

枚方市駅周辺再整備基本計画（草案）

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 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 28

総概算事業費

財政負担の検討

工区設定

- 5-2 : 工区別の整備計画

都市計画

事業手法

概算事業費

検討中

第6章. 持続可能な価値の向上と魅力あるまちづくりに向けて

- 6-1 : 取り組みの考え方
(エリアマネジメント、指定管理者制度など)

第7章. 実施に向けたスケジュール

- 7-1 : 事業実施スケジュール

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

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。

基本計画の策定にあたっては、民間アドバイザーからの提案・助言や枚方市駅周辺活性化協議会等関係者の意見を参考としました。

<参 考>

○枚方市駅周辺再整備ビジョン（平成 25 年 3 月作成）

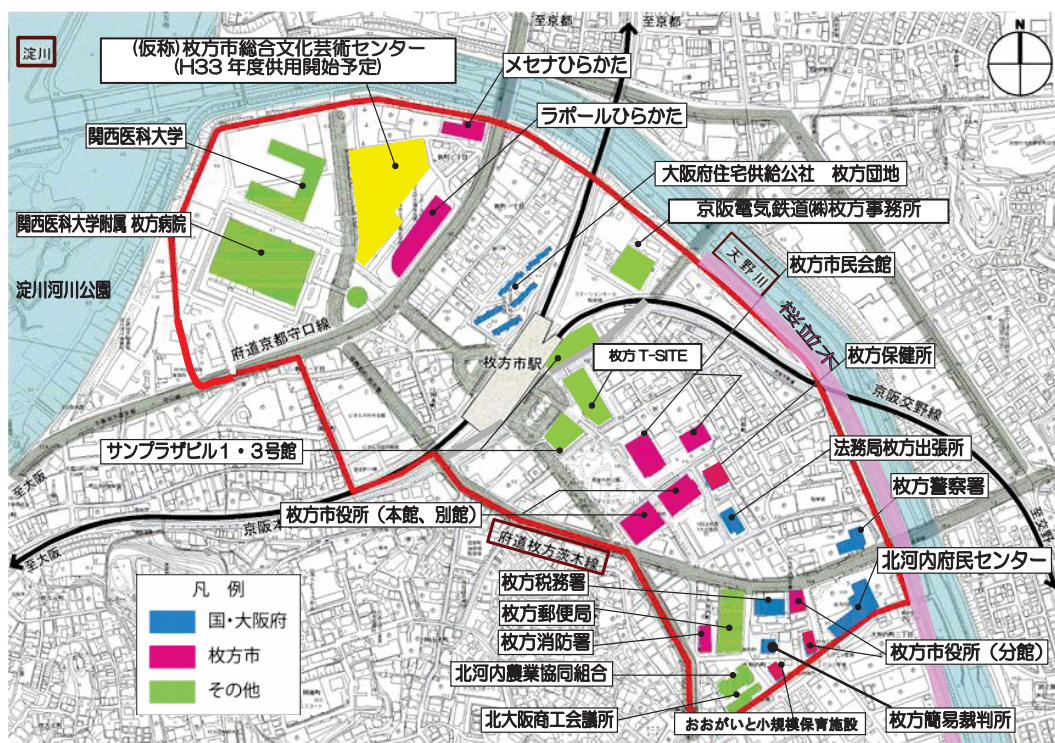
・目的

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

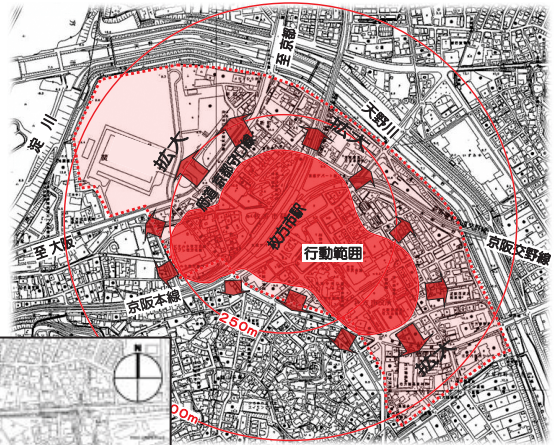
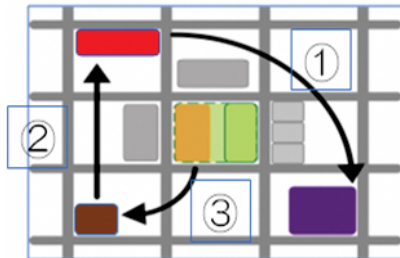
「広域的な拠点」、「社会環境や市民ニーズ」、「交通基盤」、「地域資源と文化芸術活動」のそれぞれの項目における現状および課題を整理

<p>(1) 広域的な拠点</p> <p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>(2) 社会環境や市民ニーズ</p> <p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 「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
<p>(3) 交通基盤</p> <p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>(4) 地域資源と文化芸術活動</p> <p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

