枚方市駅周辺再整備基本計画（素案）

目　次

第 1 章．はじめに
1-1：計画策定の目的と位置付け・・・・・・・・・・・・・・1
1-2：対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第 2 章．経過と地域の特徴
2-1：経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
2-2：地域の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

第 3 章.まちづくりの方向性
3-1：現状の課題整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
3-2：実現するまちに向けて・・・・・・・・・・・・・・・１８
3-3：導入する都市機能の方向性・・・・・・・・・・・・・１９
3-4：土地利用の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・２２

第 4 章.土地利用計画と施設配置計画
4-1：土地利用計画と施設配置計画の基本的な考え方・・２３

第 5 章.整備計画（実現化に向けた方策）
5-1：全体整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７

第 6 章．実施に向けたスケジュール
6-1：まちづくりの進め方と目標スケジュール・・・・・３１
6-2：基本計画の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・３２

第 7 章．持続的に魅力が高まるまちづくりに向けて
7-1：まちの魅力向上の必要性と取り組みの考え方・・・３３
7-2：エリアマネジメントの導入・・・・・・・・・・・・・３６

第１章．はじめに

1-1：計画策定の目的と位置付け

（1）計画策定の目的

2013 年（平成 25 年）3 月に策定した枚方市駅周辺再整備ビジョン（以下、「再整備ビジョン」という）に基づき、本市の中心市街地として魅力にあふれ賑わいのあるまちを具体的に構築するため、重点的に進める区域を設定し、まちづくりの方向性や土地利用計画と施設配置計画、実現化に向けた方策等を示した枚方市駅周辺再整備基本計画（以下、「基本計画」という）を策定します。

＜参　考＞

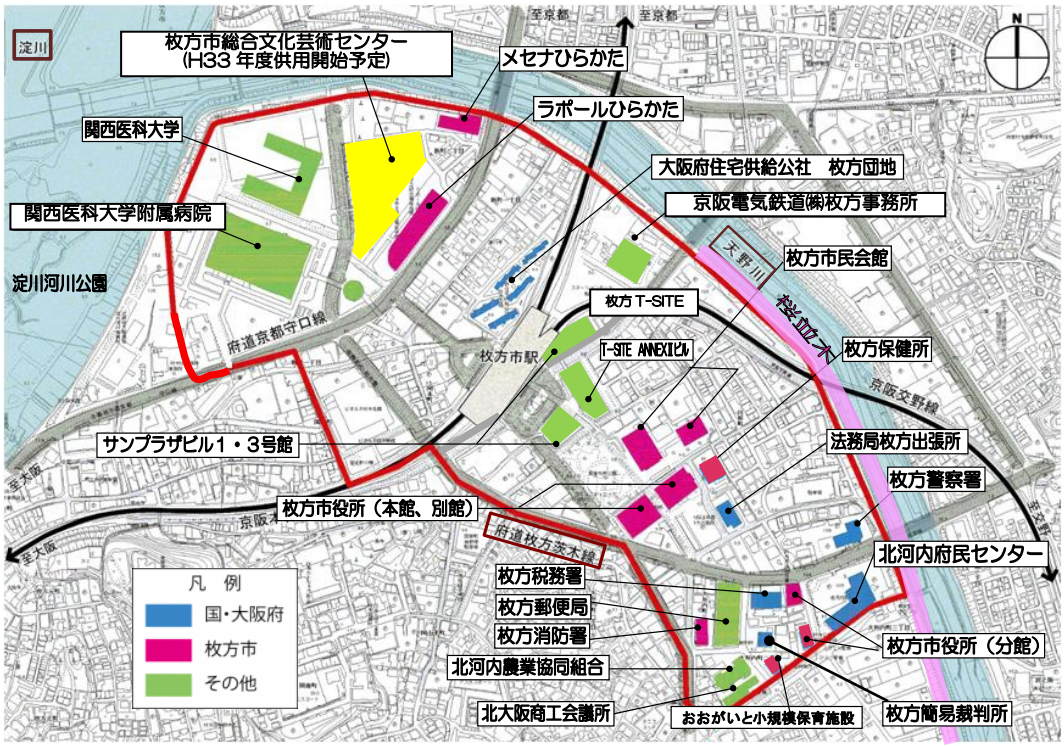
〇枚方市駅周辺再整備ビジョン（2013 年（平成 25 年）3 月作成）

・目的

枚方市駅周辺地域における様々な課題やこれからの時代に対応した、本市の中心市街地にふさわしい、魅力あふれる賑わいのあるまちの構築を目指し、その実現化を図る。

・対象区域

再整備ビジョンでは、関西医科大学や平成 33 年供用開始予定の（仮称）枚方市総合文化芸術センターなどを含む新町２丁目地区ならびに官公庁団地、枚方宿地区の一部、地域資源である淀川、天野川および府道枚方茨木線などの道路で分節された約 40 ha を区域とする。



・現状と課題の整理

「広域的な拠点」、「社会環境や市民ニーズ」、「交通基盤」、「地域資源と文化芸術活動」のそれぞれの項目における現状および課題を整理

(1) 広域的な拠点

〈現状〉
- 行政、商業、医療等の機能集積
- 公共施設や地域内ビルの老朽化
- 低未利用地の存在

〈課題〉
- 施設の更新、まちのリニューアルによる機能強化
- 低未利用地の有効活用

(2) 社会環境や市民ニーズ

〈現状〉
- 集客力の低下による大型商業施設の閉店
- 地域の人口減少と少子高齢化の進行
- 市民ニーズの多様化

〈課題〉
- 「時間消費型施設」や、景観への対応
- 活性化による集客力の回復
- 居住人口の増加
- 地域の緑化推進

(3) 交通基盤

〈現状〉
- 鉄道乗降客数約9万人/日の特急停車駅
- バス乗降客数約4万人/日、48路線、便数約1,000本
- 府道京都守口線の交通混雑

〈課題〉
- 駅前広場の交通動線の円滑化、通過車両の抑制
- 安全・安心な歩行者空間と自転車動線の確保
- 乗り換え利便性の向上

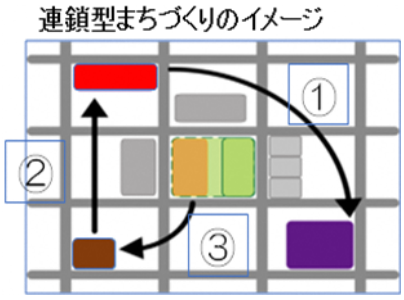
(4) 地域資源と文化芸術活動

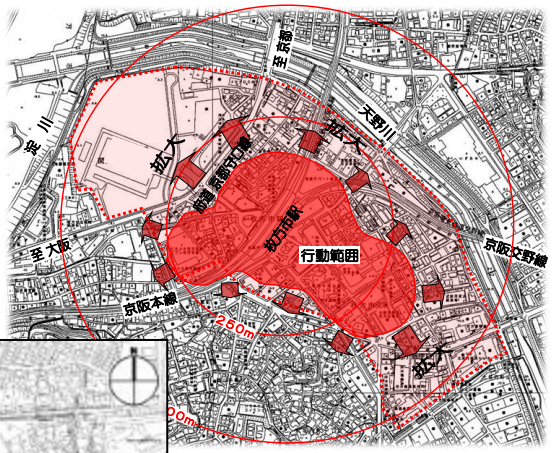
〈現状〉
- 淀川等の自然資源、枚方宿等の歴史資源の存在
- 市民の活発な各種文化芸術活動
- 地区内の大学を含む市内5大学の立地

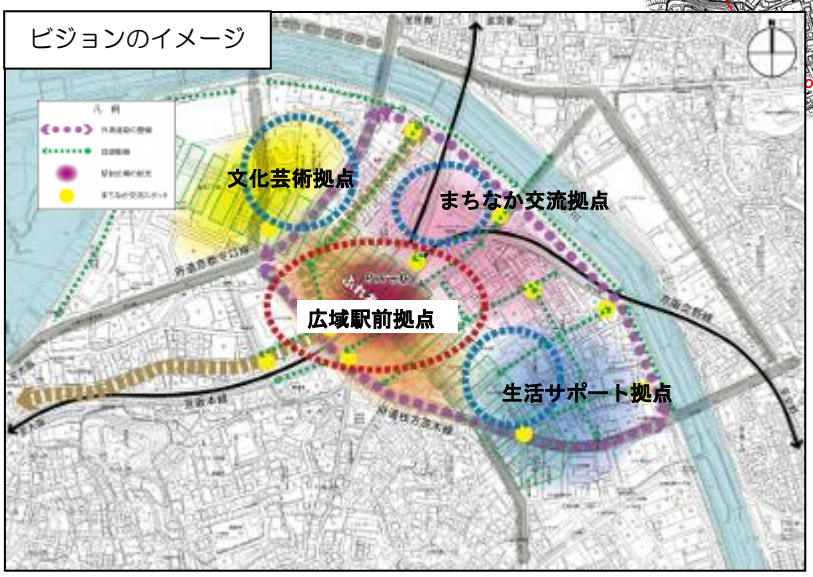
〈課題〉
- 地域資源を活用した枚方らしさの創出と情報発信
- 市民活動や5大学などのまちを感じられる地域への転換
- 地域の活性化への寄与

・まちの将来像の考え方

人を中心としたまちづくりをめざし、駅前広場周辺に集積している、商業、行政機能や人々の行動範囲を広げるため、既存の拠点「広域駅前拠点」をより一層強化するとともに、新たに３つの拠点「文化芸術拠点」「まちなか交流拠点」「生活サポート拠点」を形成し、まち全体に「ゆとり」をもたせ、回遊性を向上させることで、賑わいにつなげる。



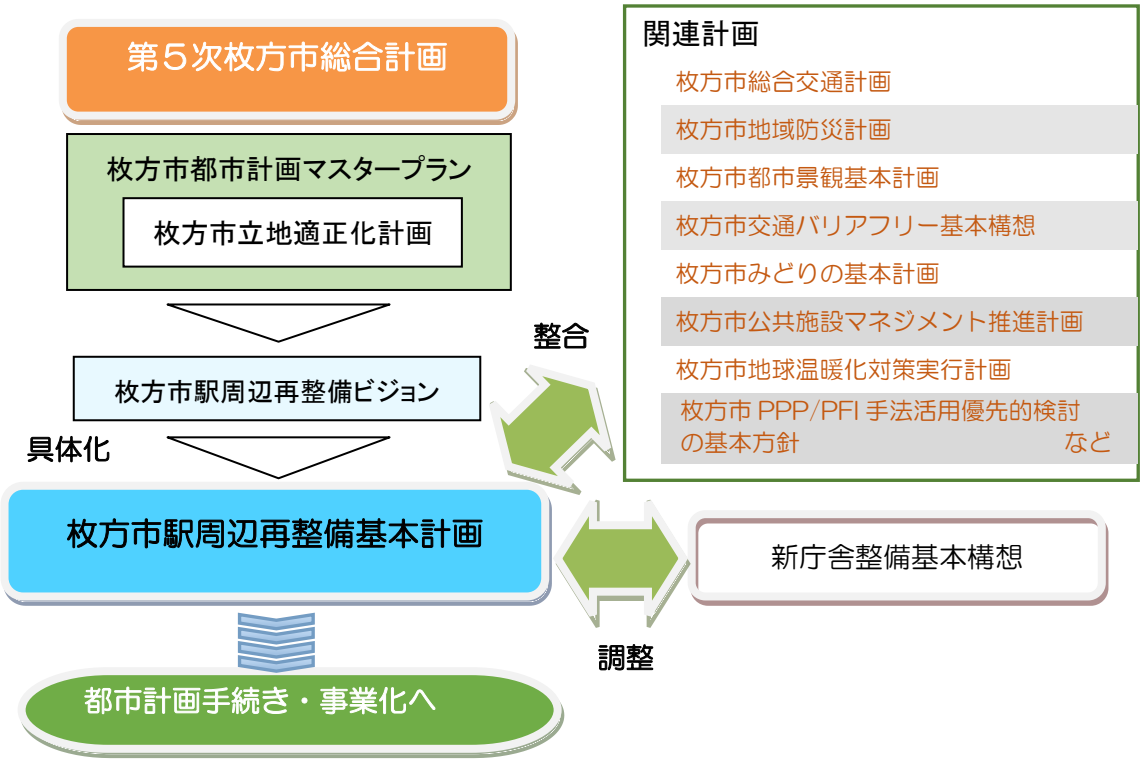




(2) 計画の位置付け

基本計画の策定にあたっては、市の最上位計画である第 5 次枚方市総合計画に即し、都市整備の方針を定める枚方市都市計画マスタープラン及び枚方市立地適正化計画の方針に適合するとともに、各関連計画との整合を図ります。

