

# 枚方市駅周辺再整備基本計画（案）

—令和 2 年度版—

※令和 3 年 1 月に実施したパブリック  
コメント以降の更新箇所を黄色着色に  
て表示しています。



# 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 ..... 4

## 第2章 経過と地域の特徴

- 2-1. 経過 ..... 5
- 2-2. 地域の特徴 ..... 6

## 第3章 まちづくりの方向性

- 3-1. 課題整理 ..... 12
- 3-2. まちづくりを進める主役 ..... 13
- 3-3. 実現するまちに向けて ..... 14
- 3-4. 土地利用の方向性 ..... 21

## 第4章 整備計画（実現に向けた方策）

- 4-1. 全体整備計画 ..... 29

## 第5章 実施に向けたスケジュール

- 5-1. まちづくりの進め方と想定スケジュール ..... 34
- 5-2. 基本計画の実現に向けて ..... 35

## 第6章 持続的に魅力が高まるまちづくりに向けて

- 6-1. まちの魅力向上の必要性和取組の考え方 ..... 36
- 6-2. エリアマネジメントの展開 ..... 40

## 参考資料

# 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のイメージ、実現化に向けた方策など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>

#### ○枚方市駅周辺再整備ビジョン（2013年（平成25年）3月策定）

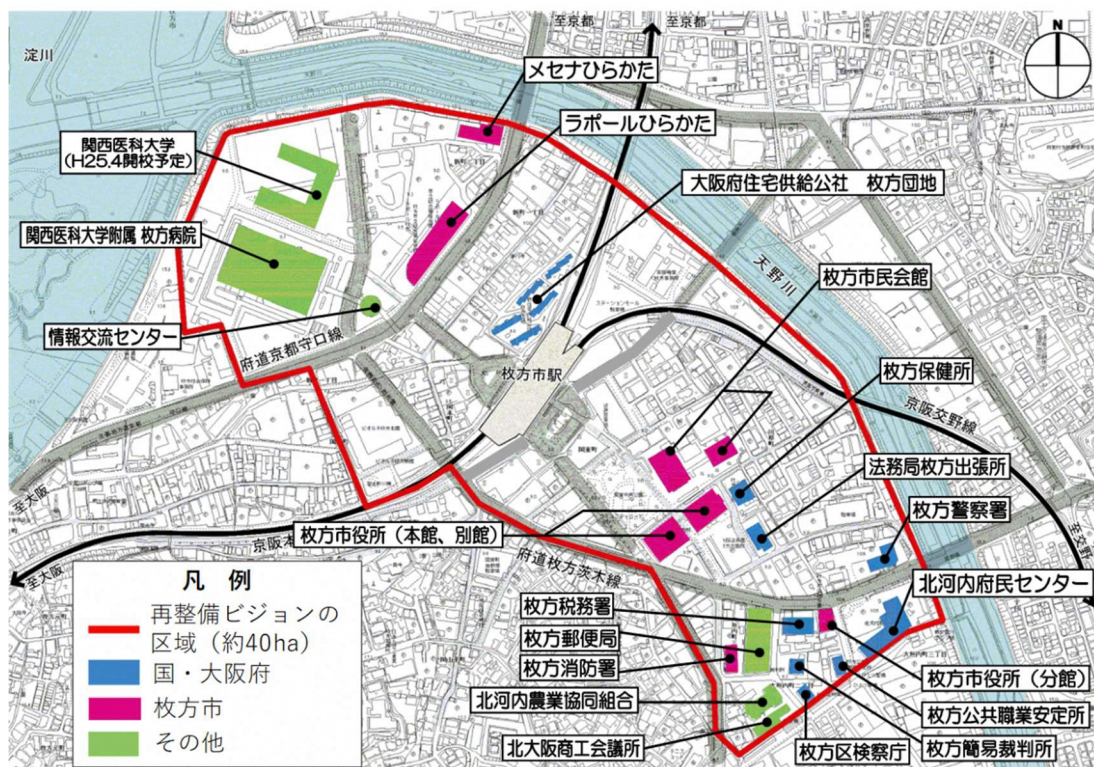
##### ・目的

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

再整備ビジョンの対象区域は新町2丁目地区、並びに官公庁団地、枚方宿地区の一部を含み、地域資源である淀川、天野川及び府道枚方茨木線などの道路で分節された下記区域約40haの範囲とする。





## ・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及び課題を整理

### (1) 広域的な視点

#### <現状>

- ・行政、商業、医療等の機能集積
- ・公共施設や地域内のビルの老朽化
- ・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 便
- ・府道京都守口線の交通混雑