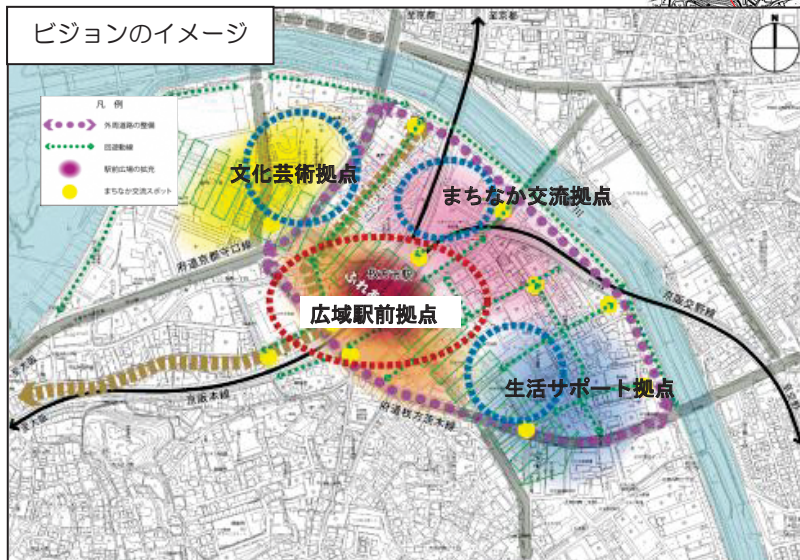
・まちの将来像の考え方

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。

連鎖型まちづくりのイメージ



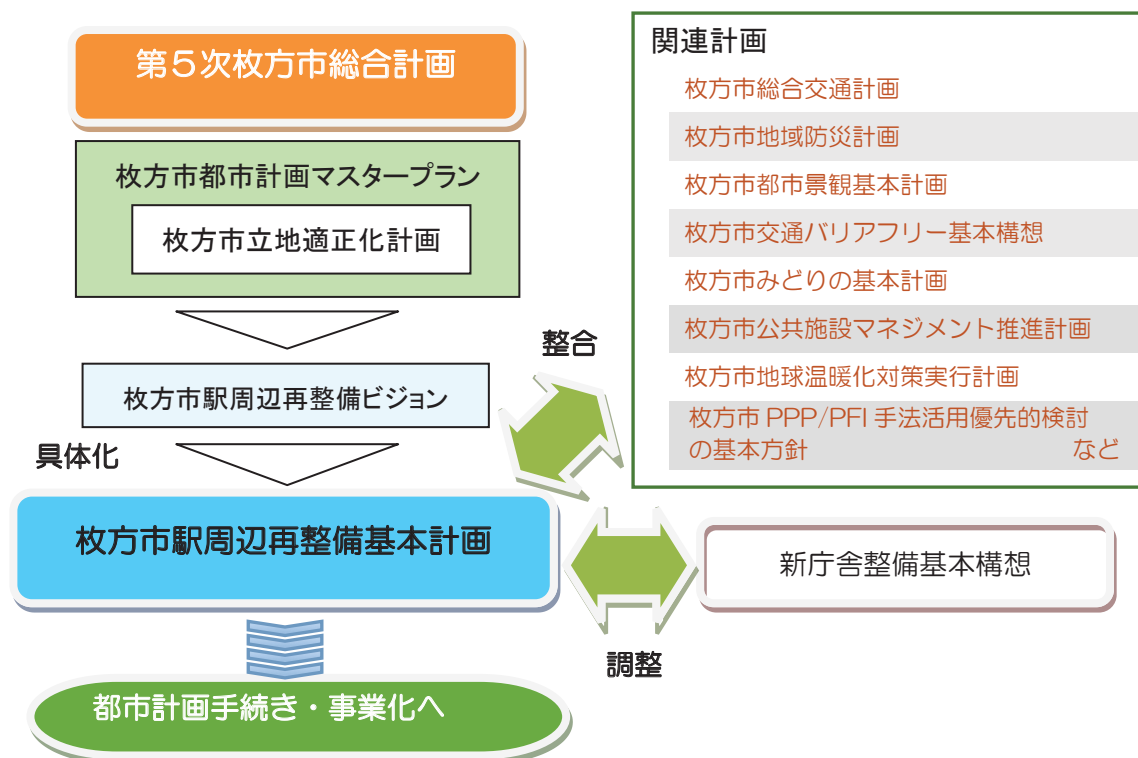
ビジョンのイメージ



(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（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（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
 - 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
 - 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
 - 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



都市構造図

【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】

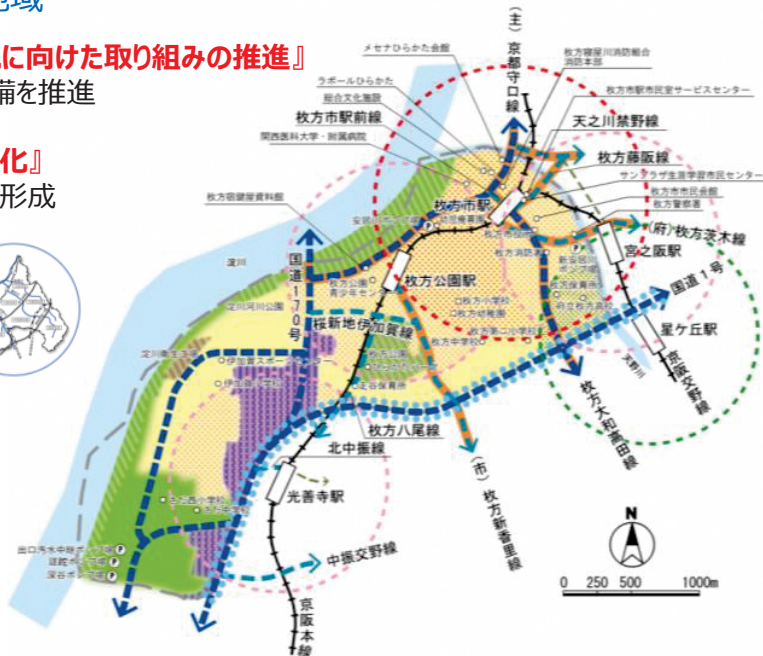
	広域中心拠点
	広域拠点
	地区拠点
	生活拠点

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

都市拠点案		広域都市機能集積ゾーン
		都市機能集積ゾーン
		生活利便ゾーン
都市的		居住ゾーン
産業系		住工協議ゾーン
		沿道産業集積ゾーン
環境保全		環境共生ゾーン
		京阪本線、京阪交野線
		幹線道路
		補助幹線道路
		主要地方道
		(主) 府道
		(市) 市道
		主要なバス路線
		供給処理施設
		都市計画公園(緑地)
		ポンプ場
		河川
		地域界



③枚方市立地適正化計画（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、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

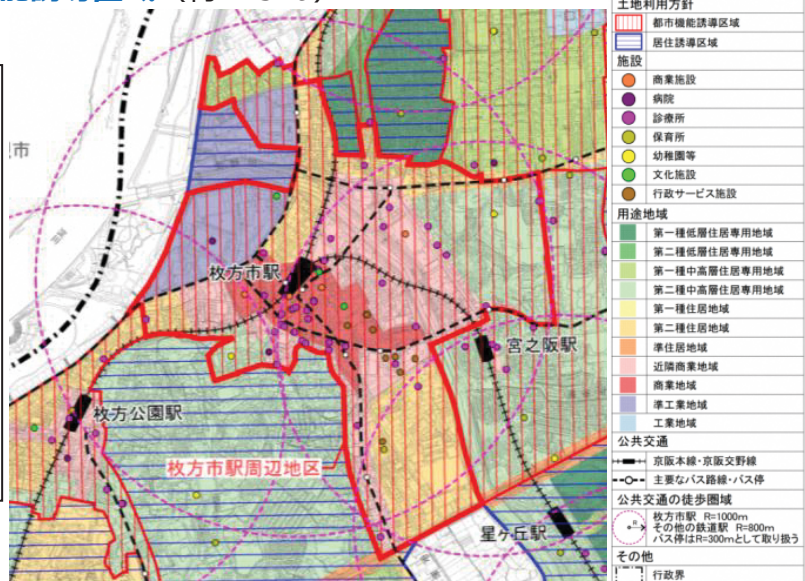
枚方市駅は、京阪本線の特急停車駅であり、多くの人が利用する本市の重要な交通機能を担っている。駅前には、市内各所や隣接市などの多方面をつなぐ複数の路線におけるバスが発着する駅前広場が整備されているが、鉄道駅へ向かう交通の集中や、駅前を通過する車両などによる駅前広場の混雑が発生しているため、安全で快適な歩行空間の確保など、交通環境の改善が求められる。

