

別紙標準様式(第7条関係)

会議録

会議の名称	第3回枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会
開催日時	平成30年2月3日(土曜日)9時00分から12時45分まで
開催場所	枚方市役所 4階 第3・第4集会室
出席者	会長：下村泰彦 委員、副会長：嘉名光市 委員 委員：須山俊寛 委員、十河宏輔 委員、宮野順子 委員
欠席者	—
案件名	1. ヒアリングの実施(公開) 2. 提案審査の実施(優秀者の選定) 3. その他
提出された資料等の名称	1. 最終評価シート
決定事項	提案審査の結果、優秀者を選定し、市へ答申を行った。
会議の公開、非公開の別及び非公開の理由	ヒアリング審査 公開 ヒアリング後審議 非公開 枚方市情報公開条例第5条に該当するため
会議録等の公表、非公表の別及び非公表の理由	優秀者選定後に公表
傍聴者の数	45名
所管部署(事務局)	市駅周辺等活性化推進部

会 長：定刻になりましたので、ただ今より、第3回枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会を開催いたします。本日は、この後のヒアリングを公開し、その後の審議については非公開で行いますので、よろしくお願ひします。なお、事務局には、会議録作成のため、会議内容の録音を認めます。また事務局と報道関係者については、ヒアリング開始まで撮影を許可します。事務局から委員の出席状況と資料の確認をお願いします。

事務局：委員の出席状況について、ご報告します。本日の出席委員は5名で、委員5名の内2分の1以上の出席となっておりますので、枚方市附属機関条例の規定により、会議が成立していることをご報告します。続きまして、資料の確認をさせていただきます。資料は、次第、資料1となっております。本日は、会社名を伏せた形で、ヒアリングを行っていただきます。各者説明時間を15分以内、質問時間は15分程度を予定しており、時間の管理は、事務局で行います。また、説明時間終了の2分前と終了時間にベルを鳴らして時間をお知らせします。質問時間終了のおおよそ1分前にもベルを鳴らして時間をお知らせします。以上です。

1 ヒアリングの実施（公開）

会 長：「次第1 ヒアリングの実施」です。まず、提案書について説明を受け、その後に質問を行います。1者目、A者の入室をお願いします。

【A者 ヒアリング】

事務局：説明時間は15分以内でお願いします。終了2分前と終了時間に事務局より合図しますので、説明を終えてください。それでは、お願いします。

A 者：（提案書資料に基づく説明）

会 長：それでは、いくつか質問をさせていただきます。

副会長：区画整理事業と市街地再開発事業の一体的な施行を提案されており、非常に大胆なご提案だと思いますが、区画整理事業をどのように活用されるのかについて、例えば、短冊換地されるであるとか、ミルキーウェイのデッキ整備の公共負担など、もう少し詳しく、具体的な考え方を教えてください。

A 者：今回対象となる区域全域を区画整理事業の施行区域として設定するイメージとしています。市街地再開発事業としては、権利変換上の問題から、事業区域としては3つの区域に分け、区画整理事業としては、一体で行うことで、飛び換地した上での権利変換が可能となるように考えています。

副会長：市街地再開発事業で完結しないようなところを区画整理事業で補うという考え方だという理解でよろしいですか。

A 者：そのとおりです。

委 員：西側の地区に商業施設を造って、中央の公園を賑わいのスペースとし、公園の周辺にはマンションを配置した提案となっておりますが、公園でのイベント時の騒音の問題などへの対応について、どのように考えているのか教えてください。

A 者：タウンマネジメントの観点から、収益と支出を考え、ある程度、公園を使った賑わいの仕組みが必要だと考えています。その中で、ご質問のあった公園での騒音問題に配慮するために、低層部には商業等の賑わいを持たせる施設を配置しております。上層部にいくと住宅になるのですが、当然、そういった音の対応を含めた新しいマンション計画としているため、騒音については、現状のものよりもより良い環

境となるよう配慮して、苦情等の問題が軽減されるような形で検討していきたいと考えています。

副会長：公園の周辺が全てマンションとなる計画となっていますが、本当に騒音が軽減されるとお考えでしょうか。

A 者：そう考えております。かつ、道路を街区の外側の方に配置していますので、公園の中も併せて静かな環境とすることができるのではないかと考えています。

副会長：公園でのイベント時の騒音問題といった条件を踏まえて、土地利用のあり方を柔軟に見直す余地はあると考えてよいでしょうか。

A 者：はい。

委員：駅前の市街地再開発ですので、40年、50年のオーダで考えていかないといけないと思います。住宅と商業の合築となっていますが、住宅は50年、100年のオーダで建っていくものですし、商業は20年、30年のオーダで考えて行かないといけないものだと思いますが、40年、50年後も賑わいを持続可能とする何かアイデアがあれば、お聞かせください。区分所有という形態で所有することを想定されていると思いますが、40年、50年先にもスムーズに意思決定が行えるのか。また、エリアマネジメントは住民主体としていくとありますが、本当に持続可能なのかどうか。それらについてのお考えをお聞かせください。

