

令和 7 年（2025年） 9 月

全 員 協 議 会 資 料

案件名

枚方市駅周辺再整備の取組について

市駅周辺まち活性化部

参考資料 1 市議会からの主なご意見と市の考えについて

【 目 次 】

1. 政策等の背景・目的及び効果

2. 枚方市駅周辺再整備（②④⑤街区）の取組内容

（１）「②④⑤街区」の取組について

- 1) ④⑤街区の取組について
- 2) ②街区の取組について
- 3) ②④⑤街区の概算事業費比較及びスケジュール

3. その他の取組について

（１）新庁舎整備に向けた取組について

（２）③街区の取組について

（３）天野川のさらなる活用に向けた取組について

4. 事業費・財源及びコスト

- 1) 総概算事業費及び市負担額について
- 2) 令和7年度9月補正予算（案）について

5. 総合計画等における根拠・位置付け

1. 政策等の背景・目的及び効果

枚方市駅周辺再整備における取組については、令和4年9月定例会月議会で、新庁舎の位置を⑤街区とする条例案が否決されました。その後、「市民への説明不足」や「公園・広場と民間活力導入エリアを分断する新たな道路のあり方」、「⑤街区庁舎の優位性の整理」などの指摘事項を踏まえて、市民説明会等を開催し、通過交通の抑制を図った新たな道路の提案などを行うとともに、市議会では、全員協議会等において、継続して貴重なご意見をいただけてきました。

また、本年3月の定例会月議会においては、「市役所の位置に関する条例の一部改正」について提案いたしましたが、市議会よりいただいた疑問・懸念のご意見を踏まえ、これまで以上に丁寧に議論させていただきながら、検討を重ねる必要があると考え、議案を撤回しました。その後、市議会の主催により、議員間の理解を深めることを目的とした「市駅周辺再整備に関する意見交換会」（以下、「意見交換会」という。）が開催されました。特に②④⑤街区の土地利用のあり方について議論され、市としてはいただいたご意見を踏まえ、様々な視点から検証を行いました。

今般、事業の実現性等の観点から、②④⑤街区の取組内容と今後のスケジュール及び概算事業費を作成しましたのでお示しします。併せて、その他の取組として、新庁舎整備基本計画策定作業や③街区の進捗のほか、再整備全体の事業費などについてご報告するものです。

2. 枚方市駅周辺再整備（②④⑤街区）の取組内容

（1）「②④⑤街区」の取組について

1）④⑤街区の取組について

意見交換会において、市議会より、新庁舎の位置を含めた様々な土地利用のパターンについて、災害対応やまちの賑わい、経済効果、事業費、整備スケジュールなどの観点から多くのご意見をいただきました。

新庁舎の位置については、④街区と⑤街区それぞれにメリット・デメリットはあるものの、⑤街区とした場合には、

- ・④街区への民間活力導入による商業・業務・都心居住などの魅力を高める施設の誘導により、市内外から人を呼び込むことで、賑わいを生み出し、経済効果が期待できる。
- ・④街区の市有財産の有効活用（売却や定期借地など）による収入や、税収の増加が見込めることから、今後の様々な施策を展開するための財政好循環につながる。
- ・国の都市再生緊急整備地域の地域整備方針に適合しており、都市基盤整備において国費の有効活用が図れる。
- ・「広域緊急交通路」の府道枚方茨木線に接していることから、大規模災害時に、より効果的な防災拠点機能を確保でき、市域全体の防災・減災性が向上する。

などの優位性があり、総合的に検討した結果、本市としては、⑤街区への庁舎移転を目指すことが、本市が持続的に発展し続けるためにも有効と考えます。

そのうえで、意見交換会での議論や関係地権者との協議状況等を踏まえ、④⑤街区の市駅周辺再整備事業の実現性等の観点から、「④⑤街区の変更案」を作成しました。

今後、引き続き、④街区などの土地利用の具体化に向けて、市議会や市民の皆さまからご意見をいただきながら、市有地の活用方策と併せてさらなる検討を進めていきます。具体化を進めるためには、庁舎の位置がまちづくりの方向性を左右する大きな要素であることから、まずは、新庁舎の位置を確定する必要があります。このため、9月定例会にて、「市役所の位置に関する条例の一部改正」を提案します。