また、並行し検討を進めている枚方市新庁舎整備基本構想で示す新庁舎の規模や導入機能などは基本計画と密接に関連することから互いに調整を図りながら進めます。



■上位関連計画における枚方市駅周辺の位置付けについては以下のとおり

①第 5 次枚方市総合計画（2016 年（平成 28 年）4 月策定）

（1）基本構想

・まちづくりの基本目標

「地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち」

（2）基本計画

・重点的に進める施策

施策目標：人々が集い賑わい、魅力あふれる中心市街地のあるまち

取り組み：枚方市駅周辺整備や市内の移動の円滑化、市内産業の活性化により、人々の交流や賑わいを創出し、まちの魅力向上を図る。

②枚方市都市計画マスタープラン（2017 年（平成 29 年）3 月改定）

・広域中心拠点：

周辺市町を含めた広域都市圏を対象とした都市機能を集積する中心的な拠点

・南西部地域（枚方市駅周辺地域含む）の都市づくりの方針

〇便利で快適に暮らせる計画的な都市づくり

・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り組みの推進

・総合文化施設の整備促進による文化芸術拠点の形成

・鉄道駅周辺における多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の集積

〇都市基盤や公共交通ネットワークが充実した都市づくり

・枚方市駅前の交通機能の強化

・枚方藤阪線の整備促進

〇安全安心の都市づくり

・鉄道駅周辺におけるバリアフリー化の促進

枚方市都市計画マスタープラン：平成29年3月

全体構想 ／ めざすべき都市構造

『集約型都市構造の実現』
「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」
の計画的な都市づくり

広域中心拠点

枚方市駅周辺
広域都市圏を対象とした
都市機能を集積中心的
な拠点

【都市軸】
・ 都市観光流軸

	国土・広域幹線道路
	幹線道路等

・ 生活交流軸

	鉄道
	主なバス路線

【都市拠点】

	広域中心拠点
	広域拠点
	地区拠点
	生活拠点

地域別構想 ／ 南西部地域

『枚方市駅周辺再整備の実現に向けた取り組みの推進』
都市の活性化に向けた再整備を推進

『枚方市駅前の交通機能の強化』
賑わいとゆとりのある駅空間の形成

③枚方市立地適正化計画（2017 年（平成 29 年）3 月作成）

○都市機能の状況

本市を含む広域都市圏の中心的な機能を担い、官公庁団地における市役所等の行政サービス施設のほか、病院、商業、文化施設などの広域を対象とした基幹的な施設や保育所や幼稚園など多種多様な都市機能が立地している。

近年、大規模商業施設の撤退などによる商業機能の不足をはじめ、1965 年（昭和 40 年）から 50 年代に実施された市街地再開発事業により立地した建築物の老朽化が進むなど、拠点機能の低下が課題となっており、計画的な再整備が必要である。

○主要な公共交通の状況

枚方市駅は、京阪本線の特急停車駅であり、多くの人が利用する本市の重要な交通機能を担っている。駅前は、市内各所や隣接市などの多方面をつなぐ複数の路線におけるバスが発着する駅前広場が整備されているが、鉄道駅へ向かう交通の集中や、駅前を通過する車両などによる駅前広場の混雑が発生しているため、安全で快適な歩行空間の確保など、交通環境の改善が求められる。

○都市づくりの方向性

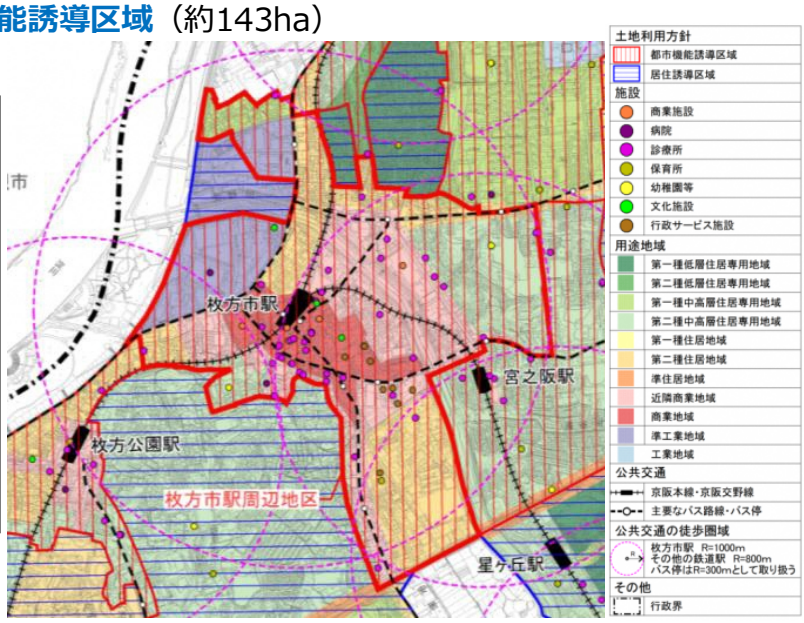
行政施設の用地を有効活用しつつ、土地の高度利用化により、行政サービスをはじめとして、商業・業務、文化交流機能などの広域都市圏を対象とした中心的な都市機能の更新、強化を図るとともに、賑わいとゆとりのある駅空間の形成や交通環境の改善など、枚方市駅周辺再整備の重点的な取り組みを進める。また、医療、子ども・子育て支援などの生活サービスの都市機能の集積を図り、子育て世代などの多様な居住ニーズに対応した居住環境を形成し、都市居住を集積していく。

枚方市駅周辺地区都市機能誘導区域（約143ha）

【都市機能の状況】
- ✓ 建築物の老朽化
- ✓ 拠点機能の低下

【主要な公共交通の状況】
- ✓ 駅前交通広場の交通混雑
- ✓ 安全で快適な歩行空間の確保

【都市づくりの方向性】
- ✓ 行政施設の用地を有効活用
- ✓ 土地の高度利用化
- ✓ 賑わいとゆとりのある駅空間の形成

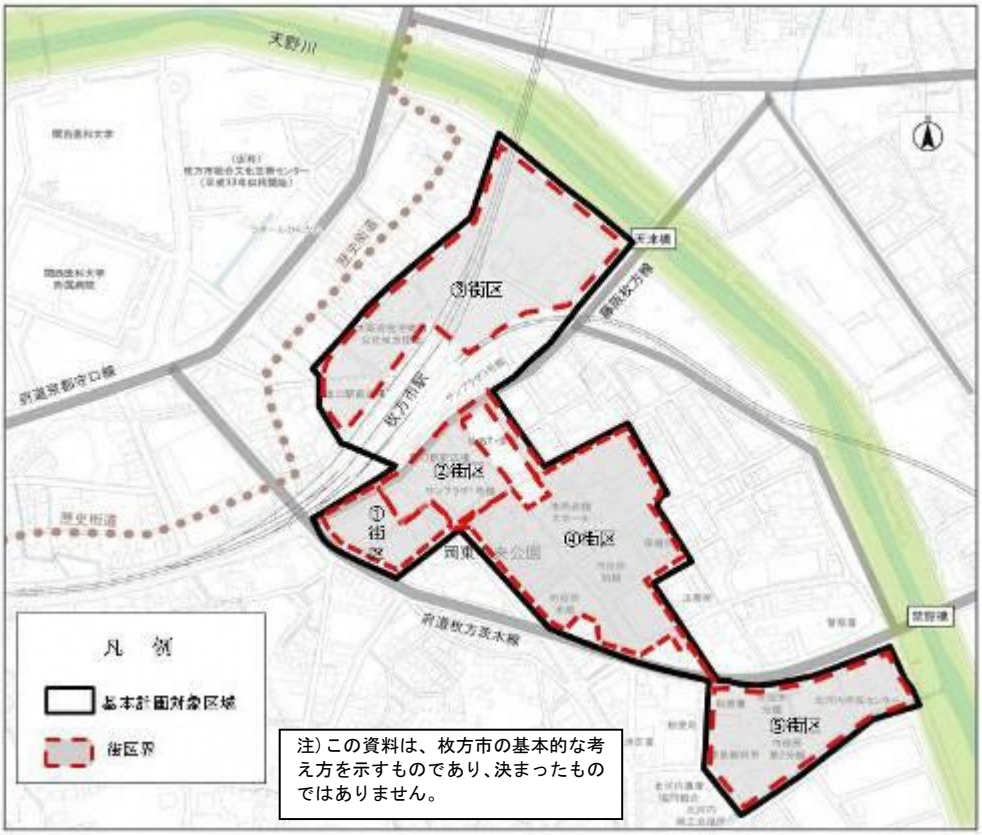


1-2：対象区域

基本計画の対象区域は、再整備ビジョンで示す広域駅前拠点、まちなか交流拠点、生活サポート拠点を形成するため、以下の区域（約 13ha）とします。

（街区の設定）

対象区域のまちづくりを具体化するに際しては、本市の財政状況やまちづくりの方向性、地域の特性、主な地権者の状況などを踏まえ、効果的・効率的に実現していく観点から街区を設定します。



第 2 章．経過と地域の特徴

枚方市駅周辺のまちづくりに関連した経過及びその特徴は、以下のとおりです。

2-1：経過

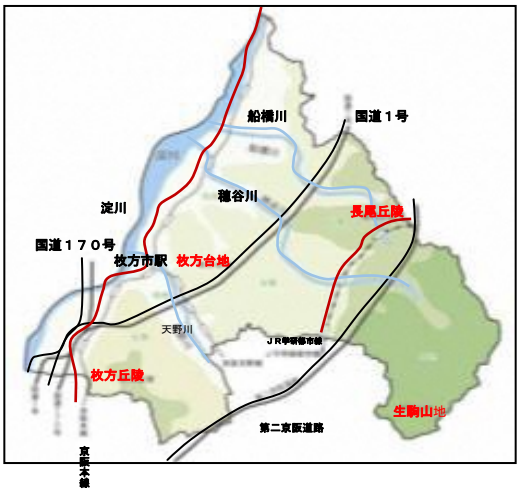
本市は、昭和 30 年代からベッドタウンとして栄え、2009 年(平成 21 年)をピークに微減傾向が続いています。

地形として、東部は生駒山地から男山丘陵にかけて山地をなし、中央部は枚方台地、西部は淀川沿いの沖積低地という東高西低となっており、枚方市駅周辺は、一級河川である淀川と天野川に囲まれた低地に位置しています。

枚方市駅周辺は、古くから大阪と京都を結ぶ交通の大動脈である淀川を軸とした舟運とともに宿場町として栄えてきました。その後、1910 年（明治 43 年）の京阪電車の開通をはじめ、道路などの交通網の整備によりさらに発展してきました。

また、行政機能をはじめ、商業・業務機能や交通機能の強化など本市の中心市街地として形成されてきました。これまでの主なまちづくりに関連した事業は、以下のとおりです。

地形図



【主なまちづくりに関連した事業】

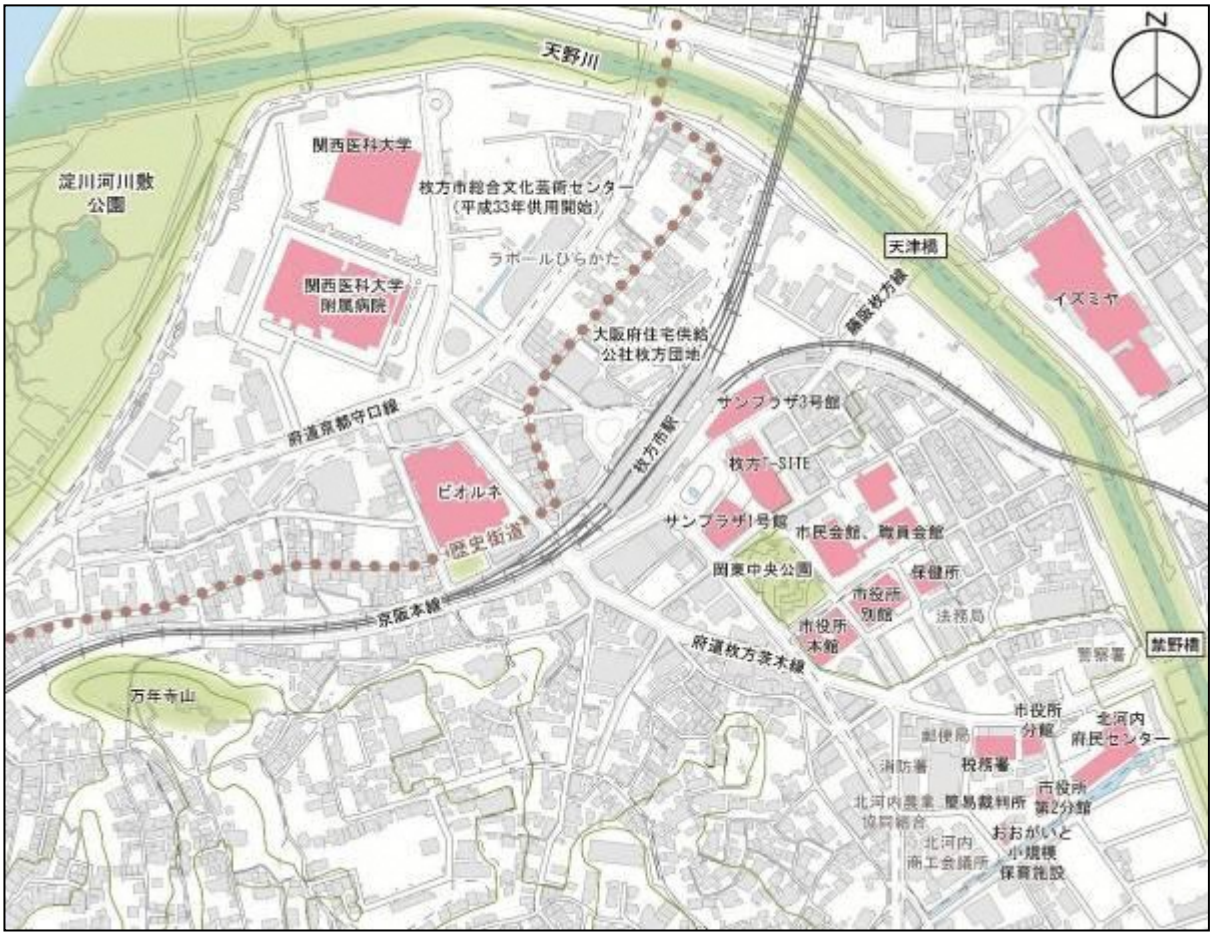
事業実施期間	事業名称	施行者	備考
1955 年度竣工 （S30 年度）竣工	大阪府住宅供給公社枚方団地	大阪府	
1971 年度～1975 年度 （S46 年度～S50 年度）	枚方市駅前市街地再開発事業	枚方市	
1969 年度～1994 年度 （S44 年度～H6 年度）	中部土地区画整理事業	枚方市	官公庁団地
1983 年度～1990 年度 （S58 年度～H2 年度）	枚方岡本町地区 第一種市街地再開発事業	組合	
1975 年度～1994 年度 （S50 年度～H6 年度）	京阪電気鉄道京阪本線交野線 連続立体交差事業	大阪府・枚方市・ 京阪電気鉄道㈱	
2000 年度（H12 年度）	新町二丁目地区　地区計画		最終変更 2016(H28).3