○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）

- | |
|---|
| <p>【都市機能の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築物の老朽化 ✓ 拠点機能の低下 <p>【主要な公共交通の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 駅前交通広場の交通混雑 ✓ 安全で快適な歩行空間の確保 <p>【都市づくりの方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 |
|---|



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

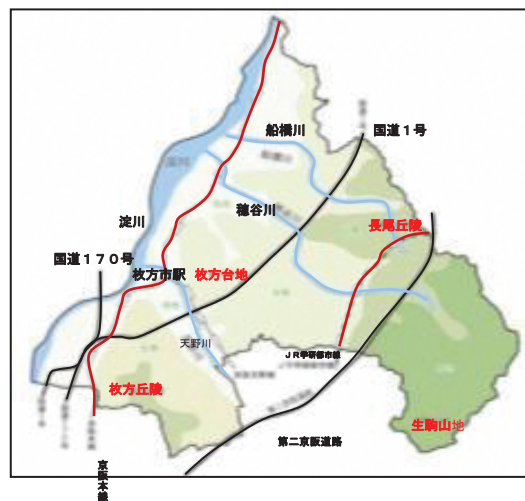
本市は、昭和30年代からベッドタウンとして栄え、平成21年をピークに微減傾向が続いています。

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、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
S30 年度竣工	大阪府住宅供給公社枚方団地	大阪府	
S46 年度～S50 年度	枚方市駅前市街地再開発事業	枚方市	
S44 年度～H6 年度	中部土地区画整理事業	枚方市	官公庁団地
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	
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(株)	
H12 年度	新町二丁目地区 地区計画		最終変更 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

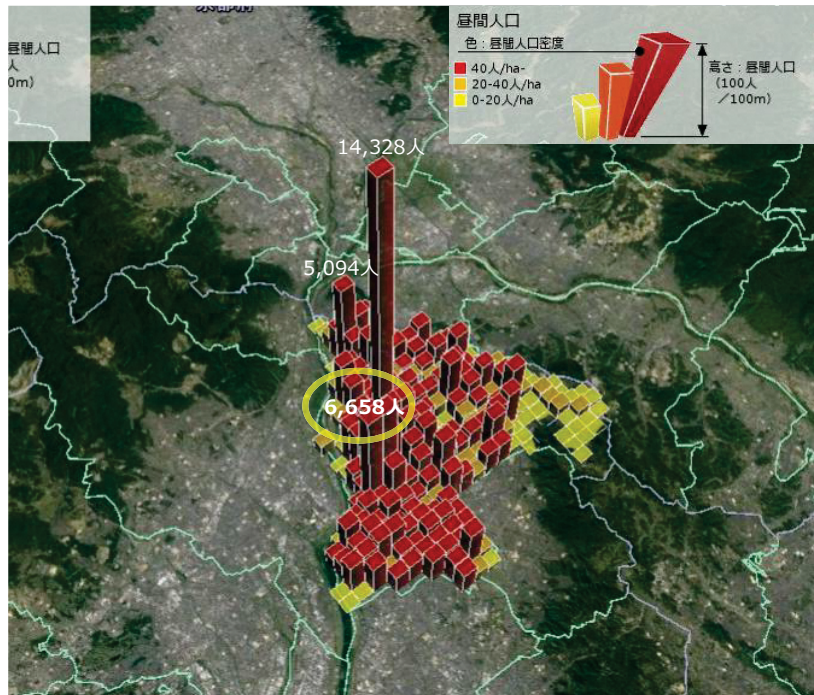
枚方市駅周辺の人口分布の状況は、昼間人口分布としては中宮東之町付近（関西外国語大学中宮キャンパス）に次いで2番目に多く、さらに、昼間人口に比べ、夜間人口が1,585人も少なくなっています。

※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

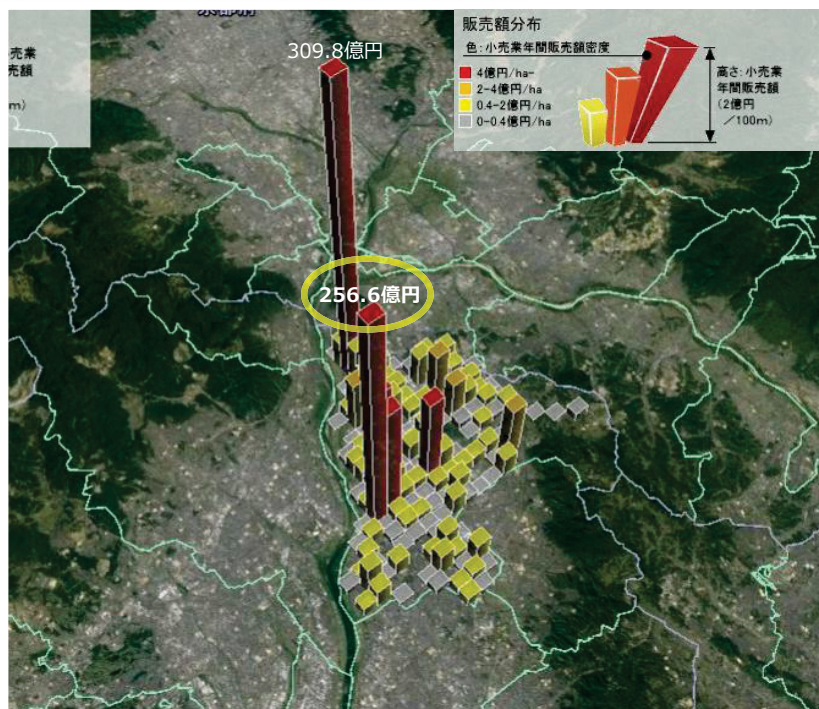
枚方市駅周辺の販売分布及び三次産業従業員数の状況は、小売業年間販売額は樟葉駅周辺に次いで2番目に多く、第3次産業密度（従業員数）は最も高くなっています。