〈変更する事項〉

・④街区の事業区域の一部を縮小	・地権者等のご意向等を踏まえ、事業の確実な早期実現を図るため、街区のあり方を見直し、④街区の事業区域の一部を縮小します。
・④街区と⑤街区の一体的施行の見直し	・④街区と⑤街区の一体的施行を見直します。 ・⑤街区については、地権者より早期の事業化が求められているほか、機能が移転した建物があるなどの状況を踏まえ、地権者間での合意形成が整い次第、先行して整備することとします。 ・④街区については、②街区のまちづくりが地権者により進捗していることを受けて、④街区の実施時期などを調整するとともに、一定の期間をかけて改善を検討し、熟度を高めていく考えです。
・みどりの大空間	・②④街区では、公園・広場や建物の低層部・ファサードなど、歩行者の目線における低層の良好な景観形成と賑わいのある空間づくりを重視し、みどりの大空間を形成します。 ・枚方市駅からみどりの大空間の公園・広場までの地上レベルの見通しを確保します。
・⑤街区庁舎用地	・⑤街区の転出意向等のある地権者の土地について、土地区画整理事業の仮換地指定後に、仮清算または庁舎用地としての取得を行うなど、今後、地権者と調整等を図ります。 ・⑤街区の天野川沿いの用地の一部は、公用車駐車場の仮移転先や工事ヤードなどの一時利用を行い、その後、まちづくりのために有効活用することを想定しています。
・⑤街区のアクセス道路等	・⑤街区は、既設信号交差点（枚方警察署前）を活用し、現存する市道をアクセス道路として活用します。 ・歩道整備とあわせて、庁舎敷地内に歩道状の公開空地の確保を行います。

④街区については、②街区のまちづくりと、事業の実施時期などを調整するとともに、以下の事項について、熟度を高めていく考えです。

○ **みどりの大空間**

- ・ 再整備による新たな都市機能や周辺の地域資源などをつなげるウォークアブルなまちの中心として、様々なイベントやスポーツ・遊び、健康増進などの場としての活用のほか、憩い・安らぎの機能や防災・減災機能の導入などを検討