#### <課題>

- ・駅前広場における交通動線の円滑化、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>

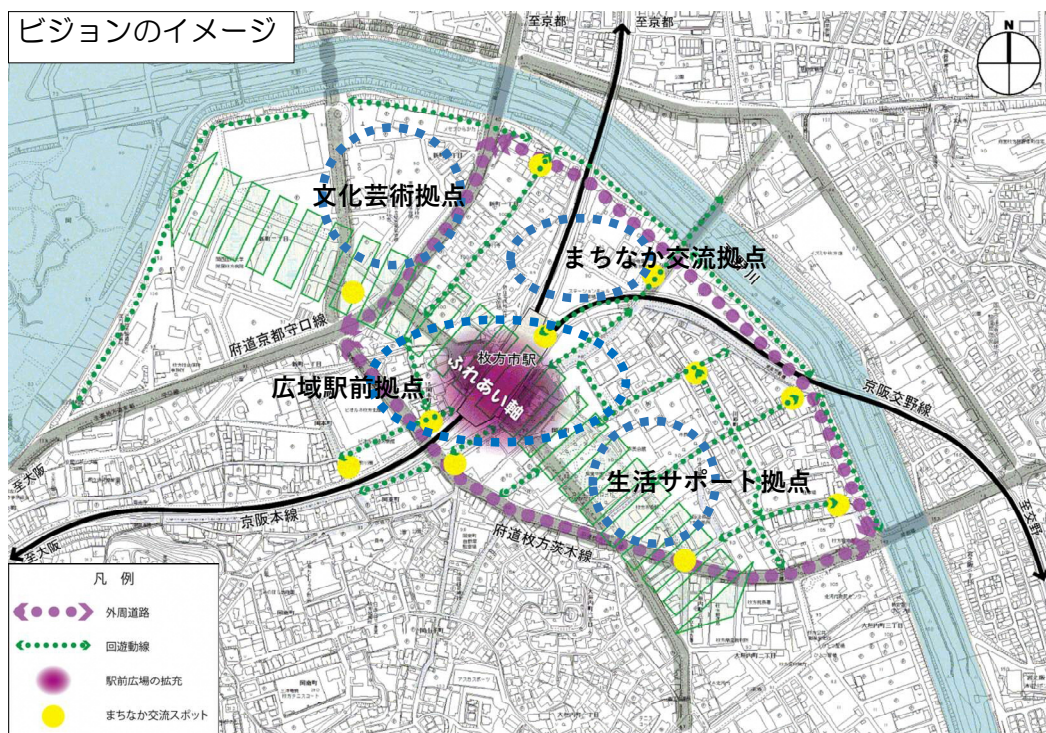
- ・淀川等の自然資源、枚方宿等の歴史資源の存在
- ・市民の活発な各種文化芸術活動
- ・地域内の大学を含む市内 5 大学の立地

#### <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

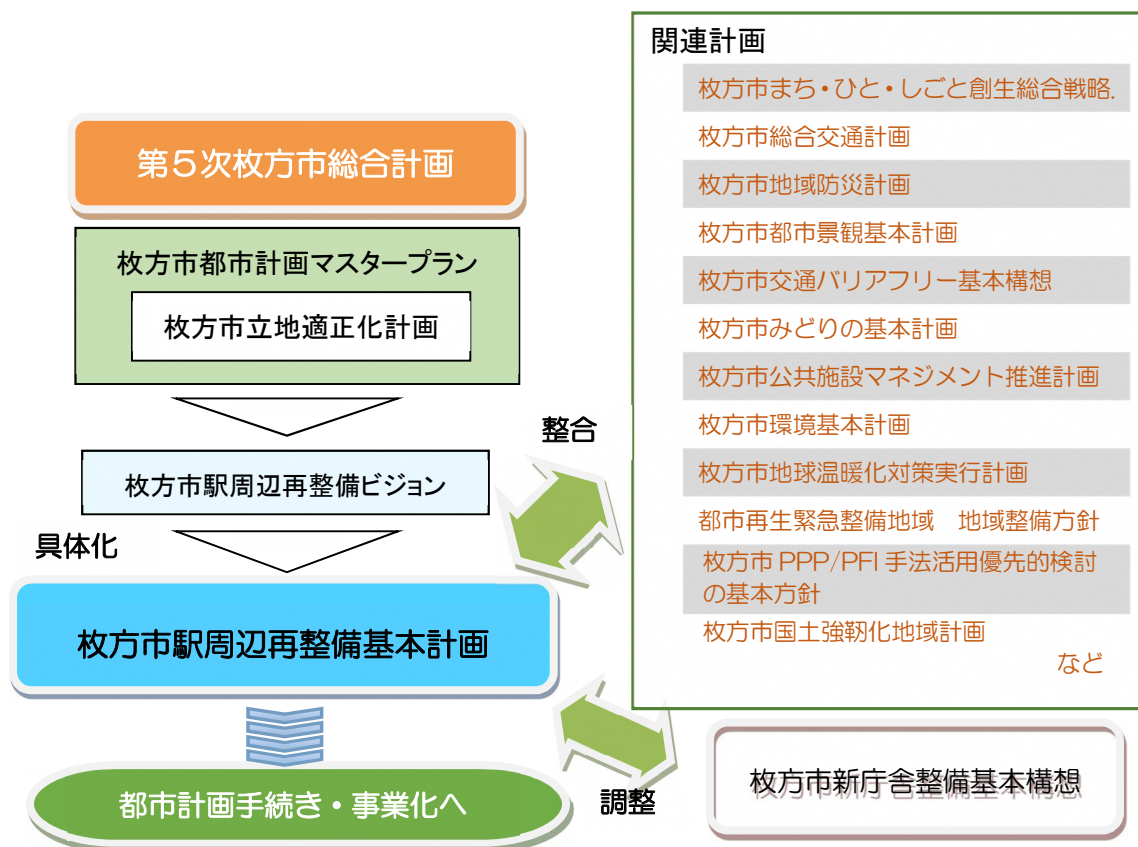
人を中心としたまちづくりを目指し、駅前広場周辺に集積している、商業、行政機能や人々の行動範囲を広げるため、既存の拠点「広域駅前拠点」をより一層強化するとともに、新たに 3 つの拠点「文化芸術拠点」「まちなか交流拠点」「生活サポート拠点」を形成し、まち全体に「ゆとり」をもたせ、回遊性を向上させることで、賑わいにつなげる。