A 者：弊社では、住宅と商業が一緒になっている建物を数多く手がけています。その中で、うまく住宅と商業の特徴を出しながらスムーズに維持管理をしていくために、それぞれの意思決定だけで進めることができるような管理組合や団体をきちんと整えていきます。それによって、商業の陳腐化を防ぎ、スムーズな更新に配慮します。また、建物につきまして、躯体の部分と中身の部分を切り離せるように考えており、それぞれのニーズに合わせて、内部の更新、外部の更新に配慮していく形で計画していきたいと考えています。エリアマネジメントに関しましては、住民主体というものの、今回の場所であれば、行政や駅周辺の地域の様々な方が入られると思います。我々の手を離れていくかもしれませんが、枚方が栄えていくことに関しては、皆さん共通した認識を持って進んでいくと思いますので、その中で今後の未来の枚方をその時々で考えながら進んでいただければいいのではないかと考えています。

委員：募集要項に記載の条件が、仮に白紙であった場合、①・②・③・④・⑤街区の中で、どこに合同庁舎を持っていったらいいと考えますか。また、本当に公園の横にマンションを建てようと考えますか。それらについて、お考えをお聞かせください。

A 者：条件が白紙であったとしても、庁舎に関して言うと、おそらく今回の提案と同じ場所にご提案していた気がします。公園の周りについては、マンションというよりも賑わい施設を配置させたかったという基本的な考えがあります。ただ、一方で、低層商業だけで事業性に問題がありますので、事業性を確保するという意味でもマンションの配置が必要だろうと考えて、結果としては、同じような配置になっていたかもしれません。ただ、今回提案させていただいている土地利用については、こうじゃないといけないというものではございませんので、今後、皆さまと協議をさせていただいた中で、この地域を最も活性化させる土地利用計画をアドバイスさせていただけるようなになればと考えています。

会長：駅前に広場があるが、これは広場でなくて、都市公園でなんですね。市域からいろいろな方々が、駅や公園、庁舎、商業施設などを目指して来られる。その中で都市公園の位置付けと、公園周辺に住んでおられる方々のコモンスペースという位置付けもあると思います。そのあたりをどのように仕分けし、境界を決めていくのか。

維持管理をどうしていくのか。これをどうエリアマネジメントにつなげていくのか。それらが非常に重要な課題だと考えています。住宅団地のコモンスペースではない、都市公園の位置付けのある公園をエリアマネジメントで扱う意味について、今までのご経験の中で、教えていただけますでしょうか。

A 者：まず、枚方の顔となる場所にありますので、ここを賑わいや憩いの場とするということが重要だと考えています。しかしながら、全体との連携の中で、ここは境界がきちっと線引きされるような場所ではないと考えていますので、そこをうまくやっていくために、公園や周辺の施設、デッキ等の維持管理を含めた総合的な最適解を考える上で、エリアマネジメントを全体で考えていきたいと考えています。

会 長：天野川と繋ぐという提案もありましたので、都市公園が持っている意味というのは賑わい性だけではなく、そこには憩いがあったり、生態的な連続性を確保したり、いろいろな都市公園が持っている意味合いがあると思います。単に儲けたらいいとか、維持管理ができればいいというだけではなく、いかにネットワーク化させていくかというご提案と、そこで人がたくさん来て利用するのと、生き物がそこで生息するのと、そういった環境配慮をいかにされていくのか、というのが天野川との連携の意味だと思っていました。ですから、都市公園の意味をもう少し広く捉えていただく方がいいと思います。ただ、駅前にあるということで賑わい性があるということはいいと思いますので、きちんとそれが書かれていますので、それをどう展開するかというような説明をいただけますでしょうか。

A 者：この公園を中心にして、周辺との繋がりとして、エコロジーネットワークということで、自然の環境を活かした学習ができたり、街区の公園の中にも水場の空間を設けるといった内容を考えておりました。また、市民の方々が、歩いて散策することにより健康に配慮し、また、散策路として枚方の魅力をもう一度確かめるという仕組みを踏まえまして、大回遊ルートを盛り込み計画しておりました。

会 長：今回の提案の中では、抽象的な話でいいのですが、本当にエコロジカルなネットワークを形成するためには、現在、どういった生息環境にあるのか、淀川とどうネットワークさせるのかといった内容をきちんと整理する必要がある、単に水場を造ればネットワークするのではないと思いますので、もうちょっと都市公園としての意味合いに重きを置きながら、多機能をどう活かしていくのかというご提案があれば、さらに賑わい性と自然感が繋がっていくという印象を持ちました。

副会長：エリア全体を区画整理事業とするなど、エリア全体の考えは非常にはっきりしており、いい提案だと思いますが、事業推進上、合意形成に課題が残ると思います。仮に、部分的に事業を進めていく必要があるとなった場合、全体のスキームが崩れてしまうと思いますが、どのように対処しようとお考えでしょうか。

A 者：今回の提案のエリアは非常に広大で、市街地再開発事業としては3つのブロックに分けて、区画整理事業としては一体で実行し、あとは段階的に再開発事業の合意形成が整ったところから進めていくというイメージです。

副会長：ご提案のエリアがありました。それありきではなく、機動的に考えられると理解していいでしょうか。全体の合意が取れないと、事業が進まないとなると、動きだすのが30年後とかになると、タイムスパンが合わないと思います。

A 者：他の事例でもあるように、区画整理事業は一体でかけながら、随時、合意形成が進めば、市街地再開発事業エリアについては実行していくイメージです。

会 長：ヒアリングは以上です。ありがとうございました。

【B者 ヒアリング】

事務局：説明時間は 15 分以内でお願いします。終了 2 分前と終了時間に事務局より合図しますので、説明を終えてください。それでは、お願いします。

B 者：(提案書資料に基づく説明)