2-2：地域の特徴

①枚方市駅周辺の立地

枚方市駅を中心に、西に淀川、北から東にかけて天野川などの豊かな自然環境や、東海道56番目の宿場町として栄えた歴史街道（京街道）があります。枚方市駅の南は市庁舎をはじめとした行政機能が集積したエリアであるほか、枚方市駅周辺には、商業・業務・医療・文化交流などの機能が集積しています。

現況図



②人口

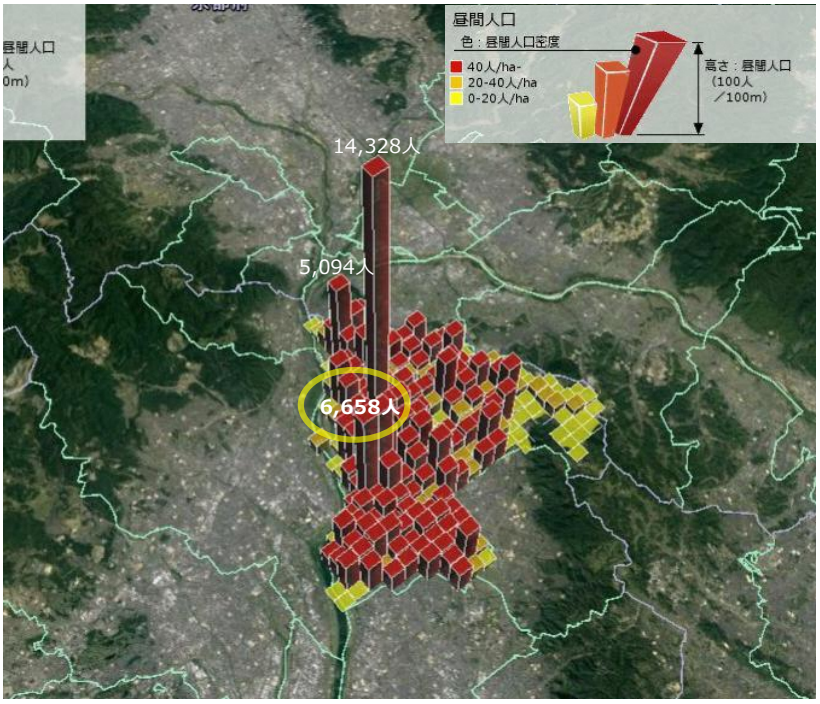
枚方市駅周辺の人口分布の状況は、昼間人口分布としては中宮東之町付近（関西外国語大学中宮キャンパス）に次いで 2 番目に多く、さらに、昼間人口に比べ、夜間人口が 1,585 人も少なくなっています。

※都市再生の見える化情報基盤とは、地球地図やビックデータ等を活用し、都市再生について空間的、数値的な理解が直感的に得られる情報基盤のこと。

昼間人口分布　～　都市再生の見える化情報基盤　～

【昼間人口分布】
メッシュサイズ：500m

・ 枚方市駅周辺地区は、本市で２番目に昼間人口(6,658人)　が多い。



【出典】国勢調査（H22）
「都市構造可視化計画」サイトより引用

夜間人口分布　～　都市再生の見える化情報基盤　～

【人口分布】
メッシュサイズ：500m

・枚方市駅周辺地区のうち、特に駅周辺地域は、周辺に比べると夜間人口（1,585人）が少ない。

【出典】国勢調査（H22）
「都市構造可視化計画」サイトより引用

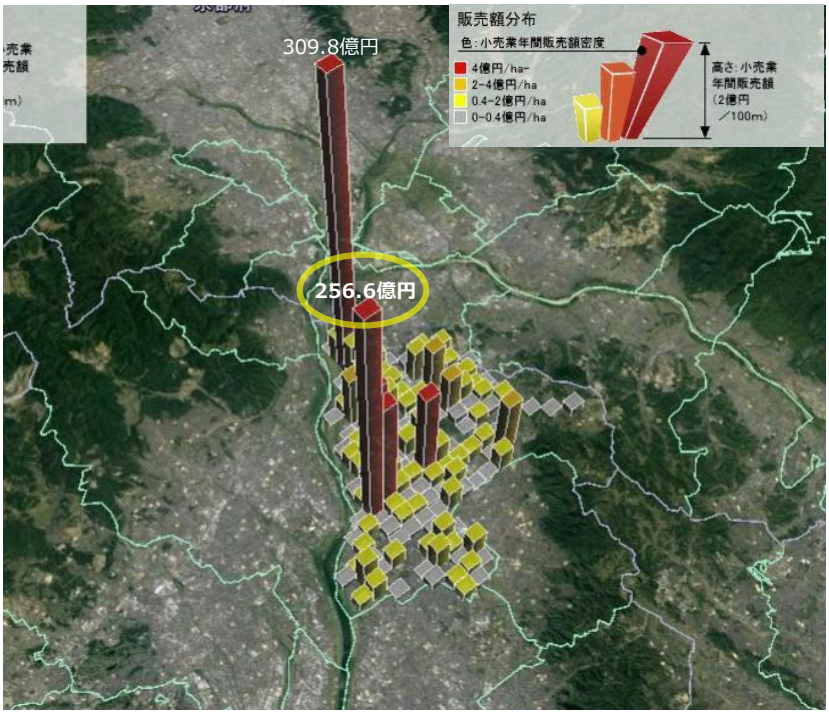
③産業

枚方市駅周辺の販売分布及び三次産業従業員数の状況は、小売業年間販売額は樟葉駅周辺に次いで２番目に多く、第３次産業密度（従業員数）は最も高くなっています。

販売額分布　～　都市再生の見える化情報基盤　～

【小売業年間販売額】
メッシュサイズ：500m

・枚方市駅周辺地区は、本市で２番目に小売業年間販売額（256.6億円）が多い。

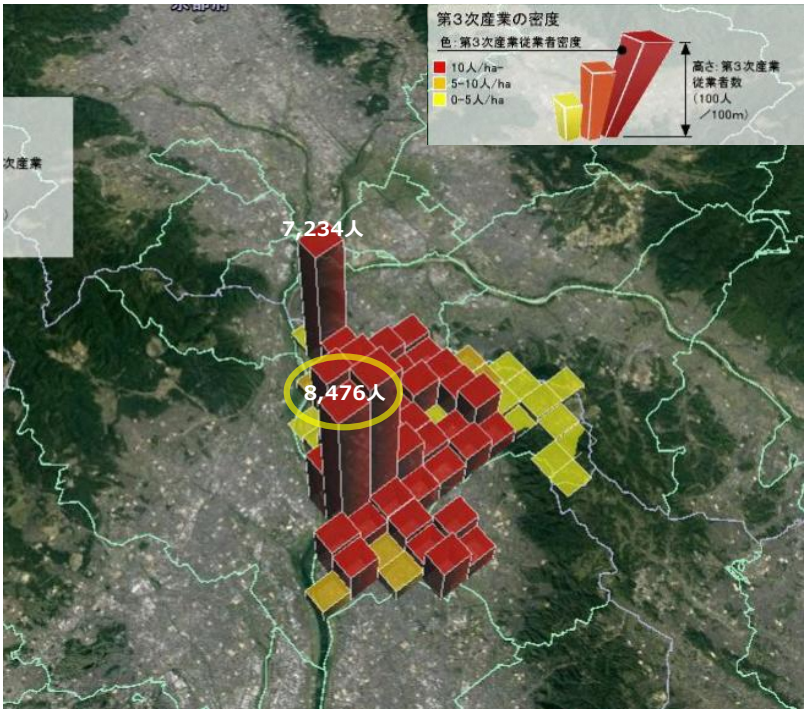


【出典】商業統計調査（H19）
「都市構造可視化計画」サイトより引用

第三次産業の密度　～　都市再生の見える化情報基盤　～

【第三次産業従業員数】
メッシュサイズ：1km

・枚方市駅周辺地区は、本市で最も第三次産業密度、従業員数（8,476人）が高い地域となっている。



【出典】経済センサス（H24）
「都市構造可視化計画」サイトより引用

④交通（鉄道）の利便性

枚方市駅は、京阪本線と交野線の結節駅で特急停車駅でもあり、大阪、京都への良好なアクセスが確保されています。そのため、京橋駅、淀屋橋駅に次ぎ 3 番目に多い乗降客数（約 9 万人）となっています。

鉄道路線図

⑤交通（バス）の充実

枚方市駅は日平均約 1,000 便のバスが発着する拠点で、乗降客数は約 4 万人の利用があり、近年増加傾向にあります。特に長尾方面・香里方面、茨木・高槻方面の便数が特に多く、また、関西空港行きのリムジンバスや東京方面への夜行バスなどが運行され様々な利用方法があり、市内および周辺都市を結ぶ市民の主要な交通手段となっています。

京阪バス路線図

⑥歴史、文化、自然等をいかした賑わいの交流

《京街道の賑わいづくりの取り組み》

東海道 56 番目の宿場町である「枚方宿」において、毎月第 2 日曜日に「五六市」が開催され、出店数約 200 店、来場者数約 8,000 人の規模で賑わいを創出しています。

2017 年（平成 29 年）9 月より、「五六市」と合わせて、国・市・京阪 HD の連携による淀川舟運の定期運航（八軒家浜(天満橋)と枚方港の間）を行っており、陸の路と水の路をいかしたまちの賑わいにつなげています

枚方市駅からほど近い場所に都市公園である岡東中央公園（約 4,700 ㎡）があります。普段は、憩いの場としても利用されているこの公園では、年間通して市民・事業者などとの連携により様々なイベントが催されており、賑わいの創出と交流の場として多くの市民や来街者に親しまれています。

⑦ポテンシャルを活かした民間投資

《旧近鉄百貨店跡地に大型商業施設》

○2006年(平成28年)5月に大型商業施設「枚方T-SITE」が、オープンされました。

○地上8階、地下1階で総床面積約17,600㎡の建物で、TSUTAYA運営会社による全国3番目の商業施設となり枚方市駅のランドマークのひとつとしてにぎわいを創出されています。

《鉄道事業者の取組み》

○京阪グループにおいて、「無印良品」を展開する㈱良品計画をパートナーとして、枚方市駅中央改札をリニューアルされています。

○駅改札の魅力向上により、まちの付加価値が向上されています。

《大学病院の取組み》

○関西医科大学の枚方キャンパスでは、医学部及び附属病院に加え、2018年（平成30年）4月に新たに看護学部が開設されました。

○充実した環境の中で、地域に学び実践力を鍛える教育・研究・医療を展開し、地域住民に貢献すべく病院から在宅に至るまでのシームレスなシステム構築に向けて取り組まれています。

○枚方市駅前における医学・看護学教育は、地域住民へ安心を提供するだけでなく、枚方市の活性化にも繋がる事業として期待されています。

第 3 章．まちづくりの方向性

3-1：現状の課題整理

枚方市駅周辺再整備の具体化に際しては、本市及び枚方市駅周辺が抱える課題に対応する必要があり、その主な事項について以下のとおり整理しました。

- 若年世代を中心とした社会減と低い出生率、高齢化と健康増進など本市を取り巻く社会環境の変化や多様化する市民ニーズに対応した機能の充実
- 駅利用者や駅前などの中心部の人々の行動範囲を広げ、ゆとりや賑わいを創出
- 市駅前広場における通過交通の抑制やバス・タクシー・一般車両、自転車、歩行者の交通機能の強化と安全対策
- 低未利用地の有効活用、広域中心拠点として、宿泊機能など必要な都市機能の充実並びに大規模災害に備えた防災・減災力の向上
- 公共施設を含めた老朽化建築物の更新（耐震化の促進）
- 地域資源である淀川や歴史街道などの活用や大学との連携による魅力づくり・情報発信