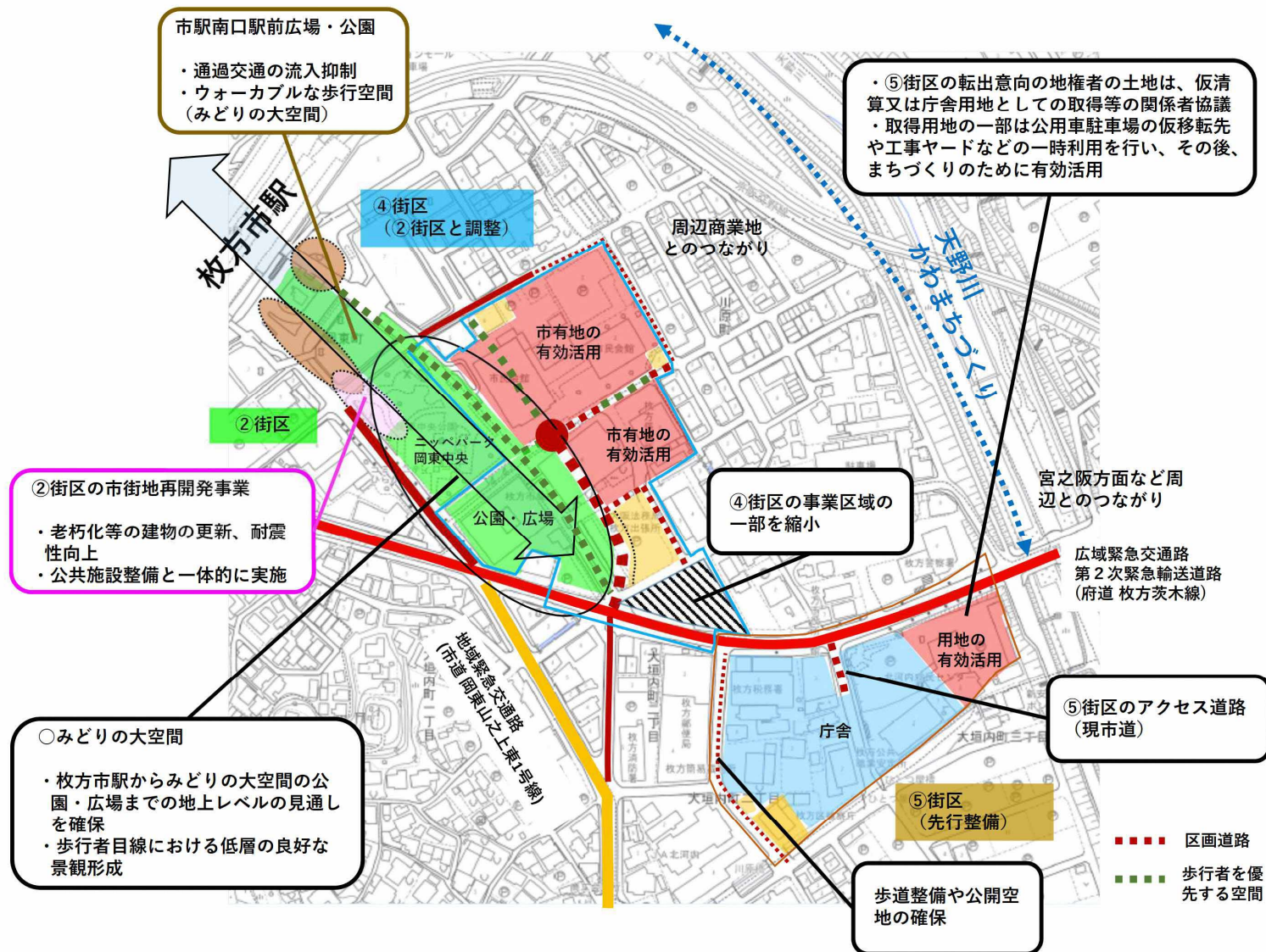
○ **民間活力導入エリア（市有地の有効活用）**

- ・ 導入する都市機能等の市場ニーズなどについて民間事業者への意見聴取を実施するなど、具体化に向けて検討

○ **④街区の道路計画**

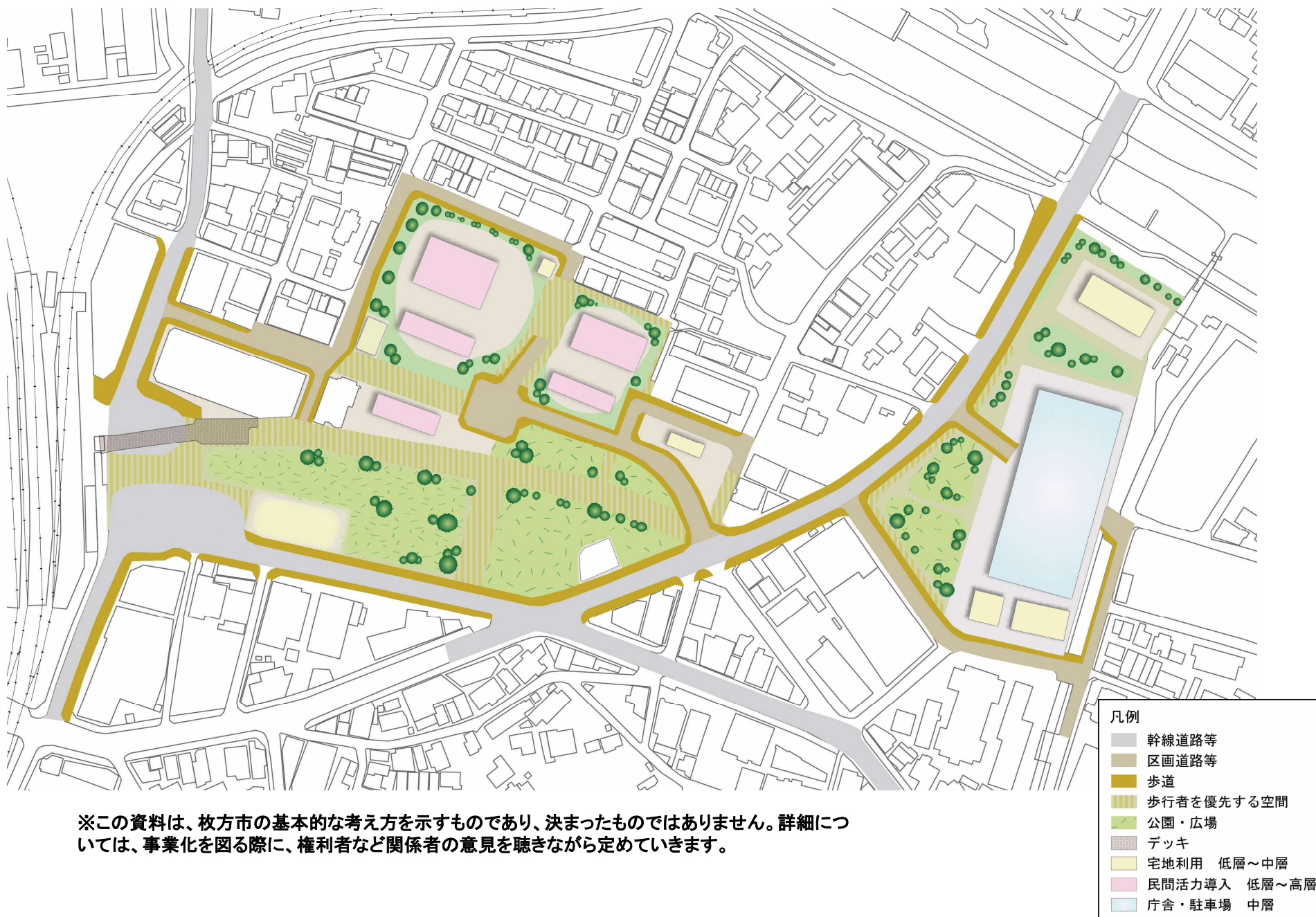
- ・ 新設道路の具体化に向けて検討
 - 現在の④街区の市道の改良や既設信号交差点(枚方市役所東)の活用
 - 枚方市道路の構造の基準等に関する条例や関連法令に基づいた計画の作成
 - 民間活力導入エリアの発生・集中交通を円滑に処理するとともに、通過交通を抑制
 - 歩道などの安全な歩行空間の確保など
- ・ 川原町などに面する道路について検討
 - 回遊性を向上するための歩道設置や交通環境改善等のための道路拡幅を検討