会 長：それでは、いくつか質問をさせていただきます。

副会長：御社の提案では、導入機能のイメージにあるコミュニケーションパークというコンセプトが非常にポイントとなってくると思います。これは、非常におもしろそうな内容だと思いますが、いきなりこの完成形にはならないと思いますので、どうやってここに至るのかというステップを教えてください。

B 者：段階的に整備していく中で、まず、集合住宅ができ、次に、図書館といった形でいろいろな機能が集まっていくことや、エリアマネジメント団体を通じて、できるだけここに住む方がコミュニケーションパークを中心としたコミュニティに参加していただくことで、徐々に発展していくことを考えています。補足しますと、現在、枚方市には、大学や医療機関もあり、そういったいろいろなアイテムが周辺に揃っている状況だと思います。それらを連携させながら、このまちづくりに活かしていきたいというのがコンセプトです。そこに至る過程については、これから協議していく形になると思いますが、アイテムが揃っていて、それを取り込んでいきたいという思いを持っています。

副会長：市街地再開発組合とエリアマネジメント団体の関係については、バトンタッチしていくような理解でいいでしょうか。

B 者：基本的には、そういうふうに考えています。

副会長：エリアマネジメント団体については、いつできるかにもよりますが、市街地再開発組合があるころから、何か動きがあると理解したらよいでしょうか。

B 者：市街地再開発組合がエリアマネジメント組織に対して、出資し、意見を入れて、一緒に情報共有しながら進めていくという形を考えております。

副会長：御社がエリアマネジメント団体の事務局をしていただけるようなイメージでしょうか。

B 者：市街地再開発組合に参加させていただく中で、事務局を我々がやるのか、もしくは、外部の会社の力をお借りするのかは、まだ分かりません。

副会長：言質を取ったみたいですが、そういうことではありません。

委 員：Park-PFI について、その中身や成功事例を教えてください。また、公園と住宅が関係性の中で、騒音問題への対応などの考え方を教えてください。

B 者：Park-PFI については、建蔽率の減免があり、本来であれば、都市公園の中で商業店舗といった施設を造っていくことは、かなり限られた範囲でしかできないのですが、その建蔽率の減免を利用して、エリアマネジメント組織の収入源となるような、また、地域の方が交流できるような商業店舗を整備していけるというところが、Park-PFI の一番のメリットだと思います。Park-PFI は新しい制度ですので、実際に制度を活用するにあたっては、制度についてよく勉強しながらやっていく必要があると思っています。公園と住宅の関係性については、いろいろと事例がありましてそれ程、問題はないというふうに考えています。

副会長：公園と住宅の関係性について、問題はないと考える根拠は何でしょうか。

B 者：私がたまたま住んでいる場所の近くで公園とタワーマンションという形式がございまして、その公園で結構、イベントが開催されていまして、見ている限りでは、そこで問題が起きているという印を受けていなかったこともありまして、そういった感覚を含めて、問題はないと考えています。

副会長：公園と住宅の関係性の中で、問題が起きないように、計画をお考えいただけるということでもいいでしょうか。

B 者：はい。

委員：ご提案の中で、岡東中央公園のところにタワーマンションを配置されていますが、仮に、そこに合同庁舎があって、反対に合同庁舎とご提案いただいている場所にタワーマンションがあった場合の費用の配分や利益・収入について、教えてください。

B 者：数字的な、具体的な内容の検討は、この後の話ですけれども、考え方として、やはり住宅が駅近くの位置にあるということは、事業者サイドからすると、非常に価値があることでして、それによって、費用の捻出ができるということはあると思います。成立するかどうかについては、これだけの再開発を行い、デッキで繋いで行く形になりますので、それで成立しないということはないのですが、とくに収支面でどちらが有利かと言うと、提案させていただいた形の方がよろしいのではないかと感じております。

委員：デベロッパーとして販売していく際の収益面の問題ということでしょうか。

B 者：私どもの収益面というよりも、提案させていただいた形の方が価値を付けられるので、それによって市街地再開発事業がうまくいくと考えています。

委員：駅前に1,000戸の分譲住宅を計画し、分譲時期をほぼ同時期の案とされていますが、居住者としてどのような方がいらっしゃるかと想定されているのか、1,000戸の分譲住宅について採算性があるのか、商業、分譲住宅や賃貸住宅が入った建物を計画されているが、多様な意思決定者が混在する中で40、50年後の意思決定がスムーズに行えるのか、これらについて教えてください。

B 者：1,000戸規模の住宅を供給するというのは、非常に大変なことです。ひとつには、この再開発の魅力を高めていくことによって、吸引力を高めていくという作業が必要になります。ですので、その内容によって、これが成立するかどうか左右される面があるなど感じております。それが成立するような計画にしていけることが、今回のアドバイザーとしての役割の一面だと思っています。先ほど、段階的整備の説明の中で、同時に竣工するような絵になっていりましたが、詳細に考えていったとすれば、1年、もしくは、2年ぐらいの時期のずらしを考えていくことが、これだけの規模を同時にというよりは、実現性としては、その方がベターだというふうに考えています。シニアや学生などの多世代をここに住ませたいという思いで、一部、賃貸住宅を入れた計画としています。その戸数をどれくらいにするのかというのは、今後の検討にさせていただきたいと思っています。分譲住宅は区分所有になりますし、賃貸住宅は、例えば、事業者が区分所有を一括でしているということになりますので、将来的な建替えの時には、複雑な権利関係になるということもありますけれども、何百世帯の区分所有者に加えて、大口の地権者がいるという形になりますので、そこであまり不具合が起こらないとは思いますが。

