

令和4年（2022年）9月

全員協議会資料

案件名

枚方市駅周辺再整備の具体化について

市駅周辺まち活性化部

総合政策部 財政課

- | | |
|--------|---|
| 別紙 1 | ④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案） |
| 別紙 2 | 新庁舎整備基本計画策定の考え方（案） |
| 別紙 3 | 実施設計平面図・イメージパース・市駅前行政サービス再編に係る事業費と新たな支出 |
| 別紙 4 | 枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション |
| 参考資料 1 | 令和4年6月一般質問での主な意見と市の考え（案） |
| 参考資料 2 | ④⑤街区でめざすまちの姿（案）の内容 |
| 参考資料 3 | ④⑤街区の土地利用による比較（案） |
| 参考資料 4 | ④⑤街区 現状と再整備後のイメージ |
| 参考資料 5 | ③、④⑤街区の再整備による経済波及効果 |

I 枚方市駅周辺再整備(③、④⑤街区)における取り組み状況について

1. 政策等の背景・目的及び効果

枚方市駅周辺再整備については、令和3年3月に策定しました枚方市駅周辺再整備基本計画(以下「再整備基本計画」という。)に基づき、各街区のまちづくりの取り組みを進めています。

今般、④⑤街区のまちづくりの検討状況をはじめ、③街区での枚方市駅前行政サービスの再編及びエリアマネジメントに関する取り組みについて、ご報告するものです。

2. 内容

(1) ④⑤街区のまちづくりの検討状況

枚方市駅周辺再整備における④⑤街区のまちづくりについては、実現性や魅力をさらに高めるために実施したサウンディング型市場調査等の結果を基に、議会のご意見をお聞きしながら取り組みを進めています。

今般、そうしたご意見を踏まえ、再整備基本計画に示す④街区の区域の拡大や総概算事業費の見直し等を反映した「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」及び「新庁舎整備基本計画策定の考え方(案)」、並びにこれらに係る今後の主な予定などをお示しします。

○議会からの主なご意見と市の考え

令和4年6月定例会月議会での主な意見		市の考え(案)
まちづくり	回遊性を向上させるランドマークが民間事業者により設置されるよう要望する。	<ul style="list-style-type: none"> 別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や魅力的な店舗の設置など、公民連携による歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載した。 「④⑤街区の土地利用 イメージ図」には、上記に加え、〈店舗の設置やイベントの開催など公民連携により、歩きたくなる空間を形成〉を記載した。 参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」の内容に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や公園・広場・ペDESTリアンデッキとシームレスな店舗などによる公民連携した歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載した。
	民間ノウハウを最大限に活用し、魅力溢れるまちづくりを早期に実現するよう強く要望する。	別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」や新庁舎の位置など、市の土地利用の方向性を示すことで、民間の参画意欲をさらに促し、民間ノウハウを最大活用できる環境を整え、早期のまちづくりの実現をめざす考え。