④⑤街区の変更案



※この資料は、枚方市の基本的な考え方を示すものであり、決まったものではありません。詳細については、事業化を図る際に、権利者など関係者の意見を聴きながら定めていきます。

④⑤街区の変更案 イメージ図



④⑤街区の現案 イメージ図



※この資料は、枚方市の基本的な考え方を示すものであり、決まったものではありません。詳細については、事業化を図る際に、権利者など関係者の意見を聴きながら定めていきます。

	幹線道路等		庁舎・駐車場 中層
	区画道路 車道		複合施設 低層～高層
	区画道路 歩道		換地利用 低層～中層
	歩行者を優先する空間		

2) ②街区の取組について

枚方市駅南口駅前広場やサンプラザ1号館は、本市が市街地再開発事業によって整備してから約50年が経過しています。駅前広場は、公共交通や通過車両、送迎車両などの一般車に加えて、歩行者や自転車などの交通が輻輳し、慢性的な混雑が発生しており、サンプラザ1号館は、老朽化や耐震性の不足などの課題を抱えています。

また、枚方市駅周辺の歩行者が安全・安心に移動できる歩行空間を確保し、回遊性を向上させ、交流の促進や賑わいの創出を図る必要があります。

1. まちづくりの方針

市街地再開発事業により、駅前広場を拡充し、公園と連続した安全・安心な歩行者空間の形成や交通動線の円滑化、公共交通の利便性の向上を図ることで、歩行者中心のウォークアブルなまちづくりを実現します。併せて、現位置付近での生活再建を希望する地権者の意向を踏まえ、再開発ビルにおいて、都市機能を更新し、耐震性の強化を図るなど、災害に強い市街地の形成を促進します。

2. 地権者の検討状況

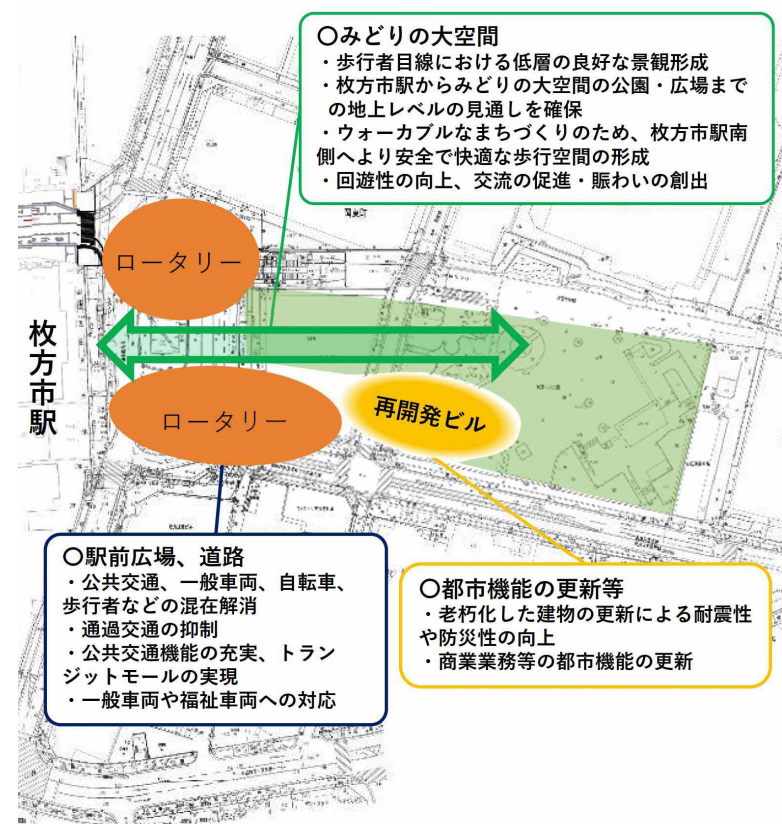
②街区においては、令和6年8月に地権者による、「枚方市駅南地区まちづくり協議会」が発足しました（参加率：75%（24/32人）市除く）。市街地再開発事業の実現に向け、市の再整備方針を踏まえた建物の位置やコンセプト等の検討が進められています。