会長：Park-PFIにより建蔽率を緩和し、商業を貼り付けられるということになってくると思いますが、いかに儲からないところにお金を掛けていただいて、非常に魅力のある公園づくりをできるのかということとその新しい制度で本当にできるのかということが課題になってくると思っています。先ほど、防災面で一時避難という話がありましたが、阪神淡路大震災の際に言われたのが、駅前にいかに都市公園を設けて、そこを情報交換の場とし、皆が分かっている場に逃げ込むなど、この周辺地域だけではなく、市の駅前の公園であるということも考えますと、公園の立ち位置が単なるコミュニケーションの場であるだけではなく、市全域からのコミュニケー

ションパークであってほしいと思っています。そのような中で、地域住民のエリアマネジメントや、公園のあり方や位置付けについて、お考えがあれば教えていただきたい。

B 者：1 点目については、商業をやっていくにあたって、どうやってここに人を引き付けていくのかというところだと思いますが、普通の商業施設を造って、テナントを誘致してやっていくという普通の不動産的な発想では、難しいのではないかと考えております。そういう意味では、非常に力のあるテナントに出展していただくとか、こういうライフスタイルがあるんだということを発信しながらテナントを連れてくるのが大事かなと思っています。その中で、我々、商業施設の運営をたくさんやらせていただいておりますので、その経験を活用させていただくとか、グループ企業等と協力しながら、一つの方向に向かって、強いテナントを呼んでくるということが必要なのではないかと考えています。市全域のコミュニケーションの場になってほしいということについては、これはすごく時間が掛かるものなのかなと思っています。先ほど説明させていただいたようなエリアマネジメント組織が長く継続的に活動することによって、参加する人たちが増えてくるとなると、徐々にそういった機能を高めていけるということになるとと思いますので、あまり短期間ではなく、かなり中長期でエリアを育てていかないといけないと思っています。

会 長：ヒアリングは以上です。ありがとうございました。

【C者 ヒアリング】

事務局：説明時間は 15 分以内でお願いします。終了 2 分前と終了時間に事務局より合図しますので、説明を終えてください。それでは、お願いします。

C 者：(提案書資料に基づく説明)

会 長：それでは、いくつか質問をさせていただきます。

副会長：この提案の特徴は、a1 街区と公園の配置かと思っています。a1 街区で青色に着色されている部分にはどういう用途を想定されているのか、また、公園の配置が現況と比べて 90 度向きが変わっていますが、そうされた意図を教えてください。

C 者：a1 街区については、T-SITE がまちのリビングのような形で市民生活に憩いを与える空間となっているので、それとは性格を変えたような、サービス性や利便性を高めるような、そういった商業系の施設をイメージしています。青色の部分については、フィットネスなどのサービス系をイメージしています。T-SITE で足りない部分を、市民アクティビティが創出されるような、そういった施設を駅に近いところで導入いたしまして、市民の方だけではなく、来街の方の利便性の向上も図るイメージとしています。公園の配置については、新しいプロムナードと現在の並木道の相互の関係性を高めていきたいということと、地上レベルでの広がりや上下の立体的な使い勝手を考えて、公園の向きを現況から 90 度曲げる案としています。

委 員：高齢社会になっていく中で、現状のエレベータ等のバリアフリー施設では、どこの施設でもかなり待ち時間が出るような状態になっていますが、この案の中で、公園のレベルが 1 階で、メイン動線のデッキのレベルが 2、3 階となっていると思いますが、例えば、車いすやベビーカー等をお使いの方がメイン動線から公園レベルに降りる場合、駅から公園までどういうルートを通って行くのか、それが垂直移動を前提となっていると、イベント開催時にはかなり危険ではないかと考えていますが、そのあたりをどのようにお考えでしょうか。

C 者：バリアフリーを考慮して、駅から市役所まで、建築限界を考慮して、6.5m くらいの

高さを想定しており、駅を出たところからデッキの間に 1.5m くらいの段差があると思いますが、例えば、T-SITE の手前以降に車いすの方も利用できるようにデッキに傾斜を付けて、バリアがない形で、30m くらいの長さがあれば勾配を処理できますので、その間を長めのスロープと整備することもイメージしています。公園との関係については、公園近くに設けたエレベータや付近の施設の中にも昇降施設を設けることで、必ずしも公共施設だけではなくて、上下の移動ができるようにしていきたいと考えています。

委員：スロープで段差を処理するというのは、自走の車いすをお使いの方にとっては厳しいですし、エレベータについても今ある整備基準よりも大幅に増やして整備していかないと、この社会には対応しづらいのではないかと思います。

委員：マンションに隣接して公園があるように見えますが、公園の位置付けをどのように考えておられるのか、また、エリアマネジメントについて、あまり具体性が感じられないのですが、実績等を教えてください。