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

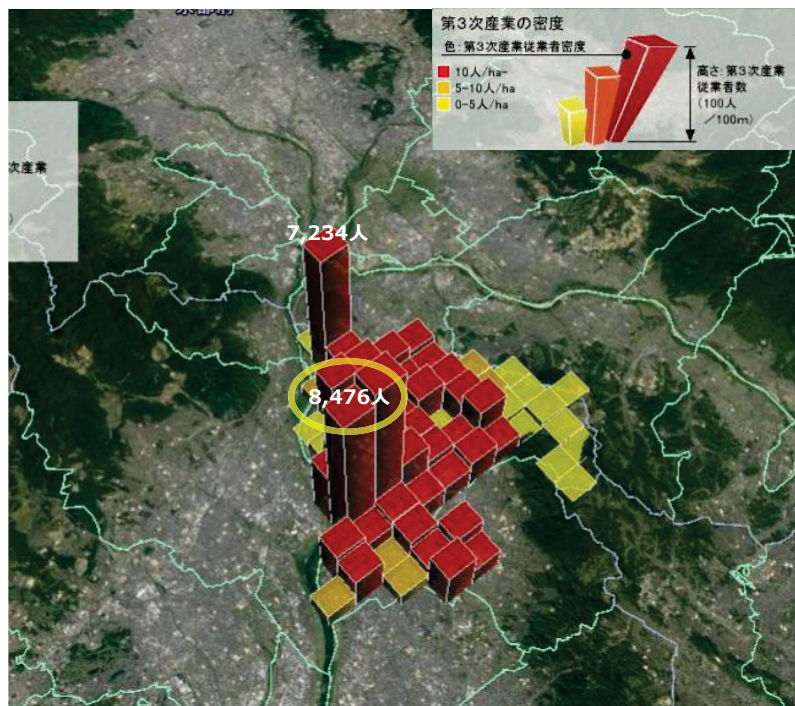


第三次産業の密度 ～ 都市再生の見える化情報基盤 ～

【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。



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。



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。

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 m²）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》

- 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 m²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(株)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、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していく必要があります、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

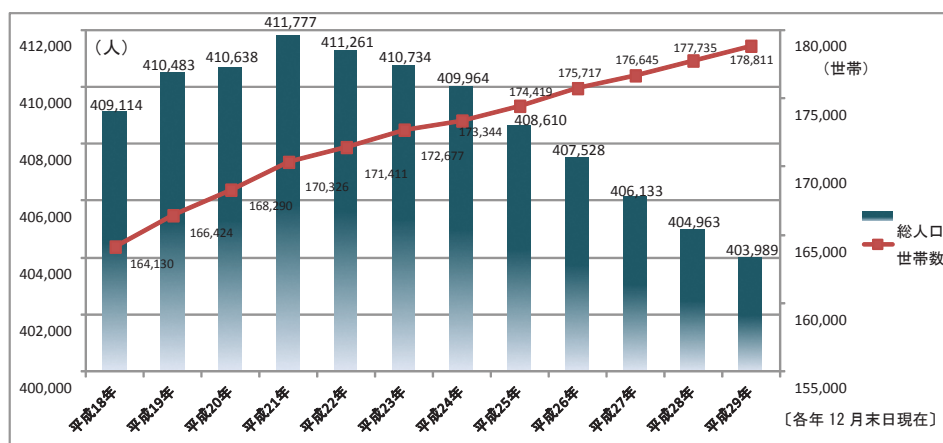
<参考>※「枚方市まち・ひと・しごと創生総合戦略」より抜粋

(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、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、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。

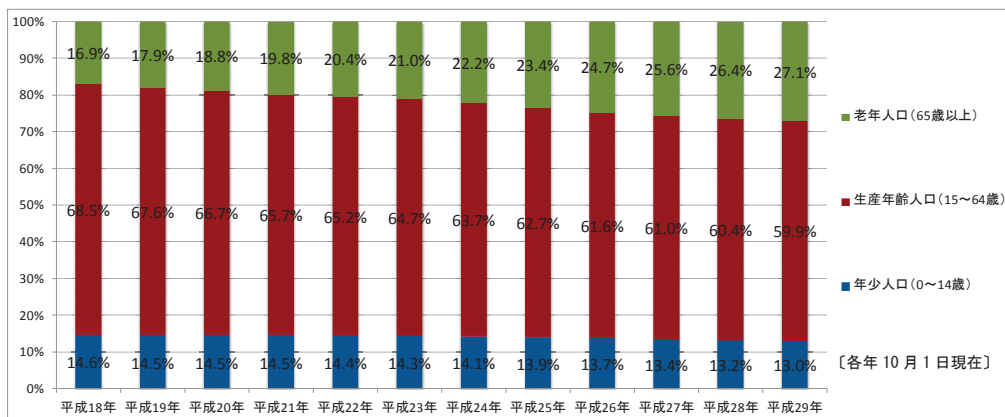
図 総人口・世帯数の推移



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

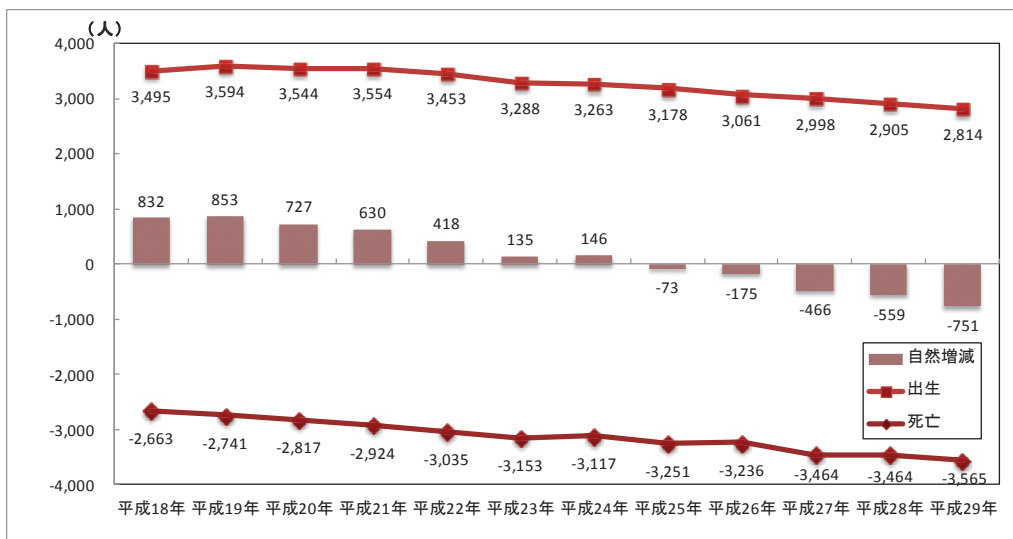


出典：枚方市統計書

(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、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、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