令和4年6月定例月議会での主な意見		市の考え(案)
まちづくり	④⑤街区のトータルコーディネートや、④⑤街区の土地区画整理事業の実現性を高めていく民間パートナーを早期に示すべき。	<ul style="list-style-type: none"> 別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」に〈ノウハウを有する事業者との連携強化〉を記載した。 参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」の内容に〈UR都市機構に土地区画整理事業の施行者としての参画及びトータルコーディネートの協力を求める〉を記載した。
新庁舎	新庁舎整備基本計画について、時代に即した計画となるよう検討を進めるべき。	<ul style="list-style-type: none"> 今後の新庁舎の検討の方向性として、別紙2「新庁舎基本計画策定の考え方(案)」を作成した。引き続き、議会などのご意見を踏まえ検討していく考え。
	DXの取り組みなどを踏まえ、新庁舎のコンセプトや規模をある程度示すべき。	
財政	市駅周辺再整備全体や資材高騰などを踏まえた財政シミュレーション及び財源を示すこと。	<ul style="list-style-type: none"> ②、④⑤街区の資材高騰なども含めた別紙4「枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション」を作成した。
	長期財政の見通しが適正であるかの検証として、客観性のある外部有識者の視点による評価を取り入れるべき。	<ul style="list-style-type: none"> 本市の財政状況及び長期財政の見通しが適正であるかの客観的な観点からの検証については、大阪府市町村局及び専門的知識を有する外部有識者からの検証・評価を受けた。
アリーナ	サウンディング型市場調査で、アリーナ施設の民間設置が無理と言われたのなら、公共施設としても無理だと言うべき。	<ul style="list-style-type: none"> サウンディング型市場調査において、より魅力的なまちづくりへの提案の一つとしてアリーナの提案があり、現在、アリーナ施設の効果や財源等について、検討・整理を行っているところである。今後、アリーナ施設の必要性や実現性、また、庁舎機能をさらに高める施設などについて検討し、適時議会等への報告などを行う考え。
	新たなアリーナ施設の建設検討については、様々な面で市民一人ひとりを笑顔にすることに結び付けられるのではないかと考える。今後、丁寧に積み上げていってほしいと要望する。	
	アリーナ施設の整備は、より良い魅力的なまちづくりとなると考えるが、持続可能な事業スキームや財源などの必要な検討が足りていないので、引き続き、議会へ丁寧な説明を行うべき。	
災害対応	枚方消防署や枚方警察署についても、老朽化や狭隘化に伴う建て替えが市民の安全を守るために極めて重要な政策課題であるにも関わらず、まったくおざなりにされている。 災害に「備える」ためにも、老朽化し、廃止された市民会館大ホール棟を解体・撤去して、広い空間を確保することが必要。	<ul style="list-style-type: none"> 枚方消防署の建替えに関しては、消防組合の訓練施設機能を拡充していく意向により、⑤街区では想定する規模の整備が困難であることから、⑤街区以外の場所を含めた機能移転等について検討しているところ。あわせて、⑤街区への救急ステーションの配置についても検討している。 ⑤街区を安全・安心の拠点としていくために、大規模災害時でも対応できる耐震性や安全性に優れ、エネルギーの安定供給等により行政機能が確保できる庁舎整備をめざしていく。 また、大規模災害時には、④⑤街区の公園・広場等において、災害対応ができる空間を確保していく考え。

○資料

- 別紙 1 ④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案）
- 別紙 2 新庁舎整備基本計画策定の考え方（案）
- 参考資料1 令和4年6月一般質問での主な意見と市の考え（案）
- 参考資料2 ④⑤街区でめざすまちの姿（案）の内容
- 参考資料3 ④⑤街区の土地利用による比較（案）
- 参考資料4 ④⑤街区 現状と再整備後のイメージ
- 参考資料5 ③、④⑤街区の再整備による経済波及効果

④⑤街区の市有地を有効活用した まちづくりの考え方（案）

《④⑤街区でめざすまちの姿（案）》

- ニッパーク岡東中央や庁舎等の市有財産を有効活用して機能をさらに高めることで、みどりの大空間や、幅広い世代が集い・つながり、様々なイノベーションを創出し、周辺の街区や地域と連携しながら多くの魅力に彩られた都市機能を集積・進化させることにより、多くの人がワクワクし、Well-being(幸福度)が高まるまちをめざす。

〈具体化に向けた主な視点と取り組み〉

1. 全国に誇れる魅力あるまちづくり

1-1. ウォークアブル機能の向上

- 公園・広場の拡充等による市駅から⑤街区の新庁舎・天野川方面へのみどりの景観軸の形成やペDESTリアンデッキの整備等
- みどりの大空間を活かしたイベントの開催や魅力的な店舗の設置など、公民連携による歩きたくなる仕掛けづくり

1-2. 多様な交流の促進

- 民間ノウハウを活用した本市の魅力を高める多様な機能の集積とエリアマネジメント並びに周辺地域への波及促進（文化芸術や教育、商業・業務、住居に加え、いつまでも健康で自分らしく生きがいを持って暮らせるよう健康・医療や子育て、スポーツ等）

2. 安全・安心で快適な都市機能の整備

2－1. 安全・安心な歩行者空間の確保、防災性の向上、スマートシティの推進

- 新たな道路やペDESTリアンデッキ整備等による安全・安心な歩行者空間及び安全通路の確保、交通の円滑化
- 公園・広場での防災施設の配置等による防災機能の向上
- 今後の新技術やDXの進展等を見据えたスマートシティの推進