C 者：市民の方も参加する形でまちを育ていき、まちをつくるだけでなく、プライドを持ってこのまちを良くしたいという方が自ら壁面緑化などを管理していく、そういったことが考えられるようなまちづくりをしていきたいということで、HIRAKATA PRIDE というコンセプトを入れております。公園部分については、Park-PFI などの手法を活用しながら、緑の管理をやっていきたいと考えています。エリアマネジメントの実績につきましては、大阪市内でもまちづくり協議会の段階で事務局的なものをやらせていただいていますし、最近、都市再生推進法人になったばかりの組織の立上げについて事務的な手続きも含めて関わっており、多岐にわたるノウハウを持っております。我々が古くから関わっているまちで、今から情報インフラのようなものを入れようとして、中々うまくいっていないところもありますので、これだけの大規模なまちづくりをする中で、エリアマネジメントに活かしていけるような情報のプラットフォームを始めから入れていかれてはどうかということ、そういった経験を踏まえて提案させていただいています。

委員：マンションについては、分譲を想定されているのですか。

C 者：はい。

委員：賃貸住宅の想定はされていないのですか。

C 者：全体の事業手法を市街地再開発事業と想定しましたので、マンションデベロッパー等が参画組合員のような形で分譲するようなことになると思われれます。枚方市の人口が増えていっているわけではない状況で、コンパクトシティの考え方が世の中で進む中で、枚方市が思っている以上に T-SITE を含めて、枚方市のまちっていいみたいだねという話を全国各地で聴きますので、枚方の駅前に住みたいといったニーズを踏まえて、人口増のため、マンションを造って広げていくところから、マンションのボリュームを設定し、提案させていただきました。

委員：b1 街区を含めて、分譲マンションについては、デベロッパー等に土地を譲渡した形で検討されているとうことでしょうか。

C 者：土地を譲渡するのではなく、市街地再開発事業手法ですので、全体を都市計画で決めた後、余剰した床をマンションデベロッパーが、市街地再開発事業の仕組みの中で売るという形ですので、土地を買ってから、勝手に開発するという形ではありません。

委員：b1 街区の 1、2 階レベルでは、どのような用途を想定されていますか。

C 者：駐車場ですとか、また、沿道型の賑わいづくりを考えていますので、プロムナード

沿いは飲食店などの商業施設、あとの部分はマンションの方の利便性を高める施設、あるいは、まちに賑わいを創出するようなサービス施設を考えています。

委員：市街地再開発事業の中での権利変換で、最終的には、所有形態としては、区分所有の大きな地権者と分譲住宅の所有者と考えていいでしょうか。

C 者：例えば、複数の権利者が集まって法人を作って、区画を共有することも考えられますので、必ずしも大手デベロッパーが低層部分をすべて運用するという形でなくても、まちの皆様がどれくらい関わるかによって変わっていけるものだと思います。

会長：どの空間が都市公園で、どの空間が公共空間なのかを教えてください。先ほど、Park-PFIの話がありましたが、行政が支出・管理する部分が多くなって、費用負担が非常に高くなる懸念がございまして、例えば、複合施設の横の空間は、公共空間なのか、総合設計制度に基づく公開空地の位置付けにされるのか、それとも立体公園の位置付けにするのかで大きく変わってくると思います。立体的に動かしていく時の縦方向の移動と公的空間がどの部分で、どのような費用負担となっているかを簡単に結構ですので教えてください。

C 者：公園と市庁舎の前の空間を公共空間と考えており、あとの部分は、民間の地区施設と位置づけています。

会長：ヒアリングは以上です。ありがとうございました。

【D者 ヒアリング】

事務局：説明時間は15分以内でお願いします。終了2分前と終了時間に事務局より合図しますので、説明を終えてください。それでは、お願いします。

D 者：(提案書に基づく説明)

会長：それでは、いくつか質問をさせていただきます。

委員：仮に、⑤街区の合同庁舎の上に住宅棟を建てるとか、④街区に合同庁舎を持ってきて、その合同庁舎の上に住宅棟を建てるといった形での収入源の確保や資金の調達ができないでしょうか。東京の先行事例で、小学校や区役所が入った例があると思いますが、そのあたりのお考えをお聞かせください。

D 者：上に住宅が乗っている、先行事例のようなパターンについては、東京だからできたことだと思います。そのパターンは、非常に使い勝手が悪く、将来のリニューアルにかなり苦労されると思います。それをご承知で先行事例はおやりになったんだと思います。住宅を離すことで、低層部が生きてきますので、あえて、上に住宅を積んで、容積を稼ぐ必要はないと考えています。どちらのパターンでも資金調達は可能だと思います。

委員：利便性や工事のコスト面があるとは思いますが、資金調達の面では、庁舎の上に住宅を建てても可能であるという考えということでしょうか。

D 者：可能か、不可能かという前に、一般的なパターンの場合、ホルダーを見つけづらいと思いますので、将来を考えると庁舎も同じだと思います。資金調達は可能だと思いますが、お金の回り方がかなり悪いと思います。

副会長：ご提案としては、事業スキームを重視され、所有と利用を分離であるとか、事業区域もかなり絞込みされているように見えています。いわゆる脱下駄履き型の再開発ということで、コンセプトは明確で、これからの再開発のあり方の一つの形ではないかなと理解しています。ただ、逆に言うと、枚方市駅前の顔として、どういう機能が入ってくるのかがわかりにくかったので、目玉があるとすれば何かを教えてください。

さい。

D 者：商業の用途としまして、一般的な物販の商業というのは、くずはモール等でございますし、ニーズとして、ここでなくてはいけないというものではございませんので、強い目的形のもの、滞在時間消費型のもの、都会型アウトドア、健康をテーマにするなど、テーマを絞った、コンセプトの強い商業ゾーンをイメージしています。

