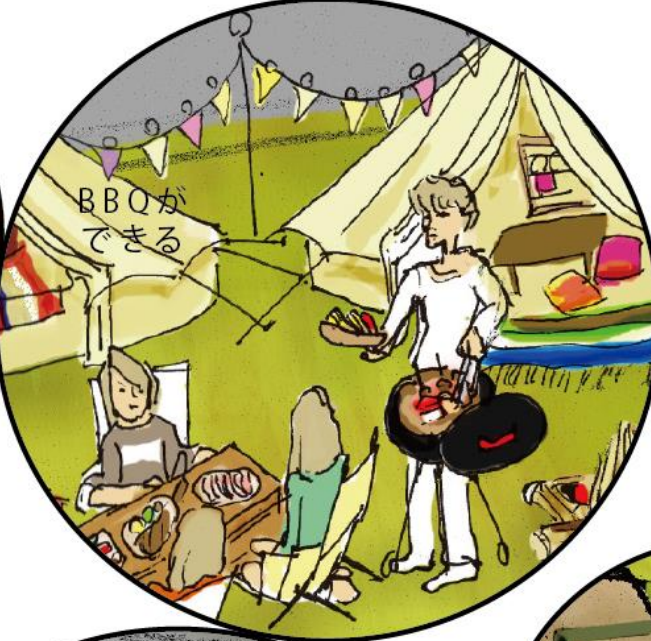




サイクリング
ができる



外でビール
が飲める



BBQが
できる



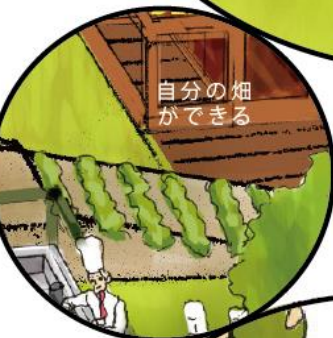
犬を放せる



口説ける



水遊びが
できる



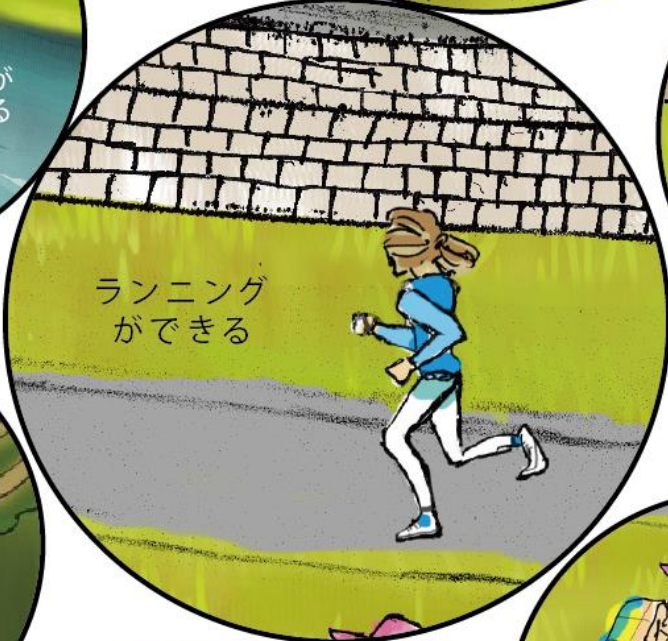
自分の畑
ができる



シャワーができる