## (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（以下「新庁舎基本構想」という。）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ます。





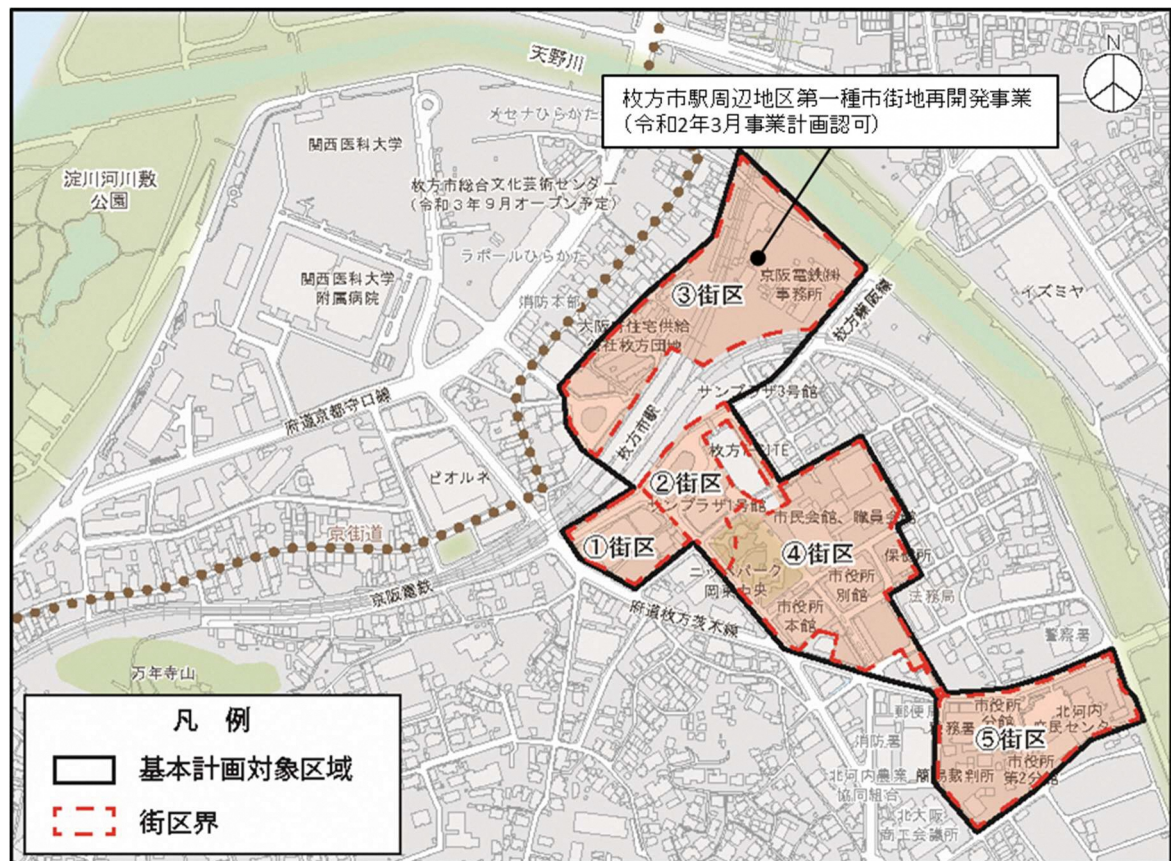
## 1－2．対象区域

再整備ビジョンの実現に向けて、文化芸術拠点の形成（総合文化芸術センター（2021年（令和3年）9月オープン）など）が進んでいます。基本計画では、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を目指し、以下の区域（約13ha）を対象とします。

（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**権利者**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。

なお、基本計画に基づき、各街区のまちづくりの具体化を進める中で、**権利者**の意向などを踏まえ、区域や街区の設定が変わる可能性があります。



## 第2章 経過と地域特性

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。

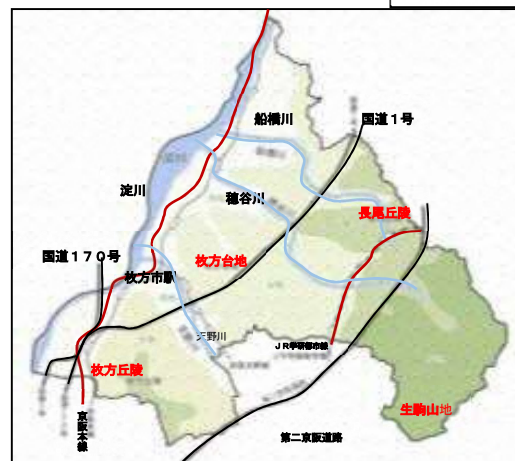
### 2-1. 経過

本市は、昭和30年代からベッドタウンとして栄えてきましたが、将来人口は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成し、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、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