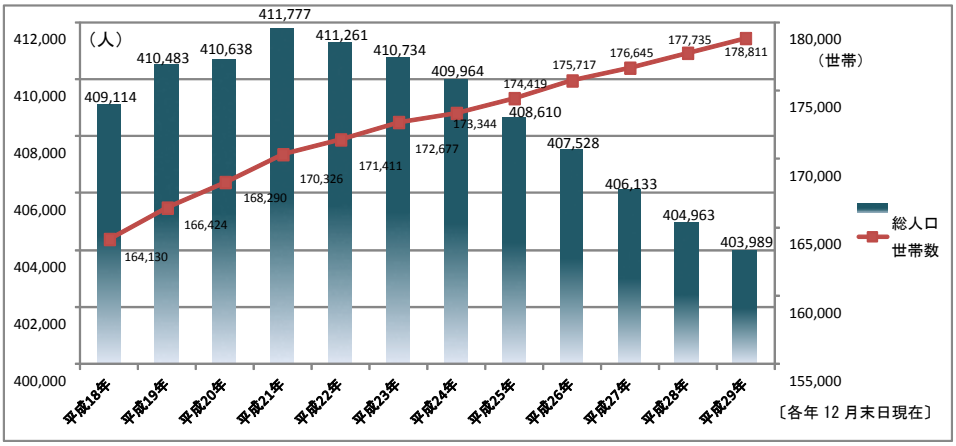
＜参考＞※「枚方市まち・ひと・しごと創生総合戦略」より抜粋

（1）総人口・世帯数・年齢 3 区分別人口割合の推移

本市の総人口は、2009 年（平成 21 年）まで増加傾向が続き、一時 41 万人を超えましたが、2009 年（平成 21 年）をピークに減少傾向となっています。

一方で、世帯数は、増加傾向が続いていることから、1 世帯あたり人員は減少傾向です。

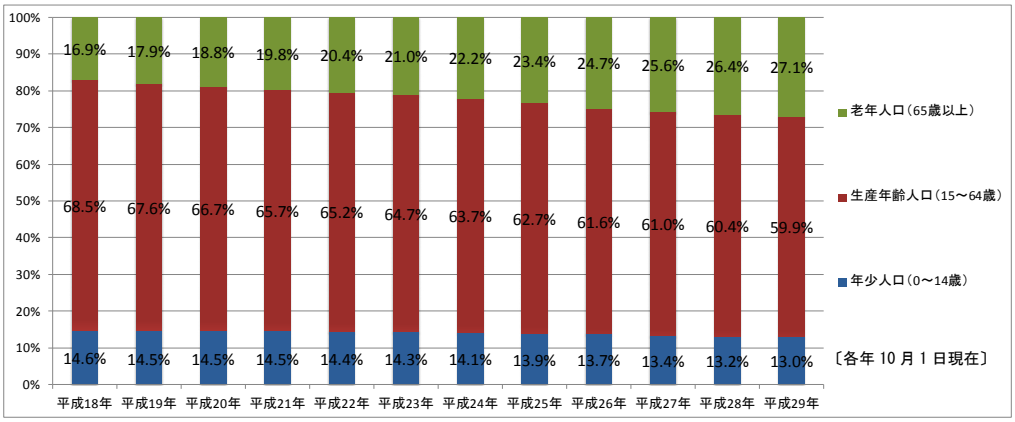
図　総人口・世帯数の推移



出典：住民基本台帳報告書

年齢 3 区分別人口の割合については、近年、生産年齢人口と年少人口は減少傾向にあるのに対し、老年人口は増加傾向にあり、少子高齢化が進行しています。

図　年齢 3 区分別人口割合の推移

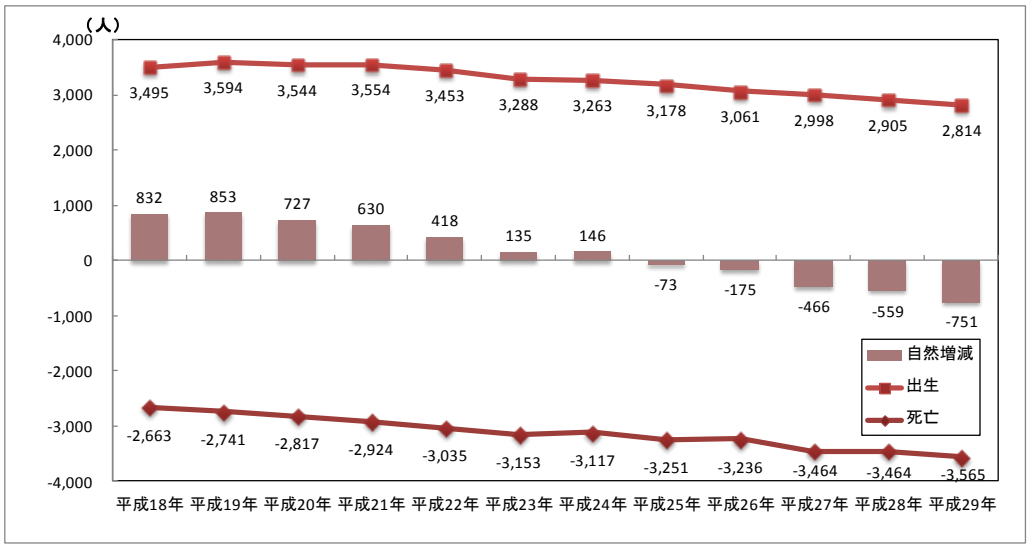


出典：枚方市統計書

（2）自然動態（出生・死亡）

出生と死亡による自然増減については、2012 年（平成 24 年）までは出生数が死亡数を上回る自然増が続いていましたが、2013 年（平成 25 年）以降、死亡数が出生数を上回り、自然減となっています。

図　自然増減の推移

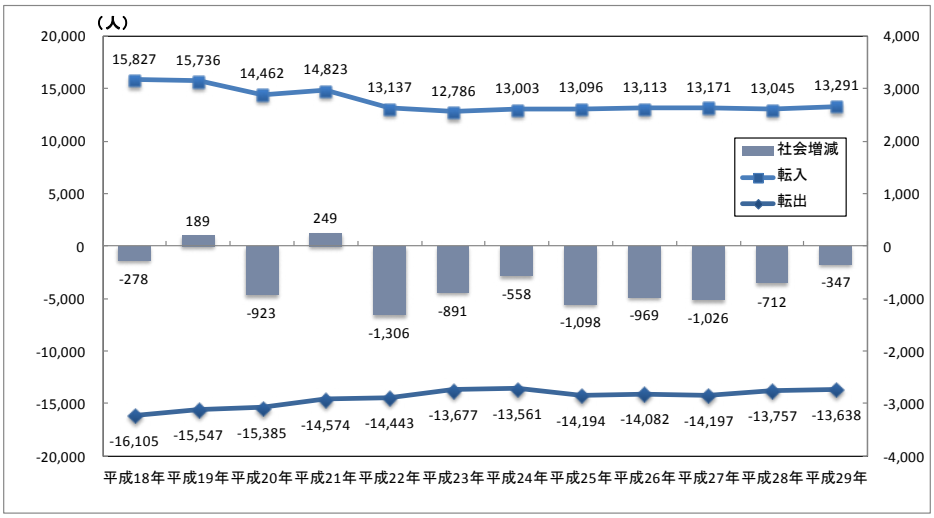


出典：枚方市統計書

(3) 社会動態（転入・転出）

転入と転出による社会増減については、転出数が転入数を上回る社会減の傾向が続いており、2007 年（平成 19 年）と 2009 年（平成 21 年）に社会増となっているものの、2010 年（平成 22 年）から再び転出が超過し、社会減となっています。特に 20～34 歳が多くなっています。

図　社会増減の推移

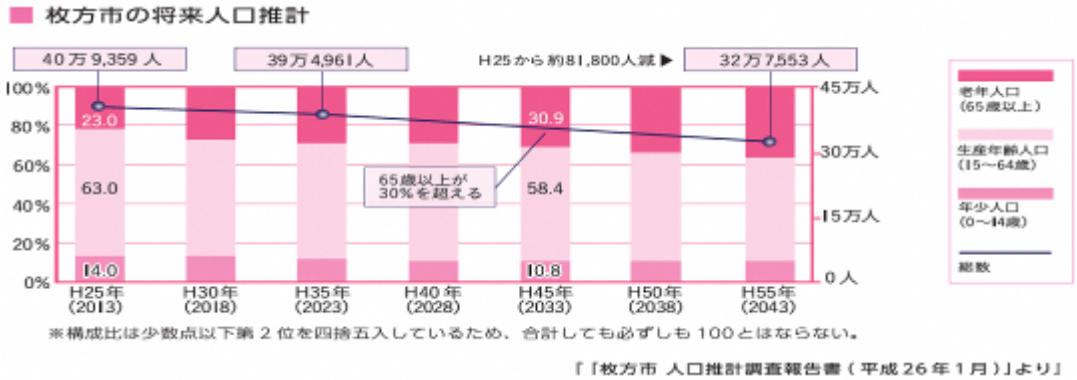


出典：枚方市統計書

図　枚方市の年齢別・5 歳階級別の社会移動の状況

枚方市		0～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85歳以上	総数	世帯数
平成29年	転入	916	430	263	617	2, 272	2, 315	1, 715	1, 173	836	658	438	314	265	275	166	169	179	290	13, 291	9, 939
	転出	703	441	233	415	2, 631	2, 531	1, 874	1, 215	885	663	483	350	264	274	172	141	145	218	13, 638	10, 775
	増減	213	▲ 11	30	202	▲ 359	▲ 216	▲ 159	▲ 42	▲ 49	▲ 5	▲ 45	▲ 36	1	1	▲ 6	28	34	72	▲ 347	▲ 836
平成26年	転入	891	405	308	615	2, 225	2, 194	1, 746	1, 240	887	613	432	306	259	253	210	141	153	235	13, 113	9, 816
	転出	793	532	282	446	2, 399	2, 535	1, 982	1, 287	1, 037	662	488	376	348	300	208	154	109	144	14, 082	10, 770
	増減	98	▲ 127	26	169	▲ 174	▲ 341	▲ 236	▲ 47	▲ 150	▲ 49	▲ 56	▲ 70	▲ 89	▲ 47	2	▲ 13	44	91	▲ 969	▲ 954

人口の将来予測では、2013 年（平成 25 年）～2043 年の 30 年にかけ約 8 万人減少し、このままの状況が続くと約 32 万人になると予測されています。　また、年齢別構成比では、2033 年に 65 歳以上が全体の 3 割を超えるとされています。



3-2：実現するまちに向けて

基本計画におけるめざすまちの将来像については、本市及び枚方市駅周辺が抱える課題に対応していくため、枚方市駅周辺でこれまで以上に安心して快適に住み続けられるとともに、多様な世代の方々が新たな住人となっていただく、交流がさらに促進されるよう再整備ビジョンの基本コンセプトに基づき、その具体化を図るものとして分野別コンセプトや土地利用の方向性を定めます。

【めざすまちの将来像】

「再発進　ひらかた　人が主役のゆとりと賑わいのまち」

サブテーマ：全ての世代が様々なライフスタイルを実現し、交流できるまち

・枚方市駅周辺を、住民や学生、就業者、来街者といった多様な人々が新たな発見や楽しむ、学ぶ・働く機会が得られる「職・学・住・楽」近接のライフスタイルを実現でき、子育て世代を中心とした定住促進をめざします。
・駅前広場・公園の拡充や魅力的な商業・業務・医療・居住・行政機能を適切に配置するとともに、超高齢社会にも対応した快適な住環境を整えることで、安全性や利便性の向上とまち全体にゆとりを創出し、新たな人の流れを生み出し、回遊性の向上を図ります。
・みどりが豊かで景観に配慮した街並みの形成や周辺の自然環境とのネットワークを形成し、高齢者をはじめ誰もがいつまでも健康で元気に暮らせるよう、安全で快適な歩行空間を整備することで、歩くことが楽しく健康増進にもつながるまちをめざします。
・歴史、文化や市民活動等の地域資源を活かした賑わいを創出し、それらの情報を積極的に発信していくことによりまちの魅力を高めるとともに、交流促進をめざします。
・清潔で魅力あるまちとして成長するため、多様な関係者が連携し主体的となってまちづくり活動を担うエリアマネジメントの推進をめざします。
・駅周辺で暮らす、訪れる多様な人々が安全・安心で快適に生活できるよう環境に配慮し、大規模災害にも強い都市環境の形成を目指します。

3-3：導入する都市機能の方向性

【分野別コンセプト】

基本コンセプトを実現するため、「賑わい・交流」、「交通基盤」、「市民生活」、「都市居住」、「産業・文化芸術」、「みどり・環境・景観」、「防災・減災」の分野ごとの基本的な考え方と想定する都市機能を定めます。

分野	基本的な考え方・想定する都市機能
賑わい・交流	広域的な交流拠点として、地域資源と新たな都市機能の融合による相乗効果や、回遊性の向上により、賑わいが生まれるまち ・商業機能(モノ消費、コト消費*1、時間消費型施設など) ・広場・公園機能(エリアマネジメント*2、ゆとり空間、イベント空間など) ・宿泊機能 ・教育・学習機能(生涯学習など) ・回遊空間機能(ウォーキングコースなど) ・情報発信機能(案内サイン・ICT*3の活用など)
交通基盤	府内有数の交通結節点として、乗り換え等の利便性の向上や交通動線の円滑化により、便利・快適な交通環境が整ったまち ・駅前広場機能、駅前広場補完機能(ゆとり・滞留空間など) ・道路機能(歩行空間、自転車通行空間、デッキ、車道(外周道路、区画街路)など) ・自転車駐車場、駐車場(集約駐車場) ・ユニバーサルデザイン（道路・交通施設のバリアフリー　など) ・エリア内交通機能(エリアマネジメント*2、自動運転自動車など)
市民生活	少子高齢社会に対応し、誰もが安全・安心・健康に暮らせる市民生活に必要な機能が揃った、利便性の高いまち ・道路機能(歩行空間など) ・ユニバーサルデザイン（道路・交通施設のバリアフリー、情報案内　など) ・広場・公園機能(ゆとり空間、健康活動空間など) ・回遊空間機能(ウォーキングコースなど) ・行政機能 ・商業機能(モノ消費、コト消費*1) ・教育・学習機能(図書館、生涯学習など) ・エリア内交通機能(エリアマネジメント*2、自動運転自動車など) ・健康増進機能(CCRC*4など)