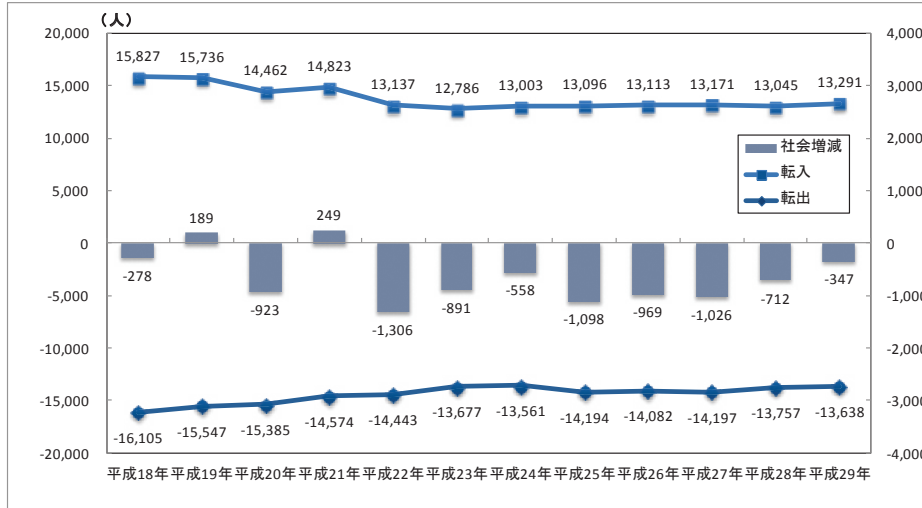


出典：枚方市統計書

(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、平成19年と平成21年に社会増となっているものの、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



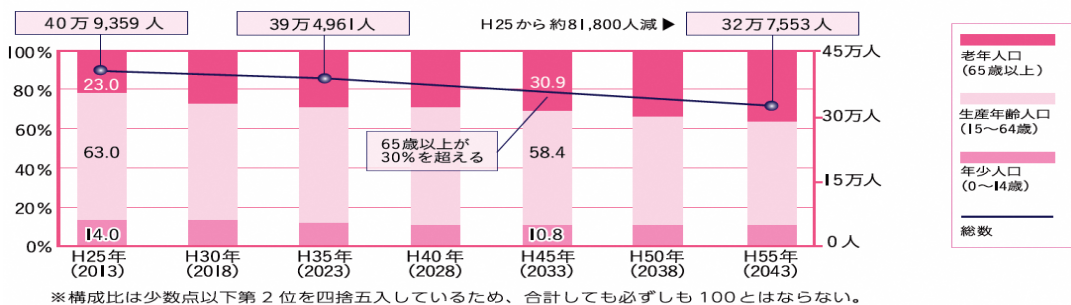
出典：枚方市統計書

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～2043年の30年にかけて約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 65歳以上が全体の3割を超えるとされています。

■ 枚方市の将来人口推計



『「枚方市 人口推計調査報告書（平成26年1月）」より』

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、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るまちをめざします。
- ・駅前広場・公園の拡充や魅力的な商業・業務・行政機能を適切に配置するとともに、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、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。

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で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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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

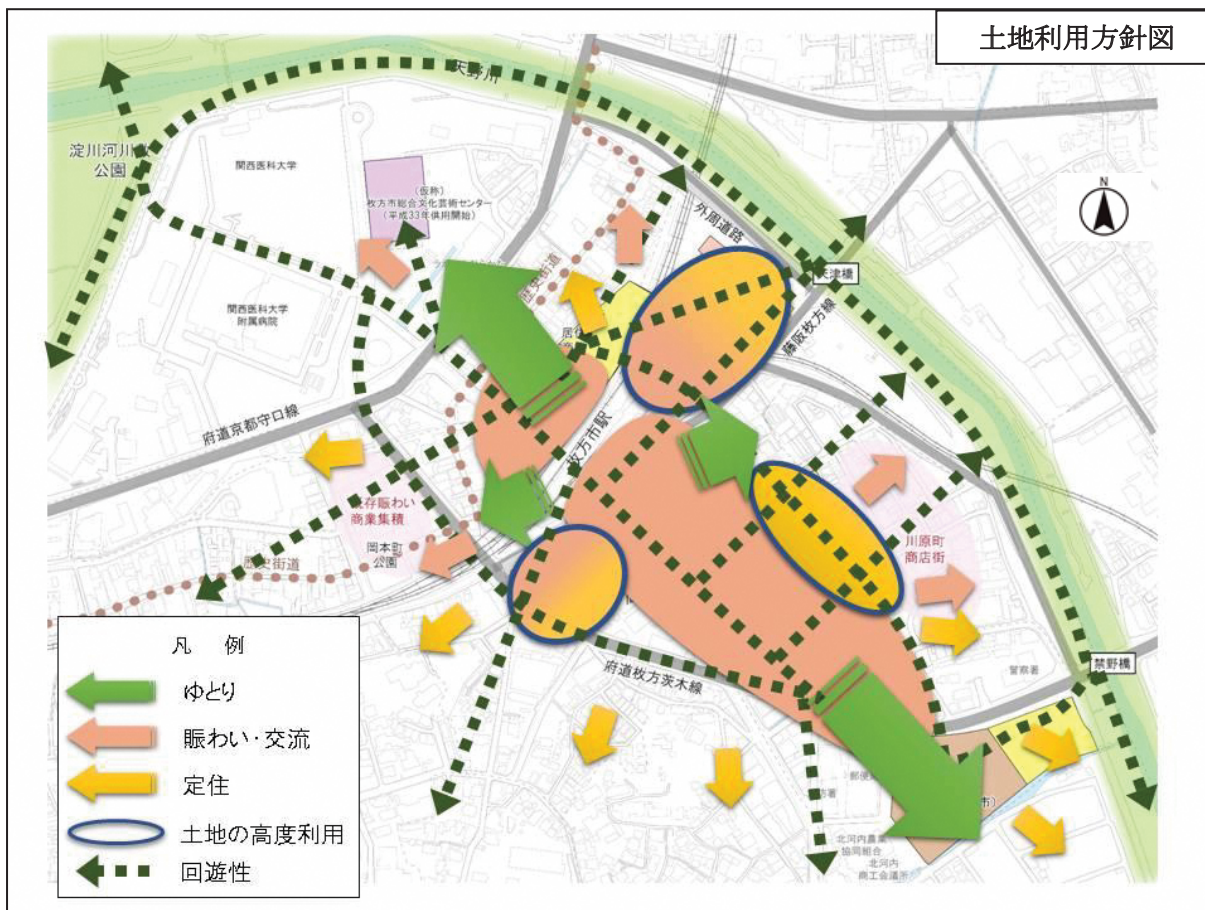
3-4：土地利用の方向性

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、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ることをめざします。