3. 本市の取組

本市では、協議会への技術的支援を行うとともに、市街地再開発事業による公共施設の整備や地権者の生活再建を図る再開発ビルの計画づくりなどの検討を実施し、②街区のまちづくりの実現に向けた取組を進めています。

令和7年度は、駅前広場の予備設計委託及び市街地再開発事業の具体化に向けた調査検討委託を実施しています。

【②街区検討概要】



3) ②④⑤街区の概算事業費比較及びスケジュール

■概算事業費比較表

※事業費等は現時点における概算で、今後、計画の検討と併せて精査を行います。
 ※変更案については保留地処分金を計上していません。
 ※端数処理は、億単位未満で四捨五入しています。

【現案】

項目	④⑤街区
A 概算事業費	369
土地区画整理事業費等	224
庁舎整備費	145
B 想定国費	59
C 保留地処分金	5
D 市有財産の有効活用額	109
補償費(市有建築物補償費)	73
有効活用額(売却想定)	36
市負担額 (A-B-C-D)	196
小計 ④⑤街区市負担額	196
	②街区
A 市街地再開発事業費等	159
B 保留床処分金、想定国費等	98
C 市有財産の有効活用額 補償費(市有建築物補償費)	2
市負担額(A-B-C)	59
合計 市負担額	255

【変更案】

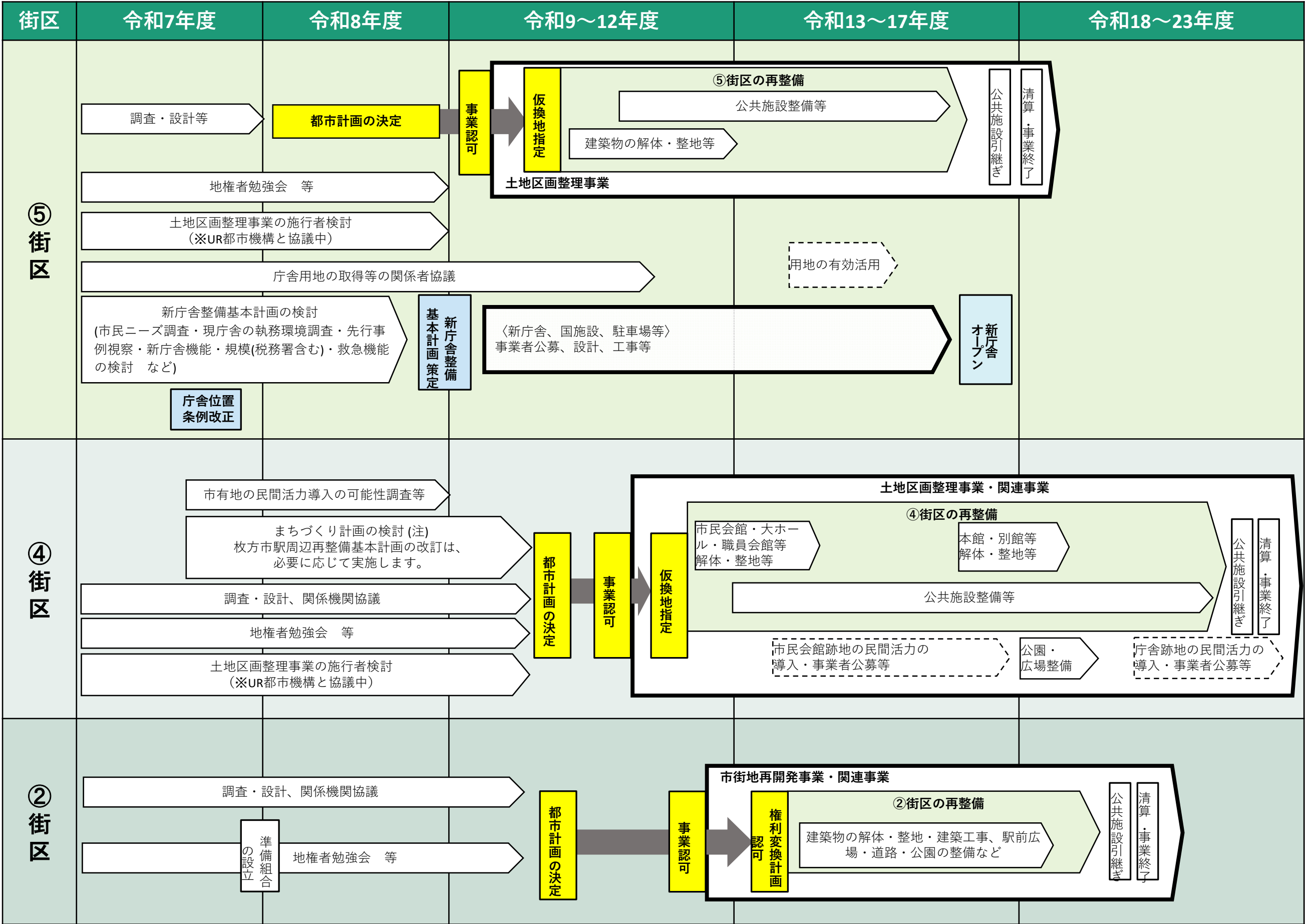
(億円)