SUPが
できる



ランニング
ができる



外で料理
ができる



カヤックが
できる



ピクニック
ができる



仕事
ができる



キャンプ
ができる



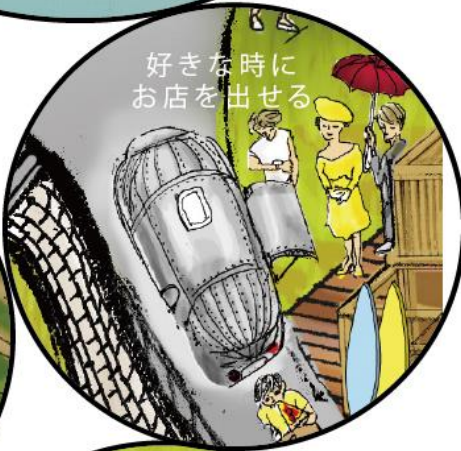
ほーっつと
できる



読書
ができる



会議
ができる



好きな時
にお店を
出せる



結婚式
ができる



木の上で
過ごせる



子どもを
放せる



ブランコ
ができる




愛を
語れる



木伏緑地 -water neighborhood-


北上川でアクティビティを楽しみ飲食を楽しむ
木伏緑地界限でしかできない日常生活

>木伏緑地のエリア価値



北上川・河川敷の存在とその気持ちよさ

>提案事業

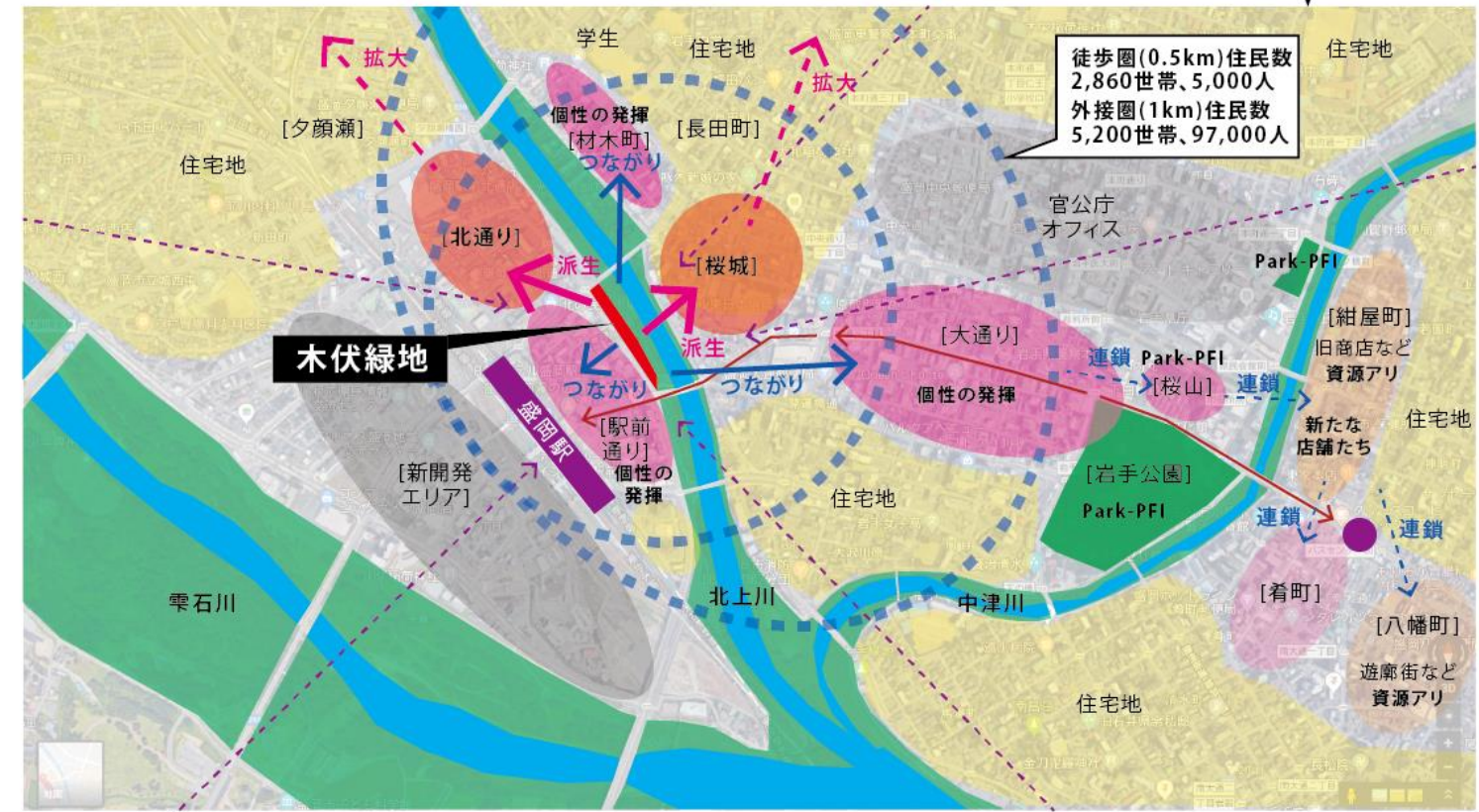
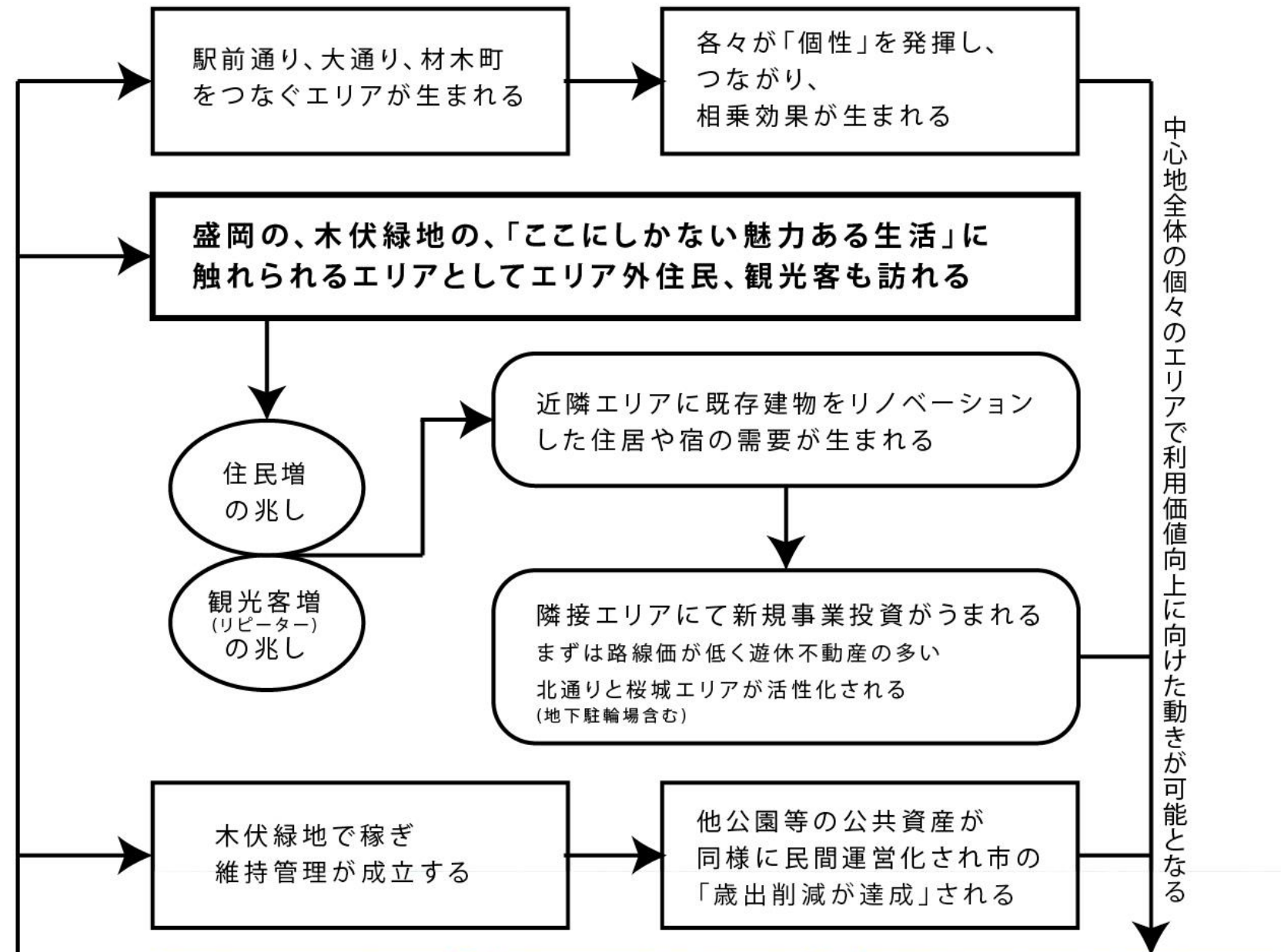