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



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

(1) 土地利用計画、施設配置計画

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ますが、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財産等の最適利用により順々に建替えや移転をすることで、連鎖的にまちづくりを推進する必要があります。

めざすまちの将来計画として最適な土地利用や施設配置を示すにあたり、まず④街区と⑤街区に市役所本庁舎を配置した場合の比較検討を行いました。比較検討に際しては、まちづくりの観点から分野別コンセプトに沿って、それぞれ現状との比較検討を行った結果、⑤街区に本庁舎を配置した場合については、回遊性の向上や広場の拡充、賑わいの創出、市民の利便性、防災面などにおいて、国・府・市有財産の最適利用・効率的なまちづくりを進めるという観点から、定住促進や交流人口を拡大できることや、より多くの民間投資を呼び込むとともに経済効果が見込まれることから、総合的に優れていると評価します。

よって、土地利用計画及び施設配置計画については、⑤街区に本庁舎を配置することとします。

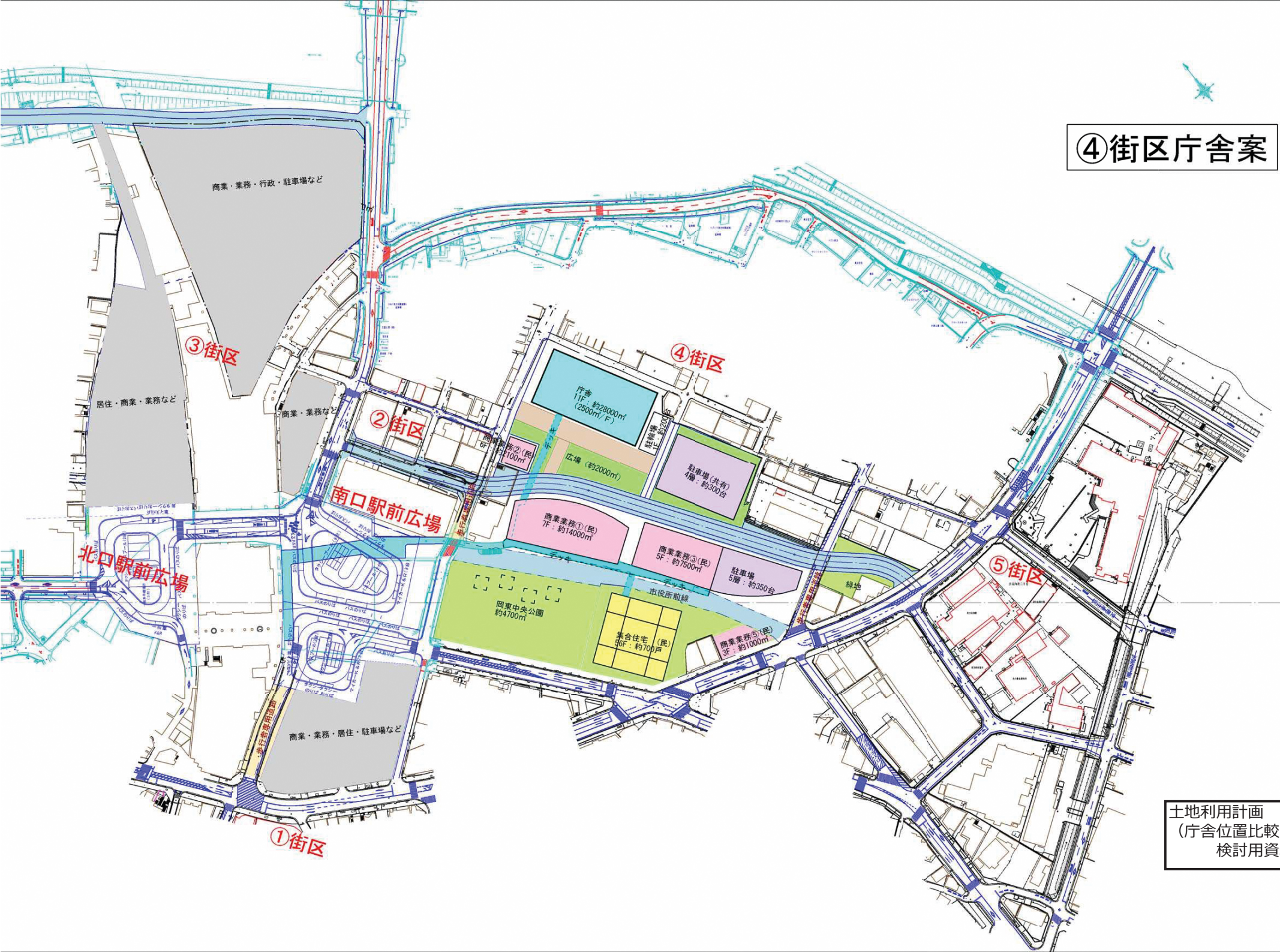
※庁舎位置の比較については、「土地利用計画(庁舎位置比較)」のとおり

※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、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。