項目	⑤街区	④街区
A 概算事業費	211	129
土地区画整理事業費等	66	129
庁舎整備費	145	—
B 想定国費	9	38
D 市有財産の有効活用額	21	116
補償費(市有建築物補償費)	8	65
有効活用額(売却想定)	14	51
E 庁舎用地の仮清算・取得費	28	—
市負担額 (A-B-D+E)	209	-25
小計 ④⑤街区市負担額		184
		②街区
A 市街地再開発事業費等		159
B 保留床処分金、想定国費等		98
C 市有財産の有効活用額 補償費(市有建築物補償費)		2
市負担額(A-B-C)		59
合計 市負担額		243

■今後の予定（主なスケジュール）

令和7年9月定例月議会への市役所の位置に関する条例改正の提案を含めた今後の主なスケジュールをお示しします。

※ 土地区画整理事業の施行者は「独立行政法人 都市再生機構（UR都市機構）」と協議・調整を行いながら決定します。
(注) 必要な予算措置は、スケジュールの変動に応じて行います。
(注) 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。



3. その他の取組について

(1) 新庁舎整備に向けた取組について

「(仮称)枚方市新庁舎整備基本計画」(以下、「新庁舎基本計画」という。)の策定に向けては、「枚方市新庁舎整備基本構想(令和3年3月策定)」などに基づき、現在、新庁舎に必要となる機能について、市民からアンケートや個別意見聴取などの様々な手法によりご意見を伺うとともに、先進事例の視察や有識者からの助言をいただきながら、庁内横断的なワーキングチームなどにおいて検討を進めています。

今後、新庁舎の位置が確定次第、庁舎機能に加えて、配置計画や事業手法、概算事業費などについて検討し、適宜、議会への報告を行い、ご意見を伺いながら、新庁舎基本計画素案の作成に取り組んでいきます。

(2) ③街区の取組について

③街区では、枚方市駅周辺地区市街地再開発組合(以下、「再開発組合」という。)により、枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業を進められており、現在は、再開発事業における最終工事として、駅前広場の交通機能を確保しながら、枚方市駅北口駅前広場の拡張整備工事が行われています。

本工事については、令和7年2月の全員協議会において、地盤調査の結果、路床改良が追加で必要となったことや、令和7年度中の完成をめざすことなどをご報告するとともに、再開発組合と連携して、関係者との施工条件に関する協議を行うなど、工事スケジュールの見直しなどについて検討を進めてきました。

この度、再開発組合より、施工条件などの整理が出来たことから、施工業者と変更契約を締結し、工期末を令和8年3月31日とした旨の報告があったものです。

引き続き、令和7年度末の完成をめざし、再開発組合と協力しながら、地元をはじめ関係機関との調整などを行い、工事中の安全を確保した上で、円滑な工事の進捗が図れるように取り組みます。

（３）天野川のさらなる活用に向けた取組について

枚方市駅周辺再整備では、新たな都市機能と地域資源である天野川などを有機的につなぐことにより、歩いて楽しいウォーカブルなまちづくりを目指しています。これまでに③街区の再開発事業にあわせ、河川管理者である大阪府や地域団体などと連携し、景観整備などに取り組んできました。