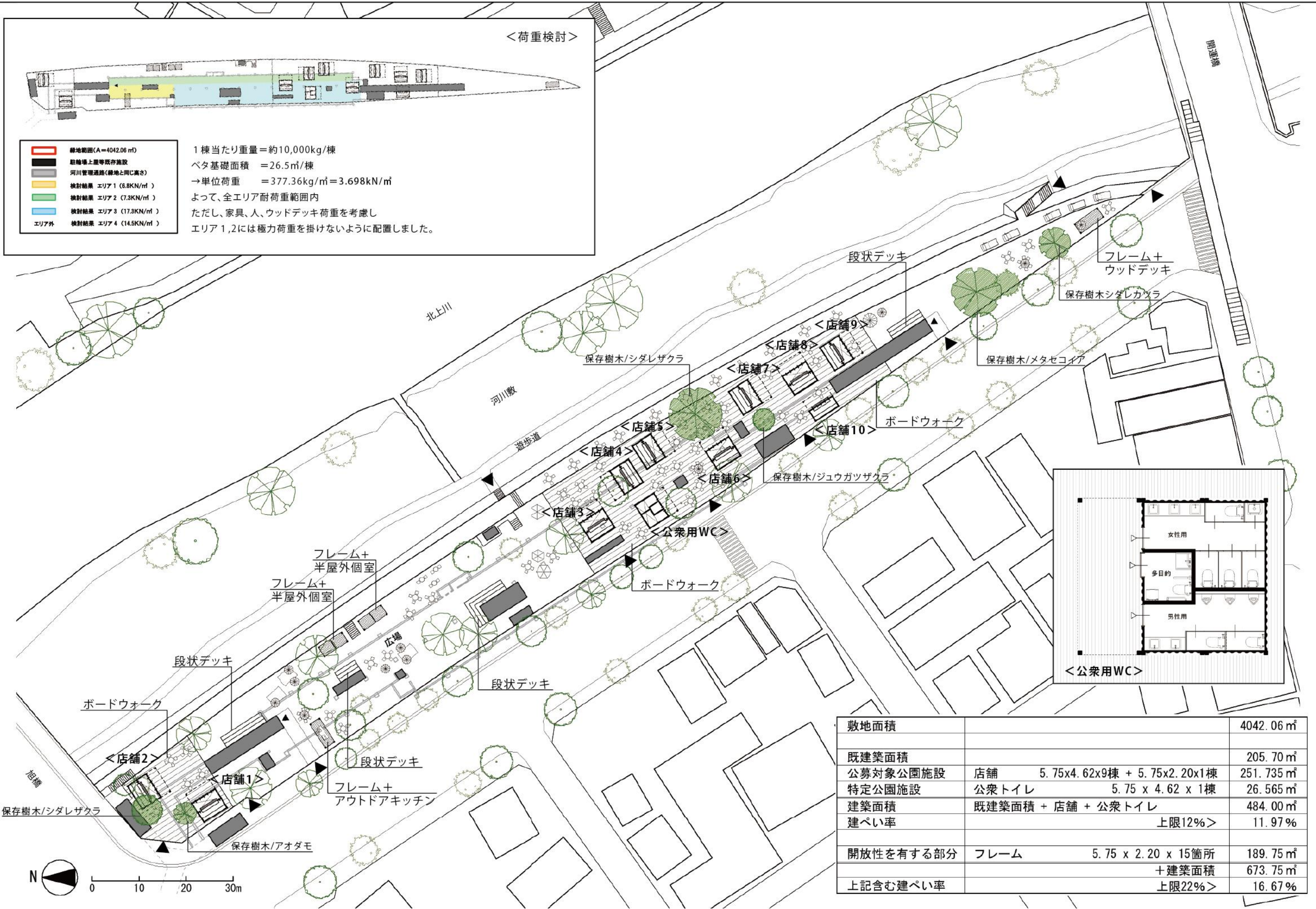
木伏緑地に店舗群をつくる

>提案事業で実現する事象



既存通行者、近隣住民が北上川で日々アクティビティを楽しみ飲食を楽しむ日常が生まれる





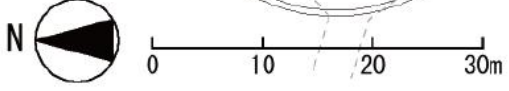
<荷重検討>

- 緑地範囲(A=4042.06 m²)
- 駐輪場上層等既存施設
- 河川管理通路(緑地と同じ高さ)
- 検討結果 エリア1 (6.8kN/m²)
- 検討結果 エリア2 (7.3kN/m²)
- 検討結果 エリア3 (17.3kN/m²)
- エリア外 検討結果 エリア4 (14.5kN/m²)

1棟当たり重量=約10,000kg/棟
 ベタ基礎面積 =26.5m²/棟
 →単位荷重 =377.36kg/m²=3.698kN/m²
 よって、全エリア耐荷重範囲内
 ただし、家具、人、ウッドデッキ荷重を考慮し
 エリア1,2には極力荷重を掛けないように配置しました。



敷地面積		4042.06 m ²
既建築面積		205.70 m ²
公募対象公園施設	店舗 5.75x4.62x9棟 + 5.75x2.20x1棟	251.735 m ²
特定公園施設	公共トイレ 5.75 x 4.62 x 1棟	26.565 m ²
建築面積	既建築面積 + 店舗 + 公共トイレ	484.00 m ²
建ぺい率	上限12%>	11.97%
開放性を有する部分	フレーム 5.75 x 2.20 x 15箇所	189.75 m ²
	+ 建築面積	673.75 m ²