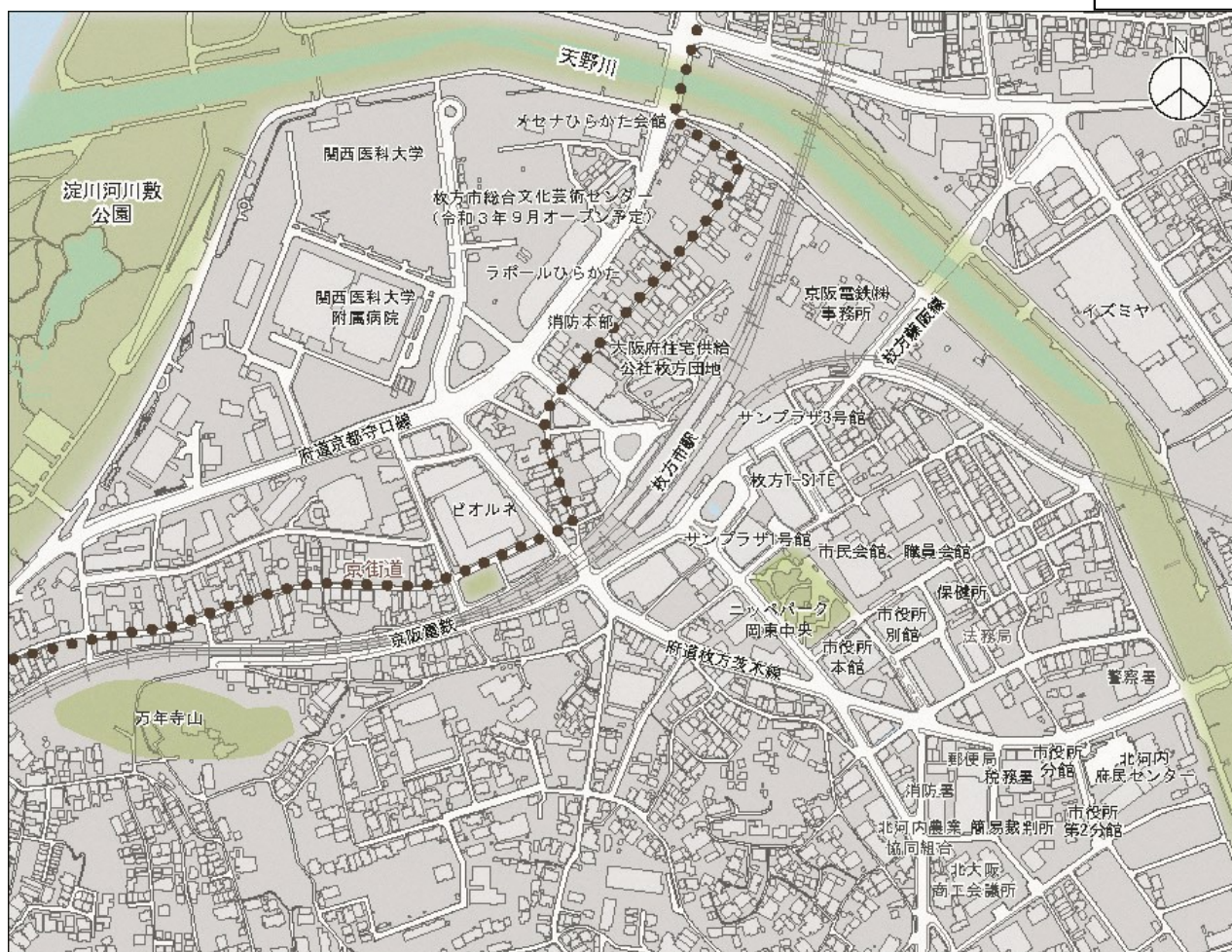
#### 【主なまちづくりに関連した事業】

事業実施期間	事業名称	施行者	備考
1955年度 (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(株)	
2000年度 (H12年度)	新町二丁目地区 地区計画		最終変更 2020(R2).10
2020年度 (R2年度) ～	枚方市駅周辺地区第一種市街地 再開発事業	組合	