2－2. 行政機能の継続性の向上

- ⑤街区における国と連携した新庁舎の整備や浸水対策、将来の再整備を見通した権利細分化の防止等

3. 将来リスクを踏まえた着実な事業の推進

3－1. 社会環境の変化への対応とまちづくり全体を踏まえた再整備

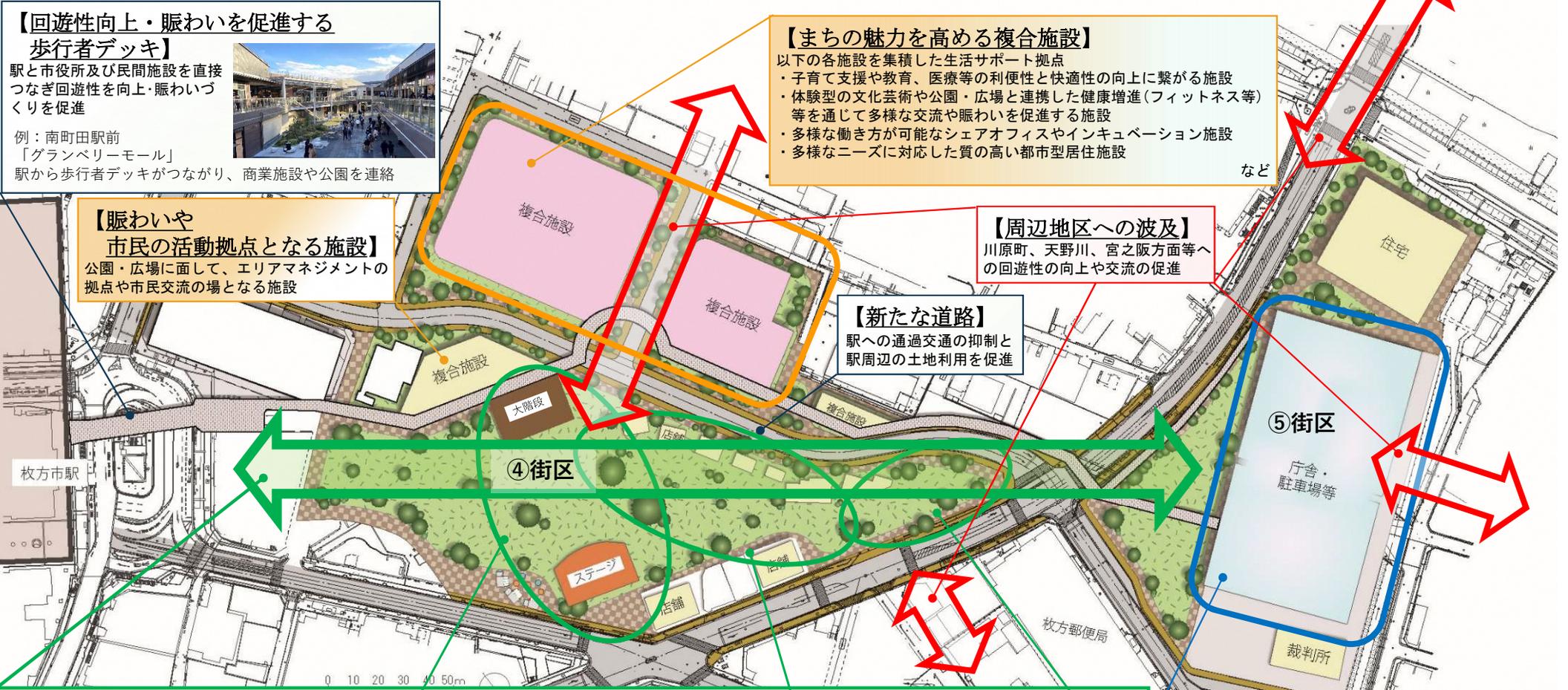
- 物価上昇や市民ニーズの変化への対応など長期財政見通しに基づく事業の実施、権利者や関係機関との連携協力等

3－2. トータルコーディネートや財政負担の軽減

- ノウハウを有する事業者(UR都市機構など)との連携強化による着実な事業の推進等

④⑤ 街区の土地利用 イメージ図

～みどりの大空間と調和した新たなまちの魅力創出～



【回遊性向上・賑わいを促進する歩行者デッキ】

駅と市役所及び民間施設を直結
つなぎ回遊性を向上・賑わいづく
りを促進



例：南町田駅前
「グランベリーモール」
駅から歩行者デッキがつながり、商業施設や公園を連絡

【賑わいや市民の活動拠点となる施設】

公園・広場に面して、エリアマネジメントの
拠点や市民交流の場となる施設

【まちの魅力を高める複合施設】

- 以下の各施設を集積した生活サポート拠点
- ・子育て支援や教育、医療等の利便性と快適性の向上に繋がる施設
 - ・体験型の文化芸術や公園・広場と連携した健康増進(フィットネス等)
 - 等を通じて多様な交流や賑わいを促進する施設
 - ・多様な働き方が可能なシェアオフィスやインキュベーション施設
 - ・多様なニーズに対応した質の高い都市型居住施設