上記含む建ぺい率	上限22%>	16.67%



01、管理実施方針

当公園にて事業を行なう当社が管理運営を行ないます。

02、光熱水費、通信費

各テナント分は各々自己負担。
公衆用トイレや共用部分の光熱水費、敷地内Free-Wifiの通信費は管理費より支払います。

03、廃棄物収集

一括して収集事業者(株式会社齊藤興業)に委託し、管理費より支払います。

04、利用調整

利用者グループが偏らず、広場については児童の利用時間を配慮し、近隣の保育園などの園児が公園を利用することも想定します。利用パターンが明らかな場合については、事前に利用調整をすることが必要と考えます。管理運営と店舗事業者で情報を共有することで、効果的かつ効果的な管理運営を行っていきます。
公園内に掲示板などを設置して、イベントの告知をするなど、管理運営主体だけでなく、より多くの利用者が公園についての情報を知ることができるように配慮します。
ローカルルールを公園の管理運営と店舗事業者が協議して定めます。例えば、子どもたちの球技、樹木の管理、一部火気のある行事の実施について、いずれも安全面やより多くの利用者のニーズを踏まえ、個別に定めます。

04、イベント

イベントは、公園を活用する上で重要な役割を担うため、より多くの市民に参加していただき、公園が地域コミュニティづくりの場になるような企画を、より多くの市民が公園を日常的に利用するきっかけになるように検討します。注意すべき点としては、一部の利用者ばかりではなく、より多くの利用者が参加しやすい企画とすること。日常的な利用が多い時間帯や、子どもたちが遊ぶ時間帯は避けるなどの配慮を行います。