都市居住	枚方市駅周辺の生活の豊かさや暮らしの質の向上に寄与し、若年・子育て世代をはじめ多様な世代が快適に暮らせるまち ・居住機能(賃貸、分譲、サービス付き高齢者向け住宅[*5]など) ・子育て支援機能(保育・幼児教育施設など) ・医療機能（病院・診療所など）
産業・文化芸術	住民や事業者、大学などの多様な主体により、産業・技術・文化など新たな価値を創造するとともに、自らも成長できるまち ・業務機能(事務所機能(オフィス、レンタルオフィス、サテライトオフィス[*6]、シェアオフィス[*7]、ベンチャービジネス[*8]、ヘルスケアビジネスなど) ・商業機能(モノ、コト) ・教育・学習機能(大学、図書館、生涯学習など) ・子育て支援機能(保育施設など)
みどり・環境・景観	淀川・天野川・枚方丘陵に囲まれた地域で緑豊かな枚方の中心地にふさわしい品格と景観を有するまち ・各施設での緑化 ・広場・公園機能(ゆとり空間など) ・各施設での省エネルギー化と再生可能エネルギー(太陽光、コージェネ[*9]など)の利用促進 ・都市景観の形成(統一された景観、案内サイン、視点場　など)
防災・減災	南海トラフ巨大地震や集中豪雨などの災害に備え、「強さ」と「しなやかさ」を有するまち ・防災空間機能(帰宅困難者収容、一時避難、避難備蓄など) ・災害対策中枢機能(新庁舎) ・災害時におけるエネルギー供給機能 ・浸水被害対策（雨水貯留機能など） ・道路機能(歩行空間、自転車通行空間、デッキ、車道(外周道路、区画街路)など)

＊1「コト消費」: 所有では得られない体験や思い出、人間関係に価値を見いだして、レジャーやサービスにお金を使うこと

＊2「エリアマネジメント」: 特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行おうという取組み

＊３「ICT」：通信技術を活用したコミュニケーション。情報処理だけではなく、インターネットのような通信技術を利用した産業やサービスなどの総称
＊４「CCRC」：高齢者が健康な段階で入居し、終身で暮らすことができる生活共同体
＊５「サービス付き高齢者向け住宅」：民間事業者などによって運営される介護施設
＊６「サテライトオフィス」：勤務者が遠隔勤務をできるよう通信設備を整えたオフィス
＊７「シェアオフィス」：同じスペースを複数の利用者によって共有するオフィス
＊８「ベンチャービジネス」：独自の高度な技術や知識を武器に市場を切り開く小規模な企業のこと
＊９「コージェネ」：内燃機関、外燃機関等の排熱を利用して動力・温熱・冷熱を取り出し、総合エネルギー効率を高める、新しいエネルギー供給システムのひとつ

3-4：土地利用の方向性

土地利用については、再整備ビジョンに基づき、「広域駅前拠点」、「まちなか交流拠点」、「生活サポート拠点」の形成や、現在、枚方市駅前や市役所付近に集中している人々の行動範囲を広げ回遊性を高め広域中心拠点の実現をめざします。

具体的には、公園・広場の拡充や行政機能の移転、土地の高度利用などによりまちにゆとりを創出し、公園・広場を中心に効果的に賑わいの創出や交流促進が図れるよう魅力ある商業・業務機能を誘導するとともに、その周辺に定住促進につながる住居機能を誘導することで、魅力あるまちづくりの実現や民間投資を促し経済的にも有益な土地利用を進めていく考えです。

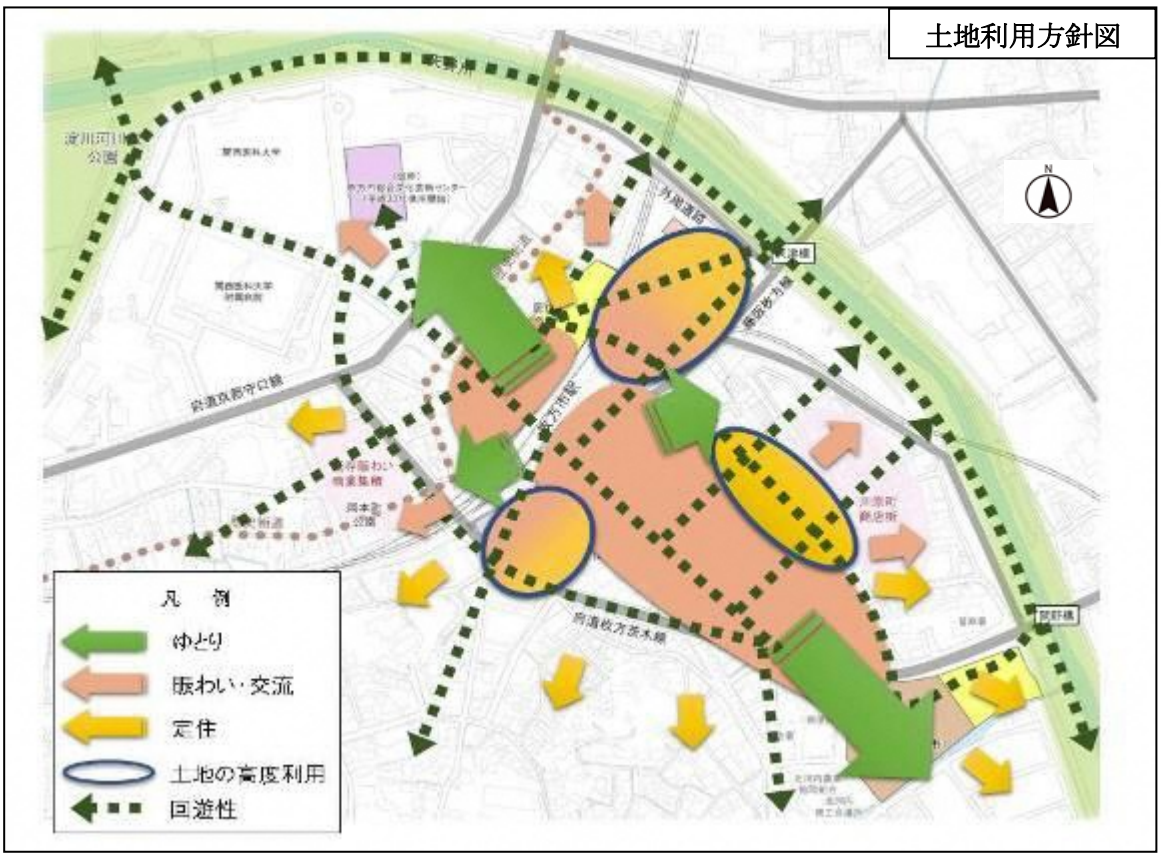
さらに、街区内だけでなくその周辺にも効果が波及し、枚方市駅周辺の魅力向上をめざします。

○広域拠点に相応しい土地の高度利用を図るとともに、岡東中央公園をはじめ、公民有地を活用したゆとり空間の創出など、メリハリのある土地利用

○地域資源や新たな都市機能などを有機的につなぎ、定住促進や回遊性、賑わい創出が図れる土地利用

○市庁舎をはじめとした老朽化施設は、更新を図るとともに、必要な集約を行うなど、効率的な土地利用

土地利用方針図



第４章．土地利用計画と施設配置計画

4-1：土地利用計画と施設配置計画の基本的な考え方

枚方市駅周辺は公共施設をはじめ、老朽化した建物が多く、更新が必要となっているとともに、駅周辺の比較的狭い範囲に集積していることから、新たな施設を建設するには、十分な建て替え用地がない状況となっています。

そのような中、第 3 章まちづくりの方向性を具体化するためには、民間と連携して市有地や民有地などの財産を最適利用し、順々に建替えや移転等をすることで、連鎖的にまちづくりを推進する必要があります。

最適な土地利用や施設配置にあたっては、土地利用の方向性に基づき交通基盤や都市機能・景観の観点から基本的な考え方を示します。なお、土地利用計画、施設配置計画の詳細については、各街区の具体化を図る際に社会経済の動向や本市の財政状況を踏まえ、権利者など関係者の意見を聴きながら、まちの魅力を高められるよう定めていきます。

■交通基盤

公共交通の乗り換えなどの利便性の向上や賑わいとゆとりある駅前空間に向けて、既存の道路環境を有効活用して効果的に形成するため、②街区の枚方市駅（南口）駅前広場を分離するとともに、③街区の枚方市駅（北口）駅前広場とあわせて規模を拡張するなど円滑な交通動線が図られるよう配置します。また、車道に自転車通行帯などを設け、周辺道路と整合を図った安全・安心な自転車通行空間の形成を図ります。さらに、③街区から府道京都守口線までの外周道路、②街区から⑤街区までの区画街路の整備、各街区に自転車駐車場・駐車場を配置することで枚方市駅前周辺への一般車両の流入を抑制し、交通動線の円滑化や公共交通の利便性の向上を図ります。また、府道枚方茨木線から市道枚方藤阪線間の外周道路については、まちづくりと合わせた整備を検討します。

歩行者を中心とした、安全・快適で歩いて楽しい空間の形成に向けて、枚方市駅から⑤街区までの円滑な動線を確保するため、枚方市駅（南口）駅前広場や④街区・⑤街区の公園・広場、区画街路（歩道）の整備をはじめ、枚方市駅から⑤街区までの主要な施設である枚方 T-SITE や④街区の商業・業務施設、集合住宅、駐車場などを利用したデッキの整備、ポケットパークやベンチなどの休憩機能の設置など、利用者に応じた様々な歩行者空間を確保します。また、③街区で検討を進めている市街地再開発事業により、枚方市駅（北口）駅前広場などの歩行者空間の拡大や枚方市駅から直結の商業・業務施設を通じて外周道路・天野川方面への快適な歩行者空間を確保します。

さらに、わかりやすい情報案内や段差の解消や高齢社会に対応したバリアフリーなどのユニバーサルデザインの導入などにより、枚方市駅周辺から淀川や天野川、歴史街道などへのネットワーク化を図ることで回遊性を広げる考えです。また、交通弱者などへの対応として今後の技術発展を見据えつつ官民連携による自動運転自動車を活用したエリア内交通の実現などを検討します。

■都市機能・景観

＜行政＞

国・府・市有財産の最適利用や本計画の効果的・効率的なまちづくりの観点から、大阪府北河内府民センターなどの機能を③街区に移転し、新庁舎や枚方税務署などの機能を⑤街区に移転・集約（以下「合同庁舎」という。）することで、利便性や防災性を備えた行政機能の中枢拠点の形成を目指します。

現行の枚方市駅前行政サービス機能や図書館機能の拡充などを今後も枚方市駅前で確保するため、その候補地としては③または④街区がある中で、地権者によるまちづくりの検討が最も進んでいる③街区を前提に検討を進めます。

また、先行して実施している総合文化芸術センター整備や新庁舎整備によって生じる公共施設の跡地をまちづくりに有効活用します。

＜居住＞

定住促進やコンパクトシティの推進の観点から、住居機能の具体化に際しては、各街区の特性に応じて、土地の高度利用を図るなどにより集合住宅や商業・業務機能との合築による集合住宅を①街区をはじめ③、④、⑤街区に配置します。特に③街区については、老朽化した集合住宅のリニューアルを促進し、④街区については、公園・広場でのイベントなどの騒音を考慮して街区の東側に、⑤街区については、街区の東側に新たな集合住宅を配置します。

集合住宅は、公園や商業などの賑わい施設と住環境との調和に配慮し、分譲・賃貸、駅直結のタワー型住宅、若年世帯向け住宅など、様々な居住ニーズに応じた住宅供給機能を誘導します。また、高齢者や子育て世帯などが周辺の生活サポート機能により必要なサービスを身近なところで享受できるまちを目指します。

＜商業・業務＞

①街区や③街区は、駅近の立地を活かした商業・業務機能を誘導します。④街区は、岡東中央公園や広場、歩道を一体的に活かしながら賑わいの創出に寄与する商業機能や、周辺部の居住者をはじめ市民の生活を支える機能として、子育て・教育・医療・福祉などの生活サポート機能を誘導します。なお、業務機能としては、職住近接の観点から都心とは異なる多様な働き方を実現するシェアオフィスや新たな価値を生み出すインキュベーション（起業支援）施設などを検討しています。

広域中心拠点である枚方市駅前にふさわしい機能として宿泊機能を③街区・④街区に誘致するとともに、例えば、子育て・生涯学習・健康・スポーツ・レジャーなど市民ニーズが高いテーマを持った時間消費型施設（コト消費）などを④街区に誘致する考えです。

また、枚方市駅（南口）駅前広場の拡充や区画街路の整備により移転が必要となる既存事業者の移転先を考慮します。

＜公園・広場＞

駅前の大きな魅力ある公園のあるまちとして、公園・広場の整備により機能を拡充することで、四季を通じて様々な世代が交流し、賑わい、憩いの場となり、そうした取り組みを通じて地域をはじめ市内外の多くの人との交流促進や地域活動に発展するよう目指します。