本年度からは、天野川をさらに活かしていくため、かわまちづくり支援制度の活用の可能性などについて、大阪府との意見交換などを行っています。

今後は、同制度を活用するために必要となる「かわまちづくり計画」の作成も見据えて、大阪府をはじめ、地元や地域団体、事業者（川原町商店会、宮之阪中央商店街振興組合、地域DMOである一般社団法人くらわんか観光マネジメントなど）と連携し、年内にワークショップの開催を予定しています。こうした取組を通じ、天野川のさらなる活用に向けた検討を進めていきます。

4. 事業費・財源及びコスト

1) 総概算事業費及び市負担額について

再整備事業に関する概算事業費については、令和7年2月の全員協議会において、物価高騰などを踏まえ、改めて総概算事業費及び市負担額をお示ししました。

今般、「④⑤街区の変更案」などの状況を踏まえて、総概算事業費及び市負担額をお示しします。

○総概算事業費及び市負担額等（②③④⑤街区、財源）

（億円）

街 区	事業費	市負担額	令和7年度以降 の市負担額	主な経費
③街区 市街地再開発事業	526	79	7	○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）
⑤街区 土地区画整理事業	211	202	202	
[うち土地区画整理事業 に関する経費]	66	57	57	
[うち新庁舎建築費]	145	145	145	○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・土地整備費などの負担金
④街区 土地区画整理事業	129	91	91	
②街区 市街地再開発事業	159	61	61	○新庁舎整備及び市駅前行政サービスの再編に係る経費
合 計	1025	433	361	

[市負担額の財源]

基 金

起 債

一般財源

市有財産有効活用

庁舎用地仮清算・取得

約 73億円

約143億円

約106億円

約322億円

約 111億円 ②街区含む

約433億円

※端数処理は、億単位未満で四捨五入しています。

※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。

2) 令和7年度9月補正予算(案)について

今後、再整備事業の具体化を進めるために、令和8年度の債務負担行為として、市有地の有効活用可能性調査、及び、⑤街区の早期事業化に向けた地区界測量に係る枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費、並びに、令和8年度、9年度の債務負担行為として、新庁舎基本計画の策定に必要な配置計画や事業手法、概算事業費、事業スケジュールの検討などに係る新庁舎整備基本計画策定支援業務委託料について令和7年度9月補正予算への計上を予定しています。

《事業費》

	令和7年度9月補正	債務負担行為設定
枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費 (④⑤街区関係経費)	—	10,100千円 (令和8年度)
新庁舎整備基本計画策定支援業務委託料	—	54,163千円 (令和8年度、9年度)
合計	—	64,263千円

《財 源》

	令和7年度	令和8年度、9年度
基金等	—	64,263千円
起債	—	0千円
一般財源	—	0千円
合計	—	64,263千円

【参考】令和7年度当初予算

《事業費》

	令和7年度当初予算
枚方市駅周辺地区市街地再開発事業費 (③街区関係経費)	646,998千円
枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費 (④⑤街区関係経費)	20,000千円
枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費 (②街区関係経費)	35,000千円
環境影響評価業務 (④⑤街区関係経費)	69,924千円
新庁舎整備機能検討支援業務委託料	16,355千円
枚方市駅周辺エリアマネジメント検討等事業費	4,500千円
諸経費(報償金、委託料等)	1,396千円
合計	794,173千円

《財 源》

	令和7年度当初予算
国庫補助金(枚方市駅周辺地区市街地再開発事業補助金)	162,580千円
(市街地再開発事業調査費補助金)	7,000千円
負担金(電線共同溝工事負担金)	310千円
基金等	200,000千円
起債	381,600千円
一般財源	42,683千円
合計	794,173千円