(1) 枚方市駅周辺の立地

## 現況図





## (2) 人口

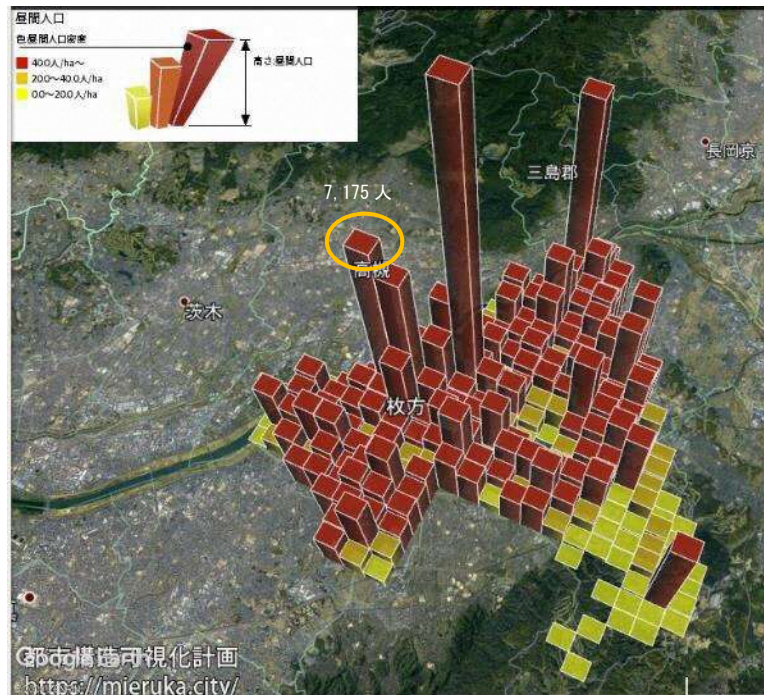
枚方市駅周辺の人口分布の状況は、昼間人口分布としては中宮東之町付近（関西外国語大学中宮キャンパス）に次いで2番目に多く、さらに、昼間人口7,175人に比べ、夜間人口が2,037人と少なくなっています。

### ■昼間人口分布（都市再生の見える化情報基盤より）

#### 【昼間人口分布】

メッシュサイズ：500m  
枚方市駅周辺は本市で2番目に昼間人口（7,175人）が多い。

【出典】国勢調査（H27）  
「都市構造可視化計画」サイトより引用



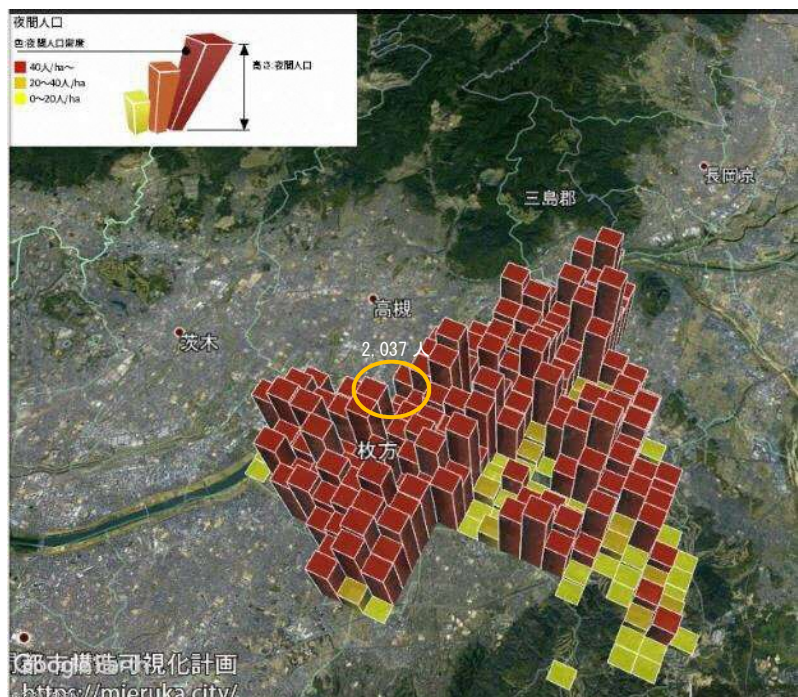
※都市再生の見える化情報基盤とは、地球地図やビックデータ等を活用し、都市再生について空間的、数値的な理解が直感的に得られる情報基盤のこと。

### ■夜間人口分布（都市再生の見える化情報基盤より）

#### 【夜間人口分布】

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、周辺と比べると夜間人口（2,037人）が少ない。

【出典】国勢調査（H27）  
「都市構造可視化計画」サイトより引用





### (3) 産業

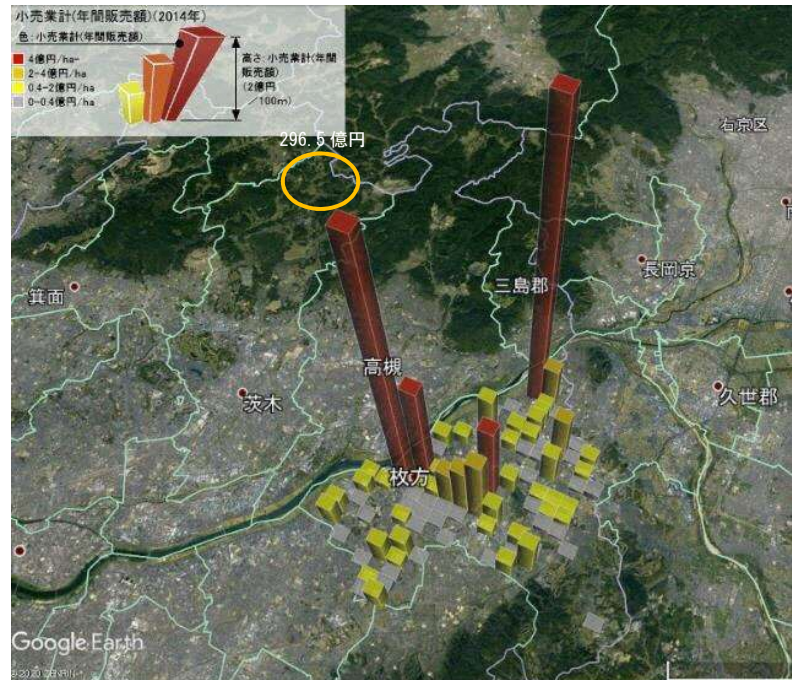
枚方市駅周辺の販売分布及び第3次産業従業員数の状況は、小売業年間販売額が樟葉駅周辺に次いで2番目に多く、第3次産業密度（従業員数）は最も高くなっています。