×：現状より劣る
 △：現状と同等
 ○：現状より良くなる
 ◎：現状より非常に良くなる

項目	評価内容	④街区に本庁舎を配置した場合		⑤街区に本庁舎を配置した場合		
		評価の説明	評価	評価の説明	評価	
分野別 コンセプト	賑わい交流	 <p>・④街区の一部で民間活力の導入が図れるが、公園・広場を活用した賑わいの創出は限定的となる ・⑤街区においては、わずかな活用となり、④街区以南へのまちづくりの広がり課題が残る ・まち全体の回遊性や賑わいの創出への効果が限定的となる</p>	×	 <p>・④街区全体での民間活力の導入が図れ、国・府の協力により③街区の複合的な土地利用の促進や⑤街区においても公共施設を有効活用したまちづくりが可能となるとともに、⑤街区から南側地域の土地利用の促進に寄与するなどまちの広がりが大きい ・④と⑤街区の公園・広場を活用した賑わいの創出が可能となる ・天野川や淀川河川敷との連携など、まち全体の回遊性や賑わいの創出への効果が期待できる</p>	◎	
	交通環境	公共交通の利便性や交通動線の円滑化	駅前広場の拡張と区画道路の整備により、駅前広場の通過交通を排除し、路線バスの定時制確保や交通動線円滑化などが図れる	○	駅前広場の拡張と区画道路の整備により、駅前広場の通過交通を排除し、路線バスの定時制確保や交通動線円滑化などが図れる	○
	市民生活	誰もが安全・安心・健康に暮らせるまち	<ul style="list-style-type: none"> 駅や公園、庁舎などの施設を、休憩施設などを配置したデッキなどで直結することにより、安全・安心な動線を確保できる 健康増進につながる歩行空間の確保が限定的となる 	○	<ul style="list-style-type: none"> 駅や公園、庁舎などの施設を、休憩施設などを配置したデッキなどで直結することにより、安全・安心な動線を確保できる 天野川や淀川河川敷と連携したウォーキングコースの設定など、まち全体で健康増進につながる歩行空間の確保が可能となる 	◎
		機能充実した利便性の高いまち	<ul style="list-style-type: none"> ④街区に公園を活用した商業・業務・住居施設及び庁舎の立地が可能となり、市民の利便性の向上が期待できる 	○	<ul style="list-style-type: none"> ④及び⑤街区に広場を拡充し、公園・広場を活かした商業・業務・住居施設を配置することで、ゆとりあるまちの形成が可能となり、まちの魅力と市民の利便性の向上が大いに期待できる 	◎
		機能的な利便性の高いまち	 <p>・枚方市駅から庁舎までのアクセスは約150mとなり、利用者の利便性向上が図れる</p>	○	 <p>・枚方市駅から庁舎までのアクセスは約470mとなり、現状より約210m遠くなるが、宮之阪駅からは近くなる ・③街区での市民窓口機能の拡充 ・エリアが広がることで交通機能（自動運転車、小型モビリティなど）の導入ニーズが期待でき、配慮が必要な方などのアクセスの負担を軽減を目指す</p>	△
			 <p>・庁舎の1フロア面積は、約2,500m²を確保できるが、現本庁舎(本館・別館)のより狭くなることから、窓口部署の集約や待合スペースの確保に支障をきたす ※現本庁舎(本館・別館)の1フロア面積は約2,800m²</p>	×	 <p>・庁舎の1フロア面積は、約3,300~3,500m²を確保でき、現本庁舎(本館・別館)より広くなり、より多くの窓口部署の集約や待合スペースの確保に寄与する ※現本庁舎(本館・別館)の1フロア面積は約2,800m² ※国・市税関係部署の集約による市民の利便性の向上が図れる</p>	◎
	都市居住	多様な世代が快適に暮らせるまち	<ul style="list-style-type: none"> ④⑤街区において、限定的な居住立地となり、若年・子育て世代を含む多様な世代の定住促進に課題がある(タワーマンション：1棟) 	○	<ul style="list-style-type: none"> ④及び⑤街区において、多様な居住施設の立地が可能となり、若年・子育て世代を含む、多様な世代の定住促進が期待できる(タイプ別タワーマンション：2棟。板状マンション：1棟) 	◎
	産業文化芸術	産業・技術・文化など、新たな価値を創造し、発展し続けるまち	<ul style="list-style-type: none"> ④街区において、商業・業務施設を公園を中心に配置できるが、公園を活用した取り組みは限定的なものになる 	○	<ul style="list-style-type: none"> ④街区において、より多くの商業・業務施設を公園・広場を中心に広く配置でき、さらに公園・広場を活用した取り組みの充実が図れる 	◎
	みどり環境景観	快適な都市空間を創出するまち	<ul style="list-style-type: none"> ④街区において、岡東中央公園のほかに、区画道路沿いの緑化、新庁舎前に一定の広場が確保できるが、みどりを活かした景観形成は限定的となる(岡東中央公園：約4,700m²、新庁舎前広場：約2,000m²) 	○	<ul style="list-style-type: none"> ④街区の岡東中央公園・広場、区画道路から⑤街区の新庁舎前広場まで一体的なみどりの都市空間が確保でき、みどりを活かした景観形成が図れる。(活用可能となる都市空間：約11,000m²(うち新庁舎前広場：約4,000m²) 	◎
	防災・減災	「強さ」と「しなやかさ」を持つまち	<ul style="list-style-type: none"> ④街区では、洪水や内水被害に対して脆弱性があり、有事の際の課題が残る 	△	<ul style="list-style-type: none"> ⑤街区では、洪水や内水の想定浸水被害を限定的にとどめることが可能 ・災害時に活用できる空間を広く確保できる 	○
その他	民間投資・財政負担	全体事業費	約1,100億円	—	約1,400億円	—
		民間投資額	約640億円	—	約860億円	—
		市の負担額	約200億円	—	約216億円	—
	市有財産の活用	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業の制度により、土地・建物の評価額を権利変換として活用(建物への活用度合いが高い)するとともに、補助対象となるものについては、国費の活用が可能 ⑤街区の市庁舎建物については、市単独費による取り壊しが必要となる。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業の制度により、土地・建物の評価額を権利変換として活用(広場の活用度合いが高い)するとともに、補助対象となるものについては、国費の活用が可能 	◎	
	新たな税収の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ④街区の一部で住宅・商業・業務施設の立地による固定資産税や都市計画税、市民税の増収が見込める 試算効果額：20年間で約40億円 	○	<ul style="list-style-type: none"> ④街区での商業・業務施設、及び④⑤街区での住居施設の立地による固定資産税、都市計画税、市民税の増収が見込める 試算効果額：20年間で約90億円 	◎	
	経済効果	経済波及効果(平成23年大阪府産業連関表(基本表)の経済波及効果推計ツールより)	約1,270億円	○	約1,600億円	◎
スケジュール	庁舎整備の早期実現	<ul style="list-style-type: none"> (仮称)枚方市総合文化芸術センター完成後、現公用車駐車場と保健所、市民会館跡地を活用することにより、最速で2023年の庁舎完成が可能 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 北河内府民センター移転後の着手となり、最速で2025年の庁舎完成が可能 	○	
	総合評価	主に④街区での限られた空間に必要な施設を効率的に配置するまちづくりが可能で、⑤街区に本庁舎を整備するより早期に着手できるとともに、市駅からも近くなるが、一方でまちの広がりが賑わいの創出、本庁舎の1フロア面積などの課題が残る	○	<ul style="list-style-type: none"> 国・府・市有財産の最適利用等の観点から、⑤街区まで範囲を広げることで、回遊性の向上、賑わいの創出が図れるとともに、みどりと一体となった健康的で魅力あるまちづくりが可能となる。また、まちにゆとりを持たせられることから、都市住居や産業・文化芸術、行政機能を機能的に配置し、利便性などを高めることが可能となる。さらに、想定する市の負担は大きくなるが、定住促進や交流人口の拡大、経済効果、税収額が高いことなどから、総合的に評価は高いと考える 	◎	