委員：住宅の用地がきちりと4周を道路に囲まれた状態で確保されていますが、そうすると、住宅事業者、もしくは、その後の住宅を購入した区分所有者は、枚方市駅前の再開発に我関せずといったスタンスを取ってしまうという側面もあると思います。公園でいろいろなイベントをしたり、エリアマネジメントに関わる人材に住宅も供給しようということも書かれていましたが、居住者がまちづくりに参加するんだという意思が明確に見えるような方策を立てられればと思いますが、そのあたりをどのようにお考えでしょうか。

D 者：敷地を分けて、分棟はしているのですが、デッキで繋ぐことも可能ですし、全て有機的に繋がっており、公園を中心に、動線的にも繋がっており、一体感はあると考えています。先ほど、容積率の話をしたのですが、容積割り増しをお願いする中で、東京のお茶の水にありますワテラスのように、学生だけ住んでいただく賃貸住宅のようなことも条件付けて建物を建てていくという仕組みを入れていきたいと考えています。

委員：今回、定期借地といった提案をされていますが、枚方市の地価と賃貸の関係を見まして、東京の方であれば、うまくいくように思いますが、実際に枚方市で提案どおりうまくいくものなのでしょうか。

D 者：容積を移すということは、その分の土地代も持ってもらうということ、そういう組み合わせにしているということです。商業施設は、低層である方がやりやすく、やりやすいということは、それだけ家賃も高くできるということです。質の高い容積だけ残して、使い勝手の悪い容積を移しているんですが、住宅側にとっては、その容積は使い勝手が悪いものではないので、その組み合わせなんです。その最適土地利用があるんです。

会長：都市公園の周りに商業施設を貼りつけておられて、そこがメインだという話をされていましたが、どんな都市公園なのかが見えないので、都市公園のキャッチフレーズを一言で言うとどのようなものになるのかを教えてください。屋上部分の緑化ということで、2、3層の建物の屋上が緑化されているが、どこからそれを見るのか。大きな緑の空間でどの部分が都市公園なのか。商業店舗の屋上は低い芝で、そこには入っていき、休憩できる施設が設けられているのか。どのようなイメージでこの全体の空間を取り上げられているのか。商業空間の上の利用形態について、どのように考えているのか。それらについて、教えてください。

D 者：都市公園については、一言で言うと、枚方コモンです。屋上部分を含めて、市民の皆さんで使っていただくイメージです。商業空間自体は、2階建てで一部3階として、中心に立つと、緑に囲まれているというイメージを出したいと考えています。

会長：集合住宅前のところはいいのですが、都市公園である以上、公的な利用形態で、どんな方々が、どういうふうな利用をされて、そのあたりをどう考えているのか。提案のメインとおっしゃっているので、メインなりにそこを考えていた方がいいという印象を持ちました。

副会長：商業施設が20,000㎡程度とされていますが、枚方のマーケットでは、この規模が限界なのではないでしょうか。

D 者：この段階では、押さえぎみにしています。この段階というのは、まだリサーチが十分にできていないということです。こちらの場所ですから、もう少し上に行くかもしれないと思っています。

会 長：ヒアリングは以上です。ありがとうございました。以上で全ての提案についてのヒアリングが終了しました。ここで、審査会は、暫時休憩とします。事務局よりこのあとの説明をお願いします。

事務局：このあと、各委員にはこちらの会場で提案書の審議を行っていただきます。レイアウトの変更をさせていただきますので、委員の皆様は準備が整うまで、控室でお待ちください。傍聴の皆さま、以上で、本日の公開ヒアリングは終了しました。会場のレイアウトの変更をさせていただきますので、速やかにご退室いただきますよう、ご協力ください。来庁者用駐車場にお車を停めておられる方は、受付に駐車券をお出してください。本日は、当審査会の傍聴にお越し頂きまして有難うございました。

2 提案審査の実施（優秀者の選定）

会 長：審査会を再開します。次第2「提案審査の実施」を進めていきます。ここからは、優秀者を選定する審議になりますので、よろしくをお願いします。審議は、第2回審査会と同様の流れで進めていきたいと思えます。先ほどのヒアリングを踏まえ、お気づきの点がございましたら、ご発言ください。まず「体制・意欲・実績」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：A、B者：A、C者：B、D者：Aとなっていました。ヒアリング内容を踏まえたご意見ををお願いします。

委 員：A者及びB者について、提案内容に応じた説得力のある実績がある点、アドバイザーとして、提案・助言を行う体制が構築されている点、また、積極的な意欲を感じられた点も評価できると思えます。

副会長：このままでいいと思えますが、しいて言うのであれば、D者をBにしたらどうかと思えます。というのも、事業手法について、具体的な内容に踏み込み、公民の適切なリスクの分担や民間活力導等によるコスト縮減に関する提案で非常に優れていて、その実現性も高く評価できましたが、そこだけが得意というところが明確であったため、他の提案と比べると、バランス力という意味で、1ランク下げてもいいと思えました。

委 員：D者について、今日の説明を聴いて、アドバイザーとして助言をいただくという点から、A者やB者と比較すると、Bではないかと思えます。

会 長：では、D者はBとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：A、B者：A、C者：B、D者：Bとします。