②街区、③街区では、拡充する枚方市駅前広場と周辺の商業施設との連携の検討や③街区では、枚方市駅（北口）駅前広場と隣接した広場機能を誘導します。

④街区では、岡東中央公園及び広場を一体的に整備することで、例えば、市民の健康増進や各種イベント・市民活動、隣接する商業・業務施設との連携した取り組みなど様々な賑わいの創出や交流を促進するとともに、公園・広場の魅力を高めるため民間活力（パーク PFI の活用など）による商業施設の設置などを検討します。

⑤街区では、市民の憩いや非常時に防災拠点として活用できる広場を合同庁舎に隣接して配置します。

さらに、民間事業者と連携して公園や広場、道路空間の有効活用（カフェなど）することで、まちの魅力を高め楽しく回遊できるようエリアマネジメントとあわせて検討します。

＜景観＞

③街区の広場や④街区の公園・広場、⑤街区の広場、駅前広場の拡充等を一体的に整備することで、枚方市駅を中心に淀川河川公園や現在、総合文化芸術センター前広場から合同庁舎までを見通すみどりの空間軸を形成します。

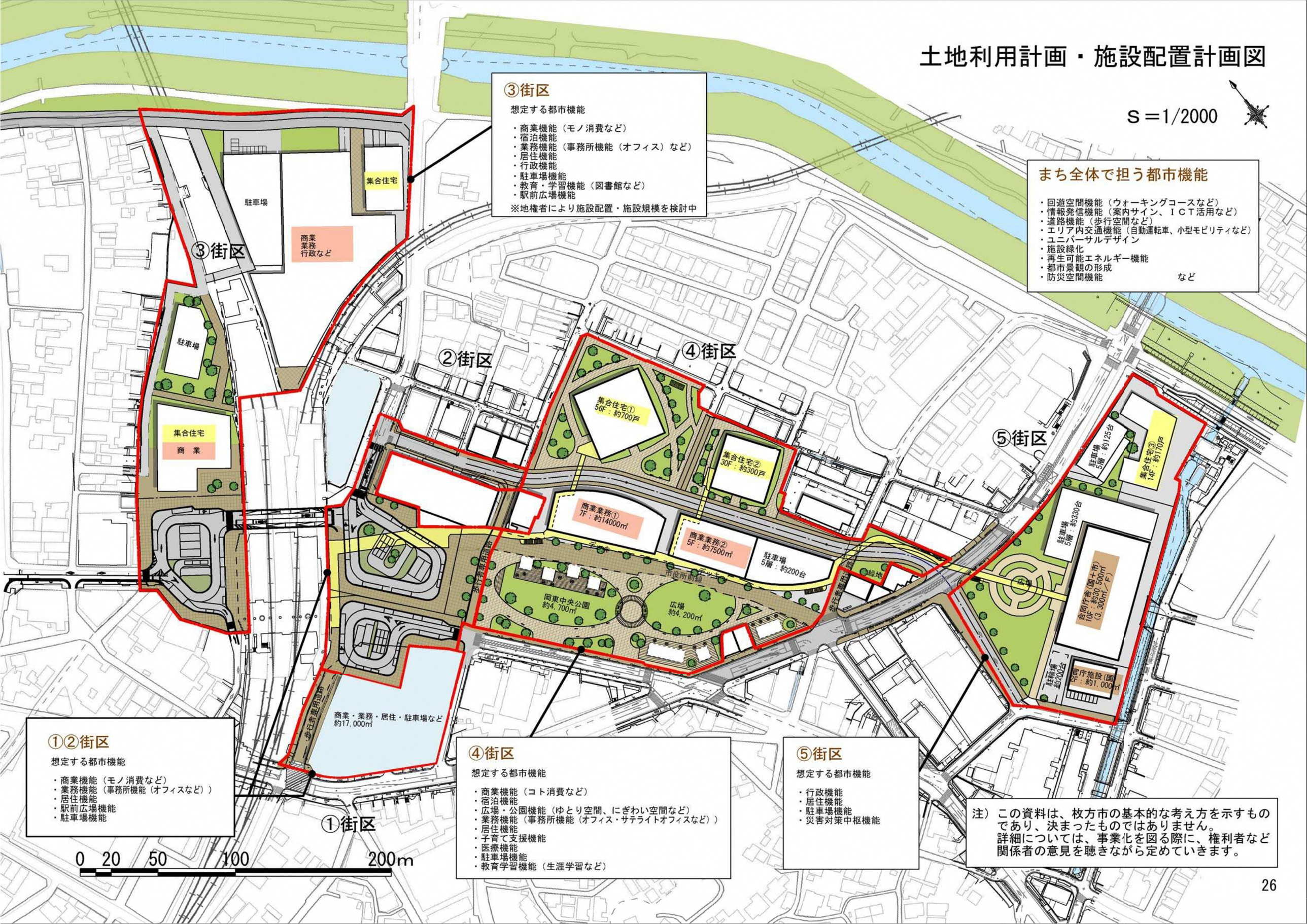
枚方市駅周辺の再整備に際して、新たに建設される建築物や公園・広場などと連携したデザイン、各街区とも統一感をもった案内サインの表示などにより、広域中心拠点としての風格と魅力があると感じられる景観形成に努めます。

以上の考え方を踏まえ、次項に「土地利用計画、施設配置計画図」を示します。あわせて、各街区に配置する施設で展開する機能について、想定する都市機能を参考に例示します。

また、街区ごとにふさわしいまち並み・景観形成や、環境・緑化、防災・減災機能のあり方などを地権者などと共有し、施設整備や日常的な都市活動等によるまちの文化・付加価値づくりなどを検討します。

土地利用計画・施設配置計画図

S＝1/2000



③街区

想定する都市機能

- 商業機能（モノ消費など）
- 宿泊機能
- 業務機能（事務所機能（オフィス）など）
- 居住機能
- 行政機能
- 駐車場機能
- 教育・学習機能（図書館など）
- 駅前広場機能

※地権者により施設配置・施設規模を検討中

まち全体で担う都市機能

- 回遊空間機能（ウォーキングコースなど）
- 情報発信機能（案内サイン、ＩＣＴ活用など）
- 道路機能（歩行空間など）
- エリア内交通機能（自動運転車、小型モビリティなど）
- ユニバーサルデザイン
- 施設緑化
- 再生可能エネルギー機能
- 都市景観の形成
- 防災空間機能　　など

①②街区

想定する都市機能

- 商業機能（モノ消費など）
- 業務機能（事務所機能（オフィスなど））
- 居住機能
- 駅前広場機能
- 駐車場機能

④街区

想定する都市機能

- 商業機能（コト消費など）
- 宿泊機能
- 広場・公園機能（ゆとり空間、にぎわい空間など）
- 業務機能（事務所機能（オフィス・サテライトオフィスなど））
- 居住機能
- 子育て支援機能
- 医療機能
- 駐車場機能
- 教育学習機能（生涯学習など）

⑤街区

想定する都市機能

- 行政機能
- 居住機能
- 駐車場機能
- 災害対策中枢機能

注）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。

第５章．整備計画（実現に向けた方策）

5-1：全体整備計画

（１）事業手法

土地利用計画と施設配置計画の具体化には、官民連携により進めていく必要があります。その実現には、従前の土地や建物に相当する価値を新たな建物の床として確保することができる権利変換手法や、集合住宅などの保留床処分金といった民間資金、補助制度の活用など円滑な事業実施ができる市街地再開発事業を基本に、駅前広場や道路整備などを組み合わせて行います。なお、市街地再開発事業の実施に際しては、施行主体は地権者の合意形成のもと事業を進める組合施行を基本とします。

こうしたまちづくりに必要となる都市計画については、まちの魅力を高める市街地開発事業や地区内外の交通を担う駅前広場や道路などの都市施設、用途地域など土地利用に係る都市計画を必要に応じて検討します。

なお、土地利用については、きめ細かな規制・誘導を図りつつ、都市機能の更新等とあわせて合理的かつ健全な土地の高度利用や良質な都市空間の形成を促進するため、地権者の合意形成を図るとともに、都市計画提案制度の活用等も含めて検討することとし、その内容に応じて商業系の用途地域の指定（継続・拡大）と地区計画を併用することで、建築規制の強化とあわせて容積率等の緩和等を必要に応じて検討します。

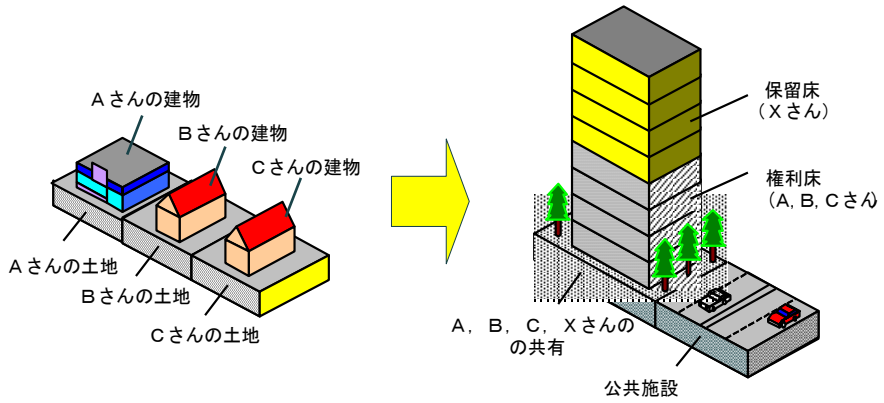
さらに、民間活力の導入の促進等を図るため、都市計画や金融・税制等の支援措置等に関する特例の活用が可能となるなどのメリットがある都市再生緊急整備地域の指定を目指します。

事業化では、市街地と公共施設の一体整備、区域の連担性、地権者の合意形成の進捗度合いなどの観点から、①街区、③街区、②、④、⑤街区の３つに分け、各々関連しながら連鎖型まちづくりに取り組みます。なお、大きな一体街区となる②、④、⑤街区については、引き続き、工期の短縮や事業費の抑制などの観点から土地区画整理事業との併用など事業手法や進め方などについて検討します。

・①街区　　：市街地再開発事業（民間共同建替え）
・③街区　　：枚方市駅（北口）駅前広場の整備とあわせた市街地再開発事業
・②、④、⑤街区：枚方市駅（南口）駅前広場や道路などの都市施設の整備とあわせた市街地再開発事業

＜参考＞　市街地再開発事業のしくみ

・敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを創出
・施行前の権利（土地・建物）を、施行後のビルの床及び敷地に関する権利に変換
（従前所有者等の権利を再開発ビルの床の権利に原則として等価で変換。）



＜参考＞　市街地再開発事業の財源

１．再開発補助金

《補助対象》施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部

・調査設計費（事業計画・地盤調査・建築設計・権利変換計画）

・土地整備費（建築物除却・整地・仮設店舗等設置・補償費等）

・共同施設整備費 等（空地等・供給処理施設等）

《補助金の財源内訳》

組合：国：地方＝１/３：１/３：１/３＊対象事業費に対する割合

２．公共施設管理者負担金

道路、駅前広場等の公共施設の整備に要する費用（国：市＝１/２：１/２）

３．保留床処分金　新たに生み出す床の売却益

（２）総概算事業費

基本計画対象区域のうち、総概算事業費の対象とする区域は、駅前広場の拡充や区画街路の整備に伴い公共施設管理者負担金が伴う③街区及び②、④、⑤街区とします。

市街地再開発事業を基本に行った場合の総概算事業費は、約１，４００億円と試算します。本市の負担額は約２１６億円となり、その内訳は、公共施設管理者負担金、市街地再開発事業に係る本市の補助金及び枚方市駅前行政サービスの再編に係る経費※１を見込んでいます。その財源については、基金、起債、一般財源を充当することになりますが、引き続き、事業手法や事業費の精査による本市負担の抑制とあわせ、今後予定している他の事業の見直しやさらなる行政改革を推進することで基金を増額するなどの財源確保に努めます。

なお、①街区については民間が主体となった施設の更新を見込んでおり、今回の事業対象区域に含んでいません。

総概算事業費の内訳　（億円）

		全体事業費	
		事業費	市負担額
③街区		３９５	７５
②、④、⑤街区		１，００１	１４１
	②街区	１０２	４９
	④街区	６４６	７３
	⑤街区	２５３	１９
合　計		１，３９６	２１６

＊金額については現時点での目安であり、今後、事業手法や社会経済状況により変動します。

（財　源）

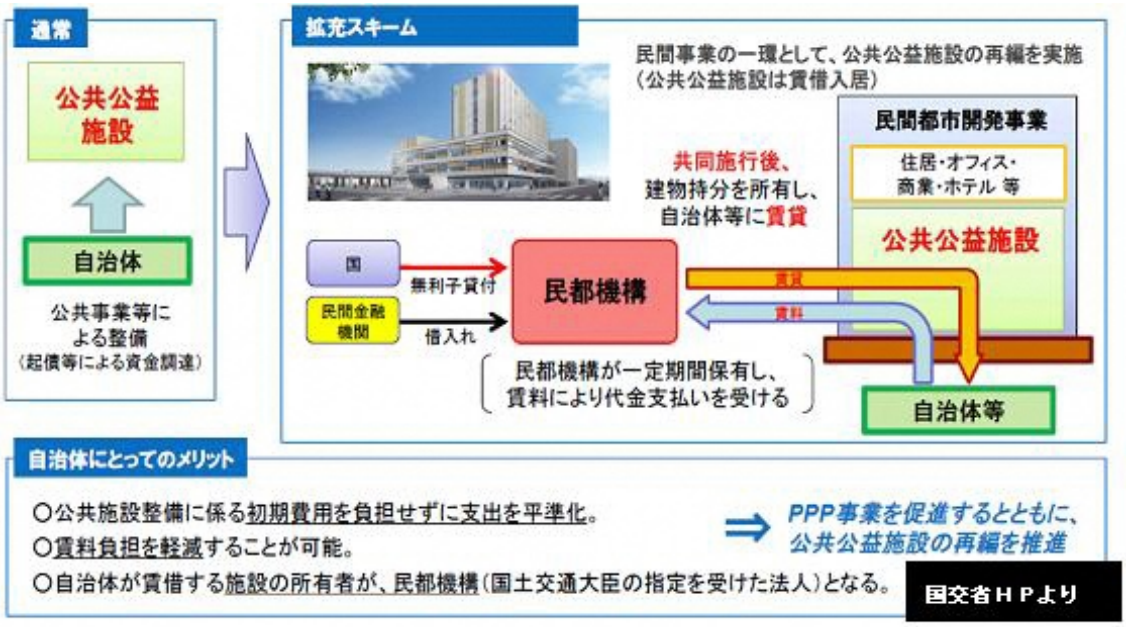
基　　金：約３３億円（「新庁舎及び総合文化施設整備事業基金」2018 年（平成 30 年）10 月末時点）