#### ■販売額分布（都市再生の見える化情報基盤より）

##### 【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（296.5億円）が多い。



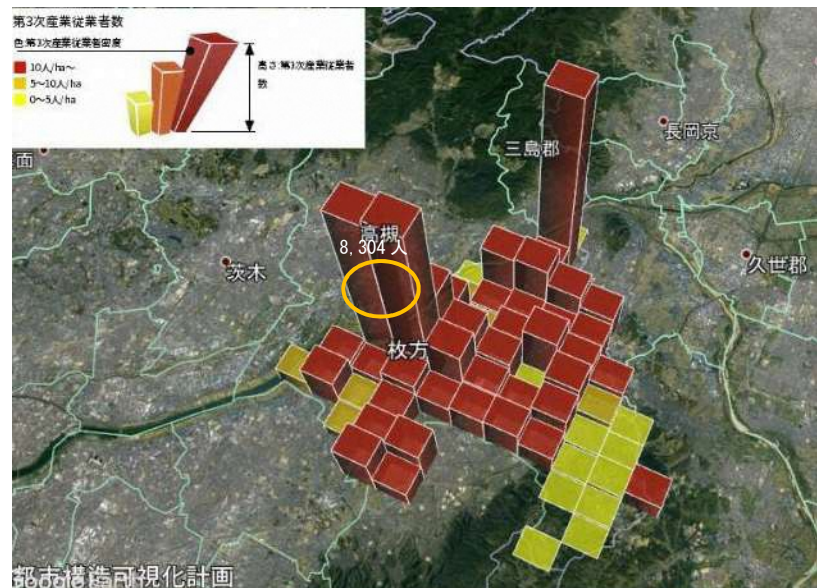
【出典】商業統計調査（H26）  
「都市構造可視化計画」サイトより引用

#### ■従業員数分布（都市再生の見える化情報基盤より）

##### 【第3次産業従業員数】

メッシュサイズ：1km

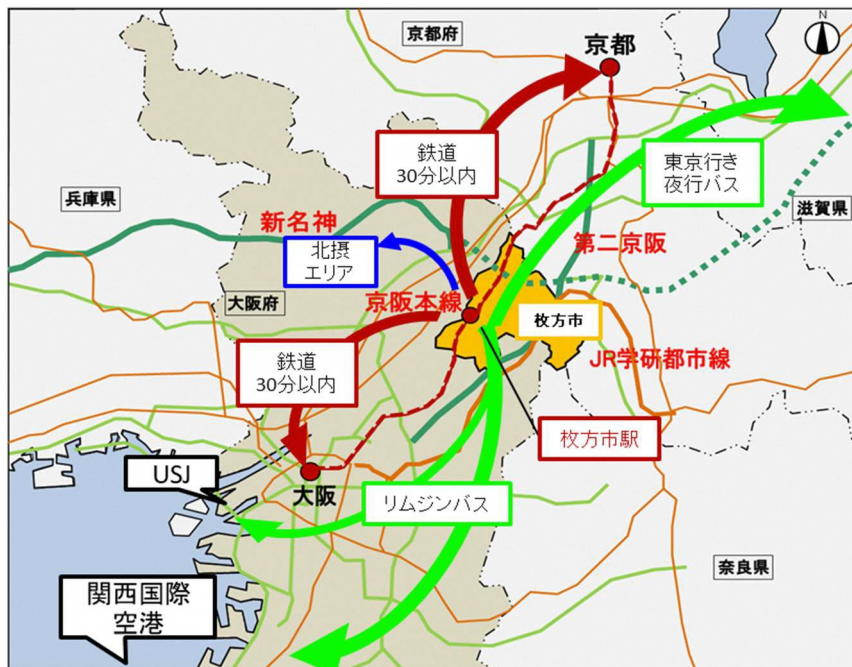
枚方市駅周辺地区は、本市で最も第三次産業従業員数（8,304人）が多い。



【出典】経済センサス（H26）  
「都市構造可視化計画」サイトより引用

#### (4) 交通（鉄道など）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9.5万人）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、市内及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、自然などを生かした賑わいの交流