05、園内清掃

当社による実施

- ・清掃は、特に指定がない限り毎日行います。
- ・回収したごみは、ビン類・缶類及びその他に分別して搬出・処理します。
- ・公園の美観を保つため、散乱ゴミが目立つ箇所は随時清掃を行います。
- ・公園里親や町会またはその他ボランティア活動で清掃したごみ類は、園内清掃時及び報告を受けた時点で処理します。
- ・落葉清掃については、公園内に限らず道路上側溝等の影響範囲まで清掃します。
- ・犬猫の糞・死骸などの不衛生なものは、速やかに処理します。
- ・石、ガラス・ブロックの破片、鉄くず等の危険物を処理します。

06、トイレ清掃

当社による実施

- ・清掃回数は、特に指定のない限り1日2回とします。
- ・衛生器具(小・大便秘器、手洗器、鏡等)全体の汚れを洗剤をつけたタワシやスポンジで取り除き、臭気が残らないように清掃する。
- ・簡単な排水管詰まりは、適正な器具や薬品を使用して通水を確認します。
- ・床はごみを取り除いたのち、ブラシ等で磨き水洗い後、水気を残さないように拭き取ります。
- ・設備の破損や不具合が発見された場合、対応可能なものについては早急に対応すると共に、公園みどり課に速やかに報告します。
- ・日常清掃時にトイレトーパー、芳香剤を充填し、照明スイッチ、蛇口等の設備点検及びクモの巣等の汚れ落としを実施します。
- ・建物清掃については、壁、ガラス、天井、照明等の汚れ等を落とし、日常清掃で処理できない箇所の清掃を入念に実施します。

07、排水施設清掃

当社による実施

- ・園内排水は、良好な状態を維持できるように集水桝、側溝等を清掃します。
- ・清掃のために蓋等を取り外した場合は、作業終了後速やかに蓋をがたつきがないように完全に据え付けます。

08、施設日常管理

当社による実施

基本的に設備器具類は時間とともに劣化していくものなので、それらを適切に管理することで最大限活用していくことができるようにする。また、機能的に安全に使えるだけでなく、美観の向上を図ることも同時に行います。

利用段階での安全管理は、人的ハザードの排除が主な目的で、安全で楽しい遊び方について普及啓発を行うことによって、利用者がみずからの服装や施設器具の異常にも注意を払うことにつながります。

施設器具の点検は、「日常点検」「定期検査」及び「精密検査」を組み合わせて実施します。

ア 目視・触診 イ 打診 ウ 聴診

点検は月1回定期的に点検し、実施結果表にまとめて1ヶ月毎に記録。危険箇所等については随時報告して対応を検討します。軽易なものについてはその都度補修します。データベース化することにより、管理担当者の交替があっても、各施設の経歴を継続的に記録し、継承していきます。

09、植物日常管理

当社による実施

植物の特性を理解し、植物の健全な育成を図り、公園空間を豊かなものとするのが目的です。公園内の景観と合わせて安全面も考慮した管理を行います。




公園における樹林は、環境保全、種の保存・育成、レクリエーション利用などの観点から、その活用方針を定める。その手順は以下の通りです。

ア 下草刈 イ 枝払い ウ 除伐・間伐 エ 病害虫駆除 オ 支柱取替え カ 補植

管理作業によって生じた剪定枝などは、できれば資源として活用します。樹林地を擁する自然環境の保全を目的とし、落葉はすべて処分せず、広場の一角に積んで、落葉のベッドのような遊びの道具として活用し、その後堆肥化することも運営プログラムとして実施することも可能です。堆肥は公園の花壇づくりに活用できます。

除草回数は、年1～2回、原則4～11月の期間に行います。具体的な実施時期については、草の発生状況、伸びの状態、植生等を考慮して設定します。

10、官民区分図

	建築面積=公募対象公園施設等の営業行為を行なう部分の面積	246.07㎡
	公募対象公園施設等の営業行為を行なう部分以外の部分の面積(トイレ含)	228.73㎡
	それ以外の木伏緑地区域	3,567.80㎡