など

【周辺地区への波及】

川原町、天野川、宮之阪方面等への
回遊性の向上や交流の促進

【新たな道路】

駅への通過交通の抑制と
駅周辺の土地利用を促進

【みどりの景観軸】

- ・ウォークブル機能の中心として、まちの魅力を高めるシンボリックなみどりの大空間
- ・店舗の設置やイベントの開催など公民連携により、歩きたくなる空間を形成

【賑わい広場】

市民発表等のイベント
ができる屋根付きス
テージと広場、大階段
が一体となった賑わい
空間



例：長野市「セントラルスクエア」
芝生広場と屋根付きステージによるまちなか広場

【芝生広場】

広場と店舗(低層沿道サー
ビス施設)が一体となっ
て歩いて楽しい・歩きたくなる
空間、子どもが自由に遊べ
る空間



例：豊島区東池袋
「イケ・サンパーク」
芝生広場横に並ぶコンテ
ナ型キッチンカーと子供が自
由に遊べる空間



【憩いと安らぎの広場】

ベンチ等の
休憩機能と
みどり豊かな
ゆとり空間



例：静岡市「駿府城公園」
木漏れ日の中で静かに過ごせる空間

【新しい市役所本庁舎】

利便性や防災性を高め、
フリッジパーキングとな
る駐車場等と一体化した
安全・安心の拠点

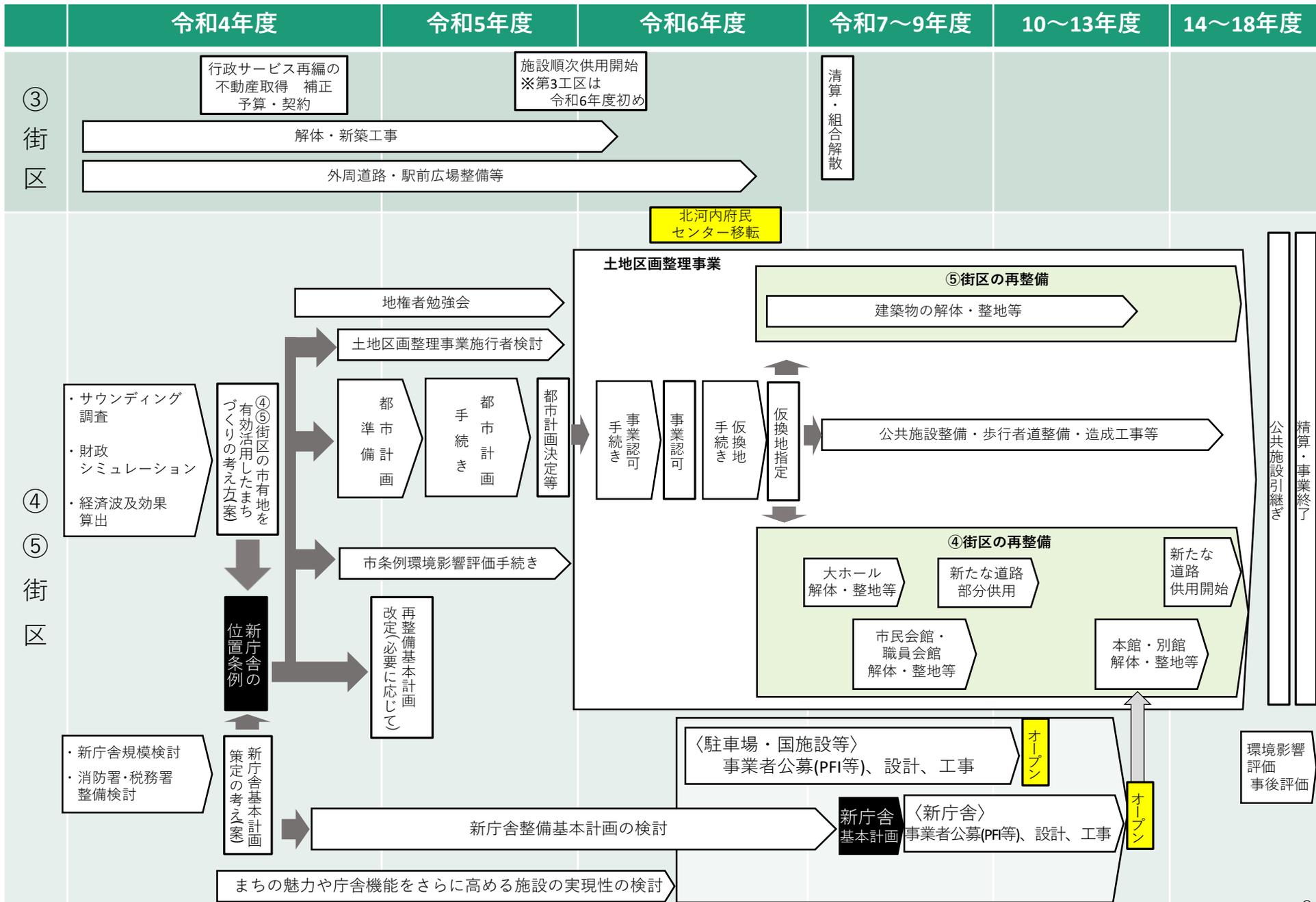


例：千曲市役所

- ・国(枚方市税務署)との合同庁舎化の検討
- ・回遊性の向上等まちの魅力や庁舎機能をさらに高める機能(施設)について検討

本資料は、枚方市が目指すまちのイメージを示すものであり、今後、権利者等関係者の意見を聴きながら取り組みを進めていきます

■今後の予定〈主なスケジュール〉(案)



※権利者との調整や認可の手続き等により、変更する場合があります。

新庁舎の規模（基本構想）

現状規模

約28,196㎡



想定規模

約25,000㎡以下

- 市民が「書かない」「迷わない」「待たない」
- 市役所に行かなくても手続きができる環境を整備

関係部署と連携した更なる縮減の考え方

1. 執務面積

ファイリングシステム※（FS）導入（検証STEP）

- ・ FS導入前後の各部署面積を検証
- ・ 各部署実績の削減効果を基に執務面積を算出



※収納効率に優れた用具を用いること等により、執務室における保管文書の占める床面積を削減することができる文書管理の手法

2. DXの推進

情報化推進本部会議（DX推進PT）の検討結果や今後の技術革新を踏まえた検討



- ・ フリーアドレス
- ・ テレワーク
- ・ ワンストップ窓口
- ・ オンライン手続き 等の導入

3. 機能の共用化

- ・ 合同庁舎化による多目的スペース、駐車場等の共用
- ・ 平常時は災对本部室を会議室として共用

4. 既存施設の活用

- 公共施設マネジメント推進委員会と連携し検討結果を反映
- ・ 庁舎のあり方検討
- ・ 輝きプラザきららなどの活用 約2,000㎡