### 《京街道の賑わいづくりの取組》

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。

「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、陸の路と水の路を生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（以下「ニッペパーク岡東中央」※という。）（約 4,700 m<sup>2</sup>）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。

※2019 年（平成 31 年）4 月 1 日から 2024 年（令和 6 年）3 月 31 日までの 5 年間は、ネーミングライツ \* 1 により岡東中央公園の愛称を「ニッペパーク岡東中央」としています。



\* 1 「ネーミングライツ」：命名権およびそれに付随する権利のこと。契約により施設等の名称に企業名や商品名を冠した愛称を付与する代わりに、命名権を取得した企業等から対価を得て、施設の管理等に役立てるもの。

## (7) ポテンシャルを生かした民間投資

### 《旧近鉄百貨店跡地に大型商業施設》

○2016 年（平成 28 年）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 m<sup>2</sup>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賑わいが創出されています。



### 《鉄道事業者の取組》

○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、枚方市駅中央改札が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》

○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。2019 年（令和元年）には（仮称）関西医科大学タワー棟に着工し、キャンパス機能などの強化に取り組まれています。

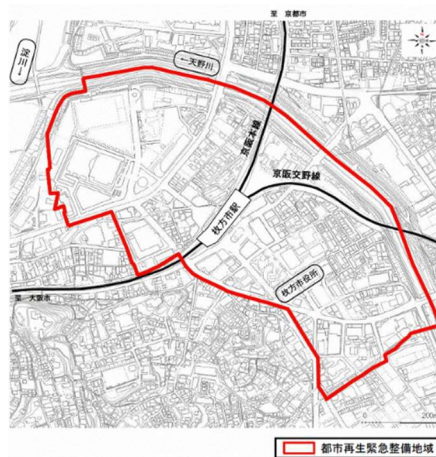
○充実した環境の中で、地域での学びや実践力を鍛える教育・研究・医療を展開し、地域住民に貢献すべく病院から在宅に至るまでのシームレスなシステム構築に向けて取り組まれています。



○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。

### 《都市再生緊急整備地域の指定》

○2020 年（令和 2 年）1 月に国において枚方市駅周辺地域が都市再生緊急整備地域として指定されました。これにより、民間事業者などが行う都市開発事業に対する様々な支援策や規制緩和などが可能となり、民間投資の喚起や都市再生の質の向上などにつながります。



## 第3章 まちづくりの方向性

### 3-1. 課題整理

枚方市駅周辺再整備（以下「再整備」という。）の具体化に際しては、持続可能なまちづくりの実現のため、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る、その主な事項について以下のとおり整理しました。

- ・ 商業や市民サービスなどまちの活動を止めることのない再整備の推進
- ・ 若年世代を中心とした社会減や少子高齢化、社会的なつながりの低下、Society5.0\*1の進展など、本市を取り巻く社会環境の変化や多様化するライフスタイルに対応したまちづくりの推進
- ・ 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
- ・ 誰もが分かりやすく利用しやすいデザインやまち全体が清潔で統一感のある景観の実現
- ・ 子育てのしやすさや様々な働き方、社会への関わり方が選択できるなど、誰もが生きがいを創れるまちづくりの推進
- ・ 生活習慣病の予防に効果的な運動習慣の促進など、健康増進（健康寿命の延伸）につながるまちづくりの推進
- ・ 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の強化
- ・ 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天野川、京街道の観光面への活用や大学との連携による都市の魅力づくり、国内外への情報発信の強化
- ・ 枚方市環境基本計画などに基づく環境負荷の低減、快適な都市環境形成の取組の推進
- ・ シビックプライド\*2の醸成及び地域やまちづくりに積極的に関わり、主体的に取り組む人を増やす
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大防止のための「新しい生活様式」や同様の感染症発生時にも市民生活を守るまちづくりの推進