会 長：次に「枚方市駅周辺再整備ビジョン」などの本市のまちづくりの考えをよく理解し、これからの時代に対応した、独創的且つ実現可能なまちづくりや必要となる新たな機能の提案があるか」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：A、B者：A、C者：B、D者：Bとなっていました。ご意見はありますか。

副会長：A者について、企業や大学との連携による魅力づくりや、効率的なエネルギーを考

えたスマートシティの実現、駅と淀川までを結ぶ大回遊ルート、地域防災なども含めた新たな機能を持つまちの提案をされていて、アドバイザーとして期待できると思います。

委員：B者についてですが、多様な世代に対応した機能や市内の大学・医療とコミュニケーションパークとの連携による新しいまちづくりの提案があり、また、岡東中央公園における Park-PFI 手法の活用や段階的な整備など全体的なまちづくりを提案されていると思います。

副会長：この項目については、このままの評価でいいと思います。

会長：他に意見がなければ、第2回審査会での評価と同様に考えたいですが、いかがでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：A、B者：A、C者：B、D者：Bとします。次に「まちづくりの方向性を踏まえた、土地利用・施設計画や都市計画の提案があるか」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：B、B者：B、C者：B、D者：Bとなっていました、ご意見はありますでしょうか。

委員：A者については、南北に伸びる大きな天の川パークアベニューを軸に都市型住宅や賑わい施設などの土地利用などが提案されていると思います。B者については、都市公園と民地を一体としたコミュニケーションパークを中心とした施設や都市機能の配置が提案されていると思います。C者については、都市公園のほか、民地を含む敷地内ごとに役割の違う緑を配置して、デッキやプロムナードで繋ぐことで立体的な緑のネットワークを形成し、回遊性や賑わいなどを創出する提案をされていると思います。D者については、低層商業施設の屋上緑化と公園による一体的な緑の空間の創出や、地区計画で活用用途に応じた容積適正配分を行うことで地域の価値向上につなげるなど、興味深い提案がされていると思います。

副会長：単に横並びということではなくて、それぞれ都市計画の考え方が異なり、一長一短がある中で、結果的に、総合力があるものがないということだったと思います。

委員：いずれの提案も、公園に住宅が隣接する配置となっており、土日のイベントがしっかりできるようになるのかという懸念があり、公園の使い勝手が悪くなるのではないのでしょうか。事業上、駅前に住宅が必要なことは分かりますが、公園に隣接して住宅を配置しており、住宅を高く売するための道具といった捉え方が強いように思われます。課題が見られると思いますので、全者をCとしては、どうでしょうか。

会長：では、全者をCとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：C、B者：C、C者：C、D者：Cとします。次に「実現性・効果の早期発現を踏まえた事業手法やコスト削減策などの提案があるか」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：B、B者：B、C者：B、D者：Aとなっていました、ご意見はありますでしょうか。

委員：B者について、各エリアや施設の特性を捉えて提案されており、その実現性が評価できると思います。

委員：C者について、市街地再開発事業を行うことを検討している提案で、段階的な整備イメージなどからも実現性のある提案となっていて、実績からもアドバイザーとし

て十分な技術力を有していると思えます。

副会長：A者が一番壮大な絵を書いているだけに、実現性の観点から、Cとしてはどうでしょうか。

会長：では、A者をCとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：C、B者：B、C者：B、D者：Aとします。次に「エリアマネジメントの導入について、継続的・発展的な運営が可能となる提案があるか」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：A、B者：A、C者：C、D者：Bとなっていました。ご意見はありますでしょうか。

委員：A者について、事業者の実績に基づく組織づくりなどから実現性のある提案だと思えます。B者について、エリアマネジメントの展開イメージの中では、サイクルシェアリングなどを活かして、対象エリア外との回遊性の向上を目指すことも含まれるなど、具体的な内容に踏み込んだ提案となっていて、高く評価できると思えます。C者について、多様な関係者が参加するエリアマネジメントとまちの全体の情報プラットフォーム整備の誘導によるスマートコミュニティをベースとしたまちの運営など、興味深い提案だと思えます。D者について、パークマネジメントを中心としたエリアマネジメントの提案なども含めて、実績から十分な技術力があり、アドバイザーとして期待できると思えます。

委員：この項目については、このままの評価でいいと思えます。

会長：他に意見がなければ、第2回審査会での評価と同様に考えたいですが、いかがでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：A、B者：A、C者：C、D者：Bとします。次に「その他、今後の社会環境の変化への対応など、提案内容に優れた点があるか」の項目についてですが、第2回審査会での評価では、A者：B、B者：B、C者：B、D者：Bとなっていました。ご意見はありますでしょうか。

委員：B者について、今後の社会環境の変化への対応を見据えたICTを活用した先進情報環境による次世代スマートタウンが提案されていると思えます。

委員：この項目については、このままの評価でいいと思えます。

会長：他に意見がなければ、第2回審査会での評価と同様に考えたいですが、いかがでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：それでは、審議の結果、審査会としては、A者：B、B者：B、C者：B、D者：Bとします。以上で全ての提案者の審議を行いました。集計前に、もう一度確認しておきたい点がありましたら、お願いします。

各委員：(意見なし)