起　　債：約１３６億円

一般財源：約４７億円

※１　国の共同型都市再構築制度（民間都市開発事業で整備した施設に民間都市開発推進機構が取得した床を公共団体に貸付する制度。市は市場より低額で賃借入居するとともに賃料期間終了後の床取得が可能となる。）を活用し、20 年間の賃借料及び移転経費などから現行の賃借料などの 20 年間の経費を差し引いた市負担の合計額を示しています。

■共同型都市再構築制度のイメージ



・市街地再開発事業と新庁舎整備

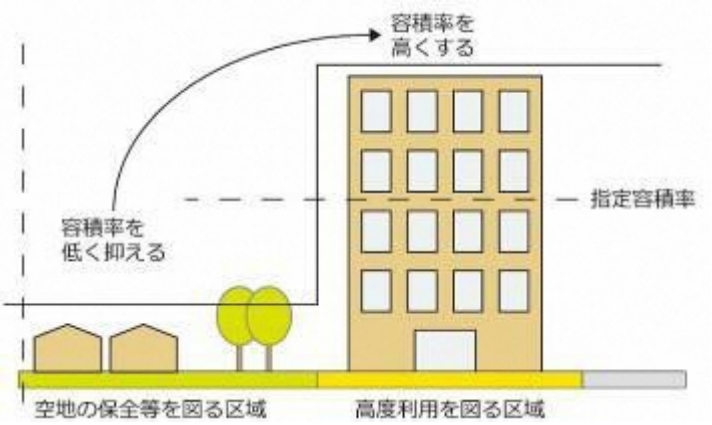
市街地再開発事業においては、施行者（組合）が施設建築物の建築を施行者に代わって他のものに行わせることができる「特定建築者制度」があり、特定建築者は自ら建築を行った施設建築物の一部または全部を取得することが可能となります。市街地再開発事業において公共施設の整備を行う場合には本市が特定建築者となり PPP/PFI 手法を導入することで、設計、建設維持管理、運営を一括発注することにより、事業のリスクを自ら管理できるため設計、建設、維持管理・運営までの事業を円滑に進めることや事業費の抑制が期待できます。

現時点では、②、④、⑤街区を一体的とした市街地再開発事業を想定しているため、市役所本館、別館、駐車場等の当該区内の市有財産（土地、建物）を新庁舎の土地、建物へと権利変換できることや、当該事業に補助金※が充当されること、さらには新庁舎整備に係る基金の活用により、新庁舎における保留床（土地含む）の購入に要する新たな負担は生じない試算となっています。

なお、今後、当該市街地再開発事業や社会経済状況の動向の変化により、新たな負担が生じる場合が考えられるため、今後も事業手法・事業費の精査を行っていく考えです。

※　⑤街区の市街地再開発事業に係る費用として、調査設計費や土地整備費、補償費のほか、広場、共用通路などの整備に係る市の負担する補助金やデッキなどの整備に伴う公共施設管理者負担金として、約 19 億円を試算しています。

■活用を検討する制度（地区計画）の事例

制度名	概要
高度利用型地区計画	適正な配置および規模の公共施設を備えた土地の区域において、土地利用の細分化や小規模な建築物を抑制し、敷地内に空地を確保することで土地の高度利用を促進し、良好な市街地の形成を誘導します。
容積適正配分地区計画	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、地区特性に応じた容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成を図るため、区域内を区分し、各々の容積率の最高限度等を定めます。 
再開発等促進区	適切な配置および規模の公共施設がなく、土地利用が著しく変化することが見込まれる地区（例えば大規模跡地など）において、一体的な市街地の再開発を実施すべき区域として地区計画で再開発等促進区を定めます。地区内の公共施設整備とあわせて建物の容積率等の制限を緩和することで良好な市街地形成を誘導します。

第６章．実施に向けたスケジュール

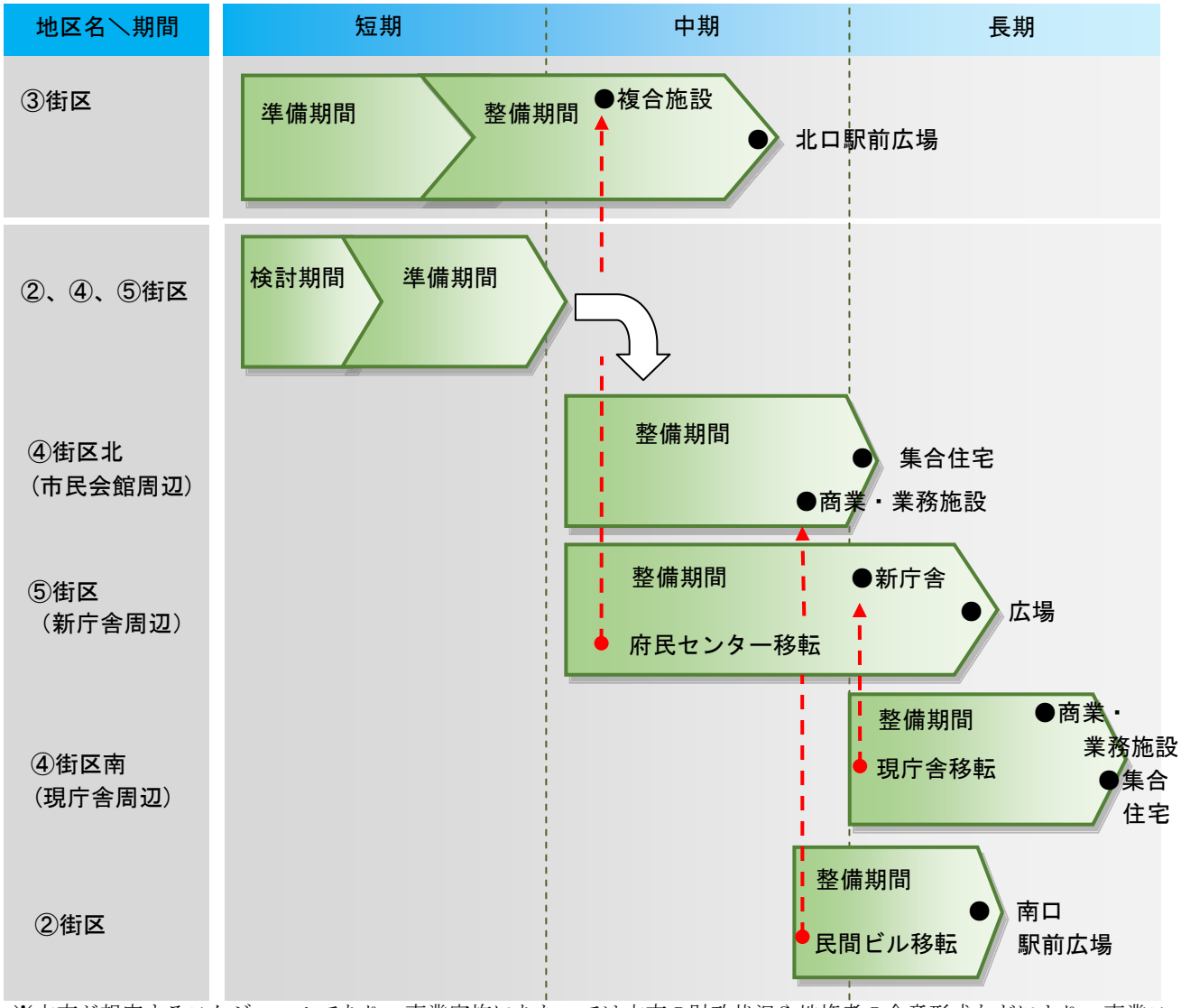
6-1：まちづくりの進め方と目標スケジュール

事業実施に際しては、地権者や関係機関などと連携・協力し、③街区や④街区の市民会館エリアの取り組みを進め、大阪府北河内府民センターの移転後、⑤街区での新庁舎整備などの取り組みを行い、連鎖型による市駅周辺再整備を進めていく考えです。

まずは、③街区では、2018 年度（平成 30 年度）地権者主体による準備組合が設立（予定）され、2019 年度の都市計画決定を目指すなど市街地再開発事業の取り組みを進めていく考えです。また、②、④、⑤街区については、基本計画策定後の 2020 年度に地権者主体の準備組合設立やその翌年度の都市計画決定など市街地再開発事業の実現を目指します。

なお、①街区については、中長期な視点に立って地権者の機運の醸成を図るとともに、各種法制度を活用して支援するなど具体化を目指します。

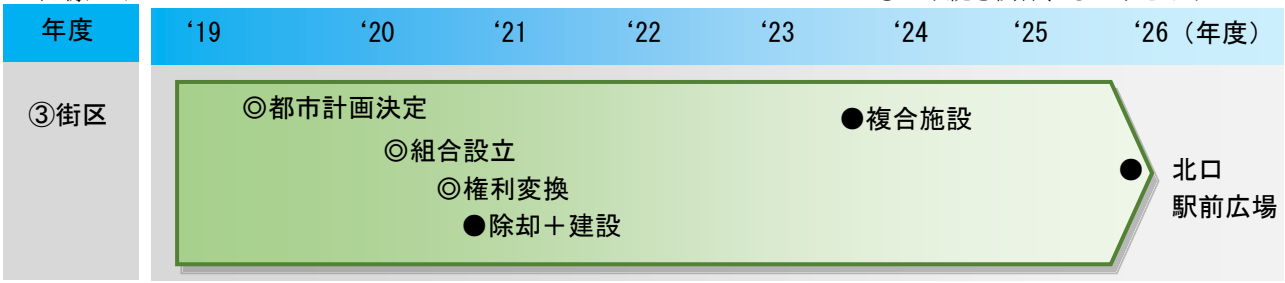
■連鎖型まちづくりの進め方



※本市が想定するスケジュールであり、事業実施にあたっては本市の財政状況や地権者の合意形成などにより、事業スケジュールを確定していくことになります。

■目標スケジュール

◎：手続き関係、●工事を示す



※本市が想定するスケジュールであり、事業実施にあたっては本市の財政状況や地権者の合意形成などにより、事業スケジュールを確定していくことになります。

6-2：基本計画の実現に向けて

本基本計画の実現に向けた取り組みの効果を測るために指標を設けます。また、連鎖型まちづくりを進めていく必要があることから、街区全体を見据えながら関連する街区の地権者などとの調整を行うとともに、適切な情報発信や周辺地域の住民等の理解、国・大阪府など関係機関の協力を得ながら着実に取り組みを進めます。

なお、計画期間が長いこともあり、今後の事業進捗や社会情勢の変化等によっては、新たな視点にたったまちづくりが必要になることや地権者合意に時間を要するなど、様々な課題に直面することが想定されます。その様な場合は、地権者や関係機関等の意見を聞きながら、本基本計画の実現を図るために計画の見直しを行うものとします。

■主な指標

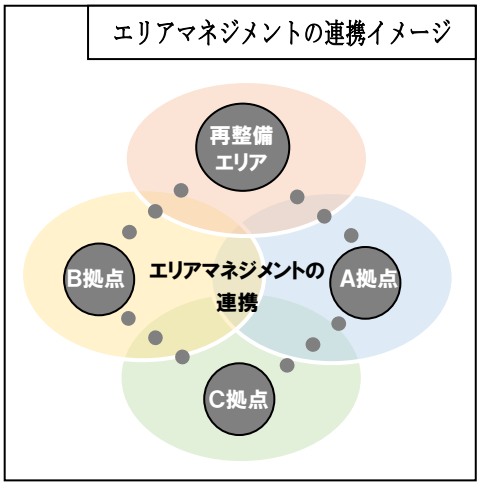
項　目	取り組み内容	指標名（単位）	効　果 （目　標）
定住人口の増加	マンションなど新たな居住機能の整備	対象区域内における増加人口（人）	約 2,700 増
ゆとりと賑わい空間の創出	広場など新たな空間の整備	対象区域内における広場の増加面積（㎡）	約 6,200 増
賑わい・交流人口の増加	広場などを活用した賑わい創出を拡充	対象区域内における年間イベントの参加増加人数（人/年）	約 190,000 増
	新たな商業・業務施設及び居住施設の整備	年間販売増加額（億円/年）	約 200 増
		固定資産税、都市計画税、市民税の新たな税収（億円）	約 60 増 （20 年間）