5. 総合計画等における根拠・位置付け



① 総合計画

【重点的に進める施策】 人々が交流し、賑わいのあるまちをつくる

【基本目標】 地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち

【施策目標18】 人々が集い賑わい、魅力あふれる中心市街地のあるまち

② 枚方市都市計画マスタープラン

【南西部地域の都市づくりの方針】

- ・枚方市駅周辺における広域都市圏を対象とした都市機能を集積する広域中心拠点の形成
- ・枚方市駅周辺再整備の実現に向けた取組の推進

③ 枚方市駅周辺再整備ビジョン

【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～

参考資料 1 市議会からの主なご意見と市の考えについて

枚方市駅周辺再整備（②④⑤街区）の取組において、これまでに市議会からいただいた主なご意見に対する市の考えを、以下のとおりお示しします。

市議会からの主なご意見（要旨）	市の考え
1. ④街区の新たな道路に関すること	
● ④街区の新たな道路のイメージでは、道路に車が通り、安全面に課題が残る。人が中心のまちづくりを実現しようとするれば、広場と民間活力導入エリアを分断する新たな道路に車が通っては意味がない。 ● 通過交通の流入抑制と歩行者空間の形成をしっかりと検討していくべきである。	● 民間活力導入エリアの土地利用に伴い発生・集中する交通については、北側の現道は幅員が狭いなど交通処理が困難です。府道枚方茨木線から民間活力導入エリアの南側まで、法令等の基準に沿って区画道路を配置し、ウォーカブルなまちづくりの実現に向けて、歩行者が安全で快適に歩いて楽しい空間を確保する考えです。
2. みどりの大空間に関すること	
● 枚方市駅周辺における公園や広場は、来訪者や子どもから高齢者まで幅広い世代が集う場として必要な施設である。他市に誇れるような大きな駅前の公園にしていきたい。	● ②④街区では、枚方市駅から公園・広場までの見通しを確保し、多様な世代や障害のある方も含めて、多くの方が様々な目的で訪れ、安心して楽しむことができる公園・広場の整備に向けて取り組みます。
● サンプラザ1号館が、②街区での建て替えとなると、「みどりの大空間」は、計画どおりの効果が得られないのではないか。	● ②街区においては、地権者で構成する協議会とともに、本市のみどりの大空間のまちづくりの方針に適合できるよう市街地再開発事業の具体化に取り組んでいます。 ● 今回、その②街区の取り組みをご報告するとともに、②街区と調整し、④街区のみどりの大空間の考え方についてお示しします。

3. 市有地の取扱いに関すること	
● ④街区の民間活力導入エリアの市有地は、非常に重要な土地であるため、売却や定期借地について、しっかりと検討を行うべきである。	● これまで、商業・業務などのまちの魅力を高める施設との複合化も含めて、居住機能の導入の可能性について、売却を基本としながら、定期借地も含めて、市有地の有効活用を検討してきたところです。 ● これに対して、この市有地が、市駅前の貴重な場所であることから、将来に渡って市が保有し続ける「留保財産」の考えにより、定期借地制度の活用について、市議会からのご意見をいただいたところです。 ● そのため、市有地の有効活用について、売却する場合や定期借地とする場合の導入する都市機能等の市場ニーズなどについて、可能性調査を実施します。
4. 民間活力導入エリアに誘導する機能に関すること	
● ④街区の民間活力導入エリアに導入する機能は総花的に聞こえる。民間活力導入エリアでは、駅に近い利便性を活かして、駅前の活性化につながる機能を導入すべきである。	● 令和4年度にサウンディング型市場調査を実施したところ、④街区の市有地について多様な都市機能の提案などがあり、様々な都市機能を導入できる可能性があると考えています。 ● ただし、市有地の有効活用を判断する時期は、市有地の面積や予定価格、使用収益を開始できる時期などの条件が整うことが必要であるため、土地区画整理事業の仮換地指定日以降となり、その際の社会情勢や市場ニーズの変動などにより、導入できる都市機能が変えることから、現時点で確定させることはできないと考えています。 ● 市有財産の有効活用について、売却や定期借地の比較や具体的にどういった施設が立地できる可能性があるかなどについて可能性調査を実施し、市民や市議会の意見を踏まえ、導入する機能について検討していく考えです。

5. 大阪府の土地の取扱いに関すること	
● 大阪府の土地について、市はどのような形で用地処理を考えているのか示していただきたい。	● 北河内府民センターの跡地は、土地区画整理事業により地区内に換地等を行うことや処分方法について、これまで、大阪府を含む地権者との勉強会や意見交換などを実施してきたところです。 ● 今回、⑤街区については、先行整備としており、⑤街区内の転出意向等のある地権者の土地について、土地区画整理事業による仮清算または庁舎用地としての取得を行うため、今後、地権者と調整等を図ることとしています。
6. 事業費に関すること	
● 公約事業とこの事業が整合性がとれるものなのか、長期の財政見通しも示していただくよう求める。	● ②④⑤街区について、総概算事業費及び市負担額について算出を行いました。④街区については、一定の期間をかけて計画の検討を行う必要があり、その具体化と併せて精査を行います。 ● 引き続き、社会情勢や市の財政状況等を適宜確認しながら、市駅周辺再整備を着実に取り組みます。