5. 枚方市駅前行政サービスの再編

令和6年度に開設予定の庁舎分室（(仮称)市民窓口等）、保健センターの一部機能などでサービスの提供



運営状況を検証

検証結果

「新庁舎整備基本計画」に反映

○今後の主な予定

令和4年9月	全員協議会（④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案）等を報告） 9月定例会議会（新庁舎の位置条例、環境影響評価委託に係る追加補正予算）
10月以降	地権者勉強会の実施及び都市計画決定に向けた準備、環境影響評価の手続き等に着手
令和5年2月	全員協議会（枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（素案）を報告）
3月～4月	枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（素案）に関するパブリックコメント 及び市民説明会を実施
6月	全員協議会（枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（案）を報告） 枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版を策定
令和5年度末	都市計画決定等
令和6年度末	事業認可等

○総概算事業費及び市負担額等（②③④⑤街区、財源）

（億円）

街 区	事業手法	事業費	市負担額	主な経費
③街区	市街地再開発事業	453	75	○公共施設管理者負担金 （道路や市駅前広場整備に係る費用） ○市街地再開発補助金、土地区画整理補助金、調査設計費、 移転補償費、土地整備費などに係る補助金 ○新庁舎整備及び枚方市駅前行政サービスの再編に係る経費
④、⑤街区	土地区画整理事業	318	248	
②街区	土地区画整理事業	84	46	
合 計		855	369	

（市負担額の財源）

基 金	61億円	} 約273億円	} 約369億円
起 債	157億円		
一般財源	55億円		
市有財産有効活用	96億円（②街区含む）		

※金額については、現時点での目安であり、今後の社会経済状況等により変動します。

参考：③、④⑤街区の再整備による経済波及効果(関西大学 宮本名誉教授による試算)

	経済効果	雇用創出
1年間	約1,400億円	約12,000人
10年間	約4,200億円	約39,000人

※建設投資や消費支出によりもたらされる効果

〈経済波及効果とは〉

ある産業で新たな需要が発生すれば、その産業は生産に当たって原材料や部品、サービス等を購入するため、その影響は他産業にも波及する。また、その一部は消費にまわり、消費が増えればその消費増に対応するため更なる生産が発生すると考えられる。

このような一部の需要の増加が連鎖的に様々な産業を誘発し、経済的な効果が発生することを経済波及効果という。