第７章．持続的に魅力が高まるまちづくりに向けて

7-1：まちの魅力向上の必要性と取り組みの考え方

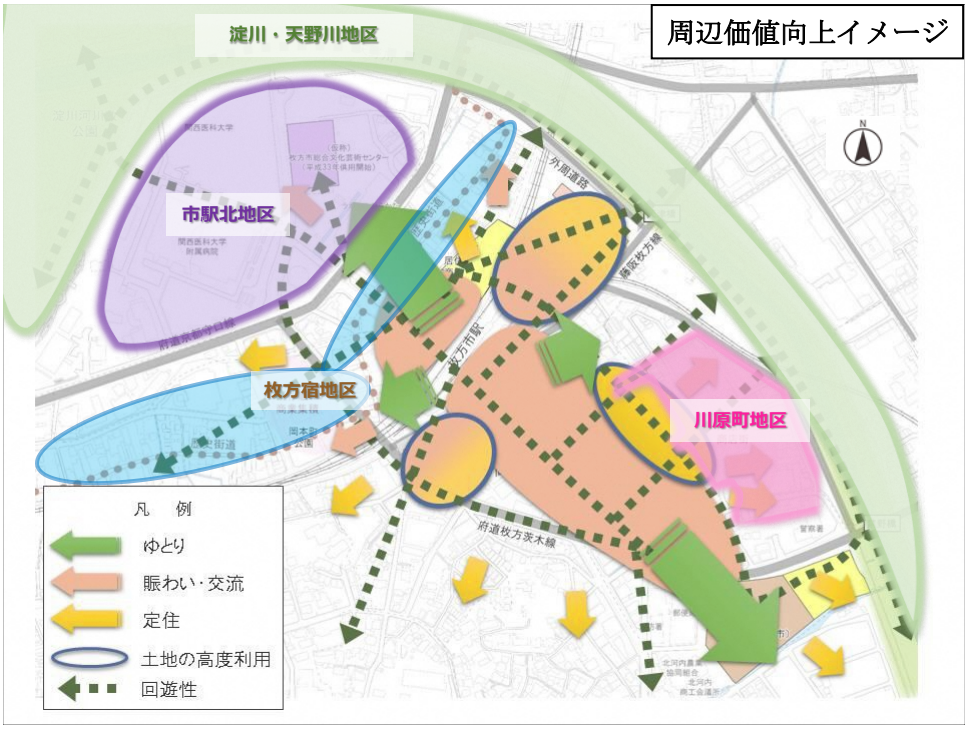
枚方市駅周辺地区は、行政機能、商業・業務機能などが集積している本市の広域中心拠点であるため、市駅周辺再整備の実施により得られる賑わい・交流、定住促進などの効果を一時的なものとするのではなく継続して高めていく必要があり、そうした取り組みが市全域の魅力向上につながると考えます。

このためには、市民・事業者・地権者などが地域特性を活かし施設の利活用や適切な維持管理を通して「まちをともに育て価値を高める」という観点から、その中心的な役割を担う仕組みづくりや多くの方が主体的に関わり・取り組むといったエリアマネジメントを促進していく必要があります。



対象区域だけでなく、周辺の淀川・天野川地区や市駅北地区、枚方宿地区、川原町地区などと、有機的に地域資源をつなぎ、連携を進めることで、周辺地域から市域全域に効果的に波及させ相乗効果を高めていくことが可能になると考えます。

例えば、エリア内の関係者などと本市が協働して、景観形成や公共空間の活用、維持管理、賑わいづくりなどに取り組み、利用者もあわせて情報発信などを行なうことで、地区のイメージアップ、ブランド力強化を図り、持続的な価値向上につなげます。



■エリアマネジメント活動内容例（イメージ）

①コミュニケーション（広報・情報発信）

・情報誌の刊行、ＳＮＳへの発信

・街路灯等へのバナー設置

②コミュニティ

・祭りや催事などの運営（子育て世代が参加できる企画等）

・ガーデニング活動

・スポーツ・健康活動

・交通マネジメント（巡回バス・レンタル自転車、駐車場の運営等）

③街のプロモーション

・各種イベントの誘致（音楽やアートイベント・ワークショップ等）

・良好な景観の創出活動（広告のルール化等）

・社会貢献活動への参加（環境美化や防犯・防災への取り組み）

④公共空間の有効活用と維持管理

・公園広場や歩道などの市有財産の有効活用

・清掃活動、芝生や植栽の維持管理

・駐車場や駐輪場の維持管理、放置自転車対策

⑤自主財源の創出

①～④の取り組みなどを通じて創出

エリアマネジメント広告事業

公園における賑わい創出イメージ

統一感のあるサイン・案内板

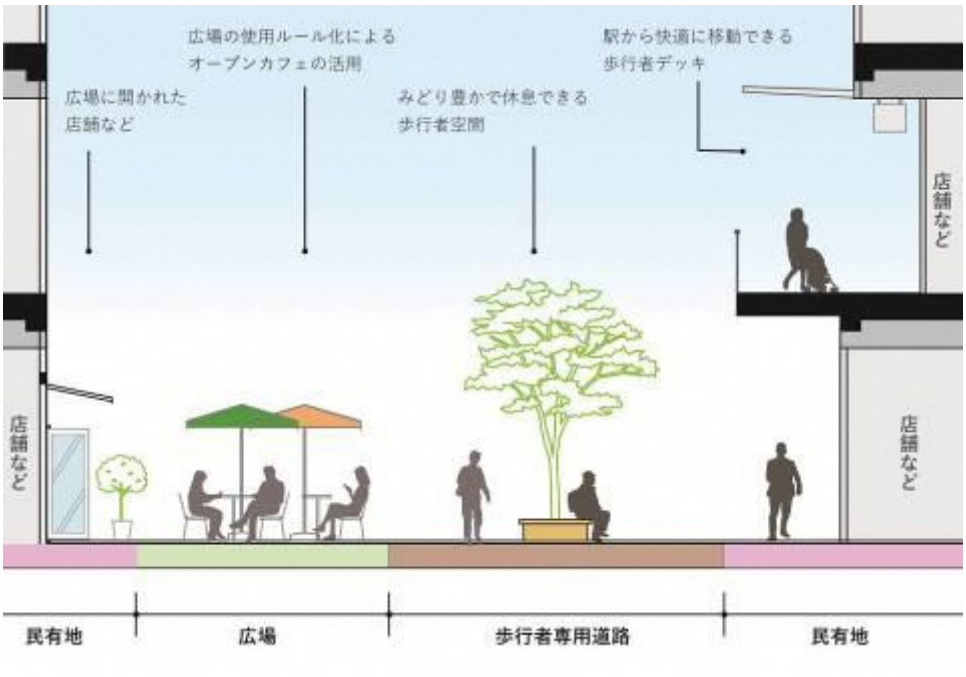
道路空間を活用したカフェ

＜参考＞

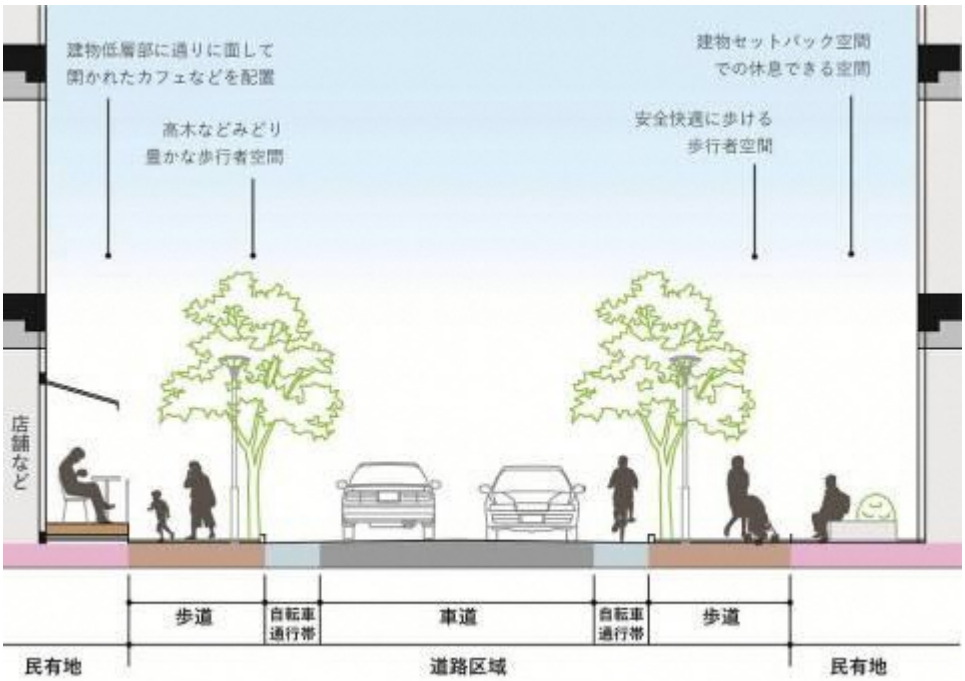
■公共空間（市有財産）の有効活用のイメージ

まちの魅力を高め楽しく回遊できるよう岡東中央公園や④街区及び⑤街区などの広場や道路空間を民間事業者などと連携して有効活用（カフェなど）するなど、民間活力（パーク PFI の活用など）導入についてエリアマネジメントとあわせて検討します。これにより、公園に係る維持管理費の低減や、賃料収入を得ることが期待できます。

＜広場・歩道活用のイメージ＞



＜道路空間のイメージ＞



7-2：エリアマネジメントの導入

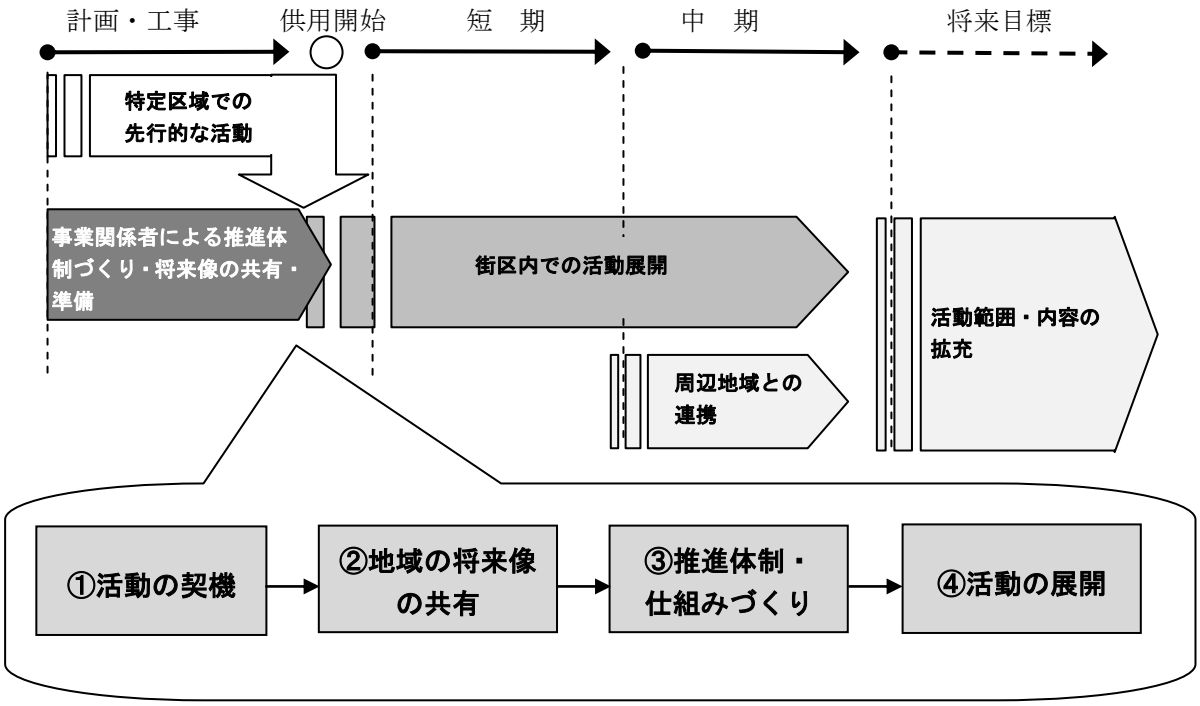
エリアマネジメント活動は、次に示す①～④の順序による円滑な展開を目指します。

計画・工事期間など施設の供用開始までの当初段階では、事業に関わる地権者、事業者などを中心に地域の将来像を共有し、推進体制や仕組みづくり（例えば「まちづくり会社」や「まちづくり協議会」などの発足）を誘導します。また、市駅周辺再整備の動向を契機として、現行の地権者等が中心となったエリアマネジメント活動の促進をします。

将来を見据え街区内での活動の展開を進めていく中で、周辺エリア（枚方宿地区や川原町地区など）で活動している団体などと意見交換を行い、連携した取り組みを実施するなど活動範囲や内容を拡充していくことで、地域の価値向上の効果を高めていく考えです。

さらに、将来的には、市駅周辺再整備ビジョンを対象とした広域的なエリアのカバーを目指します。

■展開イメージ



■本市の取り組み

様々な主体が多様な形態でまちづくりに関わりを持ちまちの魅力を高めていく取り組みを促進するため、本市としては必要となる調整や情報共有等を行います。

例えば

・連携の推進及び関係団体等へのマッチング等の支援

・本基本計画の共有化も含めた、まちづくりに関わる情報の発信・周知

・枚方市駅周辺の再整備に際して、新たに建設される建築物や公園・広場などと連携したデザイン、各街区とも統一感をもった案内サインの表示を提案　など