④街区庁舎案



土地利用計画
(庁舎位置比較)
検討用資料

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

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

③街区

商業
業務
行政
駐車場など
28F：約75,000㎡

居住
商業業務
広場など
12F：約8,100㎡

②街区

④街区

⑤街区

集合住宅①(民)
56F：約700戸

集合住宅②(民)
30F：約300戸

商業業務②(民)
6F：約2100㎡

商業業務①(民)
7F：約14000㎡

商業業務③(民)
5F：約7500㎡

駐車場
5階：約350台

商業業務④(民)
3F：約2500㎡

商業業務⑤(民)
3F：約1000㎡

集合住宅③(民)
14F：約700戸

駐車場
5階：約125台

集合住宅④(民)
10F：約3,500㎡
(3,300㎡/F)

官庁施設(国)
2F：約1,000㎡

商業・業務・居住・駐車場など
約17,000㎡

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）
- ・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
- ・災害対策中核機能

凡例

街区界

0 20 50 100 200m

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

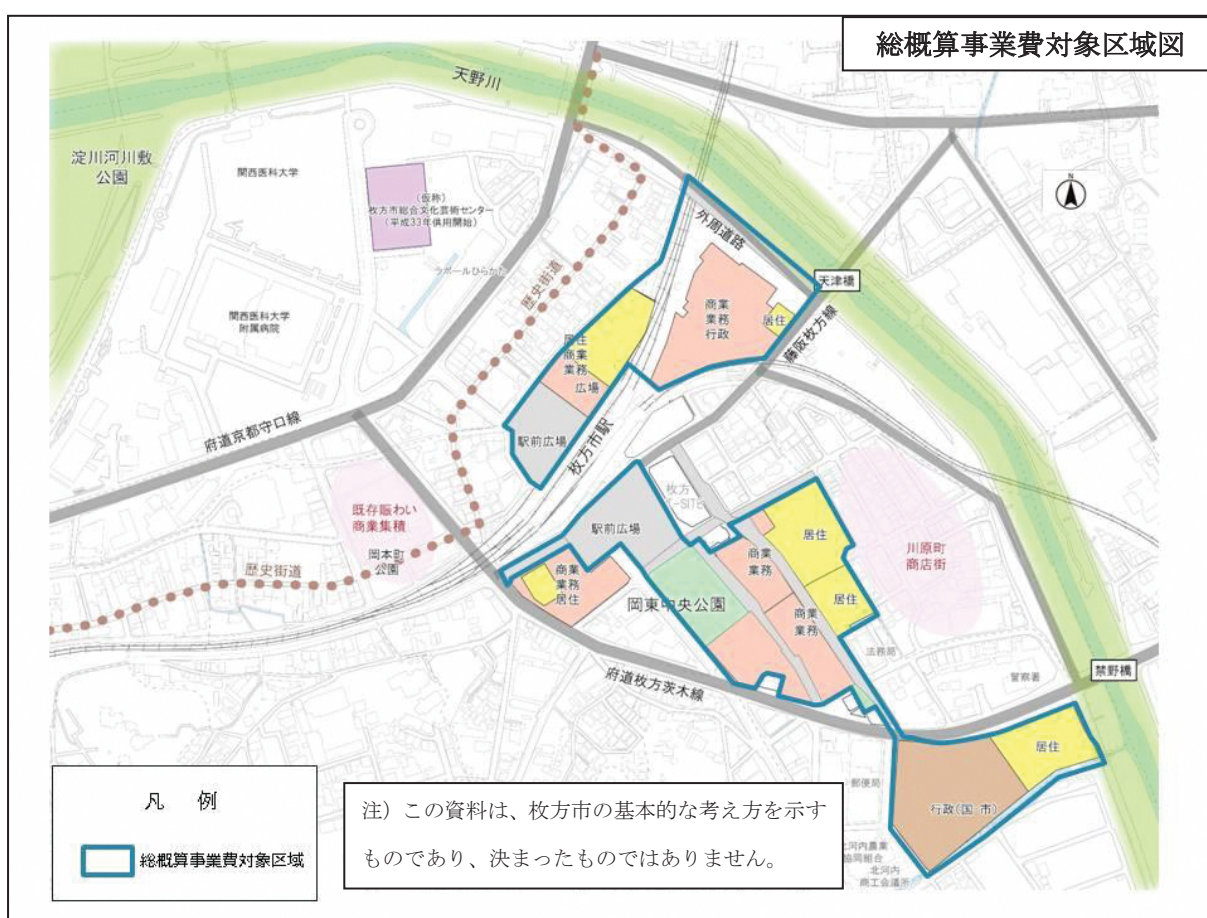
(1) 総概算事業費

現時点において枚方市駅周辺再整備に係る総概算事業費は、市街地再開発事業により約1,400億円を見込んでいます。

なお、市街地再開発事業の具体化の段階などでさらなる事業費の抑制に努めます。

※総概算事業費は現時点での目安であり、事業手法等により変動します。

※①街区の民間施設については総概算事業費に含んでおりません。



以下検討中

- (2) 財政負担の検討
- (3) 工区設定

5-2：工区別の整備計画

- (1) 都市計画
- (2) 事業手法
- (3) 概算事業費

第6章. 持続可能な価値の向上と魅力あるまちづくりに向けて

6-1：取り組みの考え方

第7章. 実施に向けたスケジュール

7-1：事業実施スケジュール