会長：それでは、採点に移りたいと思えます。事務局は、集計した点数を再度確認してください。この間に事務局から報告事項があればお願いします。

事務局：今後の協定の手続きに関することになりますが、優秀者をお選びいただいた後に、市はアドバイザー候補者と協定を締結する予定としております。協定を締結する日

までは、候補者が本市の入札参加停止の措置を受けた場合等は協定を締結しないものとしており、第1回選定審査会でご確認いただきました内容でございます。今後、候補者と協定書の内容を協議していくこととなりますが、本市としましては、協定締結後に先ほどと同じ条件に該当することとなった場合は、協定を解除することができる旨の項目を設けていきたいと考えております。今後のアドバイザーとの協議に関する部分ではございますが、報告とさせていただきます。

会 長：集計結果について確認させていただきます。

【集計結果資料の配布】

会 長：集計結果について確認させていただきます。まず、「体制・意欲・実績」の項目については、A者：10点、B者：10点、C者：8点、D者：8点です。「枚方市駅周辺再整備ビジョン」などの本市のまちづくりの考えをよく理解し、これからの時代に対応した、独創的且つ実現可能なまちづくりや必要となる新たな機能の提案があるか」の項目については、A者：20点、B者：20点、C者：16点、D者：16点です。「まちづくりの方向性を踏まえた、土地利用・施設計画や都市計画の提案があるか」の項目については、A者：12点、B者：12点、C者：12点、D者：12点です。「実現性・効果の早期発現を踏まえた事業手法やコスト削減策などの提案があるか」の項目については、A者：12点、B者：16点、C者：16点、D者：20点です。「エリアマネジメントの導入について、継続的・発展的な運営が可能となる提案があるか」の項目については、A者：20点、B者：20点、C者：12点、D者：16点です。「その他、今後の社会環境の変化への対応など、提案内容に優れた点があるか」の項目については、A者：8点、B者：8点、C者：8点、D者：8点です。合計点については、A者：82点、B者：86点、C者：72点、D者：80点です。ご意見が無ければ、審査の結果、当審査会において、A者が82点で、B者が86点で、C者が72点で、D者が80点で優秀者と決定したいと思います。よろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：それでは、優秀者の社名の発表をお願いします。

事務局：優秀者のA者は、野村不動産株式会社関西支社、清水建設株式会社関西支店、B者は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、株式会社佐藤総設計、C者は、株式会社竹中工務店、D者は、大和リース株式会社、大和ハウス工業株式会社であります。それでは、答申書をご用意させていただきます。

会 長：それでは、「選定結果を答申」させていただきます。

【副市長への答申】

3 その他

会 長：後日、審査経過や講評をまとめて、全委員で確認したものを市に提出したいと思います。次第「その他」について、事務局から何かありますか。

事務局：本日の会議録につきましては、事務局で案を作成して各委員にご確認いただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。また、会議録、審査結果報告書については、後日、市のホームページでの公開を予定しております。最後に勝手ながら、お時間をいただきまして、市長は公務のため不在ではありますが、副市長の長沢より

委員の皆様へ一言御礼を述べさせていただきます。

副市長：改めまして、副市長の長沢でございます。本来でしたら、伏見市長よりご挨拶を申し上げるべきところですが、他の公務のため出席できません。皆様にくれぐれもよろしく伝えてくださいとのこと。この度は、下村会長を始め、委員の皆様には、公私ご多忙にもかかわらず本審査会にご参画頂きありがとうございます。諮問の際にお話しさせていただきましたとおり、本市では、中心市街地である枚方市駅周辺地区において、商業施設等の活性化、交通環境の改善および都市機能の更新などの諸課題への対応や、新たな整備手法を視野に入れながら、魅力あふれる、賑わいのあるまちづくりの具体化・実現化に向けた取り組みを進めていきたいと考えております。先ほどのヒアリングでは、市民の方々の関心も高く、各者の提案に対してそれぞれ感じるどころもあったかと思いますが、共通して言えることは、まちづくりの具体的な検討が進み始めていて、魅力的なまちができるという期待感が生まれたのではないかと感じております。先ほど、委員の皆さまからご意見をいただきました、都市公園の機能と住宅の関連性を中心に我々も一層、検討し、我々でイニシアチブを取って、進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。今後は、本日選定していただきました民間事業者からアドバイザーとしてご提案・ご助言をいただきながら、市民が誇れるまちにつながる基本計画を策定し、その実現に向けて取り組みを進めて参ります。最後になりますが、本審査会にご尽力いただきましたことに、市長に変わりました心から御礼を申し上げます。誠にありがとうございました。

会長：本日は、お休みの中、委員の皆さまにお集まりいただきまして、ありがとうございました。また、積極的なご意見を賜りましたこと、非常に感謝いたしております。枚方市のような面的な開発が中々ないですし、30年、50年、ひょっとすると、100年先を見据えた、枚方市の駅前がどうなるか、この将来像をこれから作り上げていく、実現化をしていく、端緒に着いたばかりだと思っております。従いまして、こういったアドバイザーを選定させていただきました、これから市がどういうふうに対応いただくかというところが、気になってくるころであると思ひますし、順次、事業進捗を見ながら、行財政を踏まえ、いろいろな形で見直しであるとか、PDCAを回したり、そのあたりをしっかりとやっていただければ、審査会をさせていただいた私たちにとっても、光栄だと思ひますので、是非、よろしくお願いしたいと思ひます。委員の皆さまにつきましては、いろいろと私の至らない部分を補っていただいて、非常に助かりました。感謝いたします。それでは、第3回審査会を終了したいと思ひます。本日は、長時間お疲れ様でした。