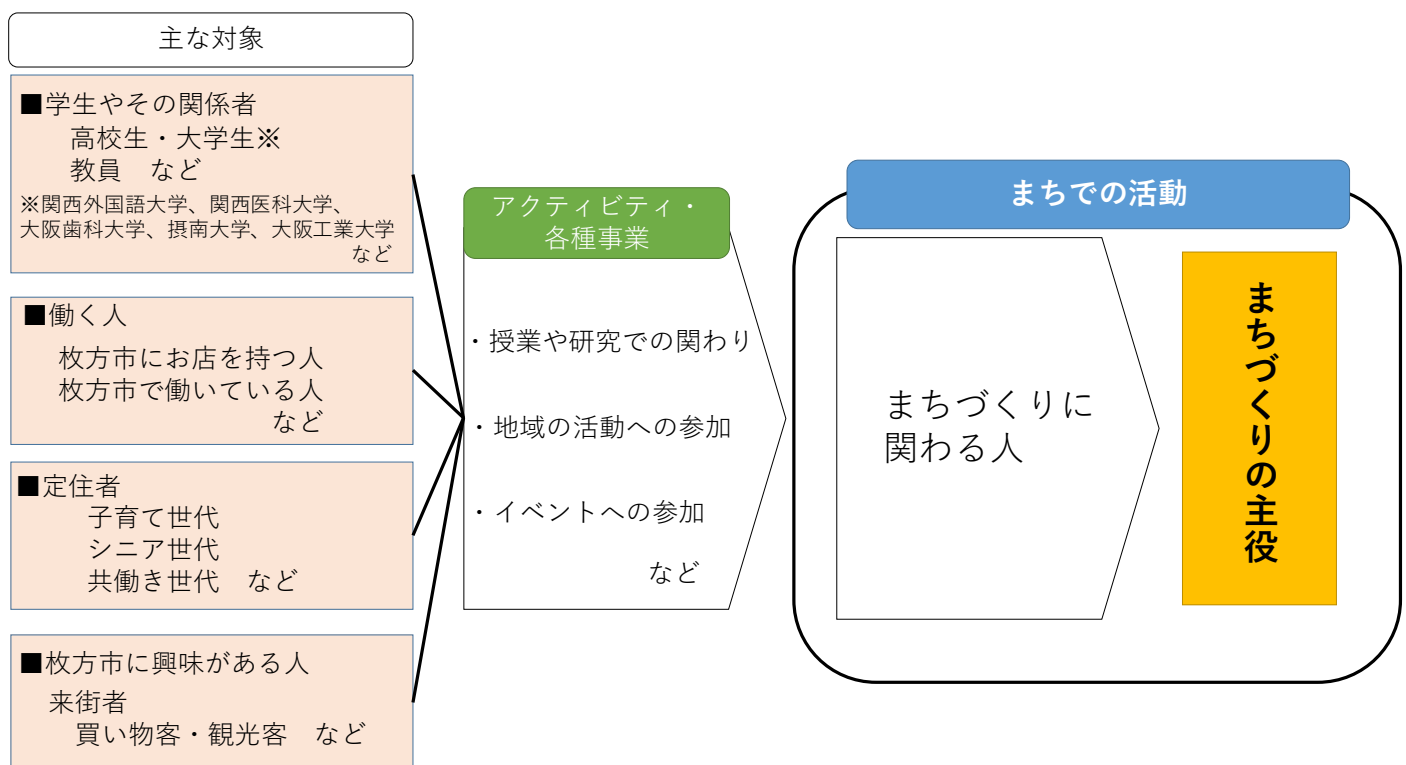


### 3-2. まちづくりを進める主役

枚方市駅周辺は、1日を通じて就業者や学生など様々な人が往来し、目的を持った多くの人が訪れるエリアです。今後の再整備では新たな都市機能の導入や更新が求められている中で、多様なニーズに応え、様々な人が活躍でき、居心地よく過ごすことができる枚方市駅周辺地域を目指していく必要があります。

より良いまちとしていくためには、単純に機能を集積するのではなく、誰もがそれらの機能を活用して、魅力的なアクティビティや事業に発展することで、個々の満足度を高められるなど、まちに関わるすべての人が主役となれる公民連携した環境、仕組みづくりが必要です。

そのためには、再整備による利便性・回遊性の向上や安全・安心の確保、地域資源である淀川・天野川など枚方市駅周辺地域が持つポテンシャルを生かし、まずは興味を持って、まちに訪れていただくとともに、市内外のより多くの方々がまちづくりに関わりを持てる機会を創出していく必要があります。



(図) まちづくりに関わる仕組みづくりのイメージ



### 3-3. 実現するまちに向けて

基本計画における目指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するため、再整備ビジョンの基本コンセプトに基づき「広域駅前拠点」、「まちなか交流拠点」、「生活サポート拠点」及び「安全・安心の拠点」を形成し、様々な交流や定住のさらなる促進を目指すとともに、枚方市駅周辺を起点に全市域にその効果が波及するよう、サブテーマと5つのまちづくりの考え方、その具体化を図るための分野別コンセプトを定めます。

#### 【目指すまちの将来像】

「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

#### (1) 魅力的なモノ・コト・ヒトに出会えるウォークブル\*3なまち

##### ■「職・学・住・楽」近接の多様なライフスタイルの実現

・枚方市駅周辺で市民をはじめ、来街者など様々な人が、新たな発見や世代を問わず、楽しみ、学ぶとともに多様な働き方の実現など、ニーズに対応した良好で質の高い都市型居住機能を有するまちづくりを推進します。

・高齢者や子育て世帯など、多くの人が社会や地域に関わりを持ち活躍できるよう、充実した生活関連機能を整えるとともに、これからの人生100年時代を見据え、様々なライフステージの中で多くの活躍の場を創出し、いつまでも健康で元気に生きがいをもって楽しく過ごせるまちづくりを進めます。

##### ■都市機能や地域資源を最大限活用

・公民連携により建物や公園・広場、歩道などを複合的につながる多様な都市機能の導入に加え、自然やスポーツ・歴史・文化芸術などの地域資源の活用を促進し、魅力的なサービスを提供するといったコンテンツの充実を図ります。

・街路空間、公園、民間空地など様々なオープンスペースでの交流・賑わいの創出や時代に合わせた柔軟かつ多様な活用を目指し、社会実験などを含めた取組により、地域のニーズに合わせた空間づくりを進めます。

・来街者などが快適に過ごせるよう地域資源や公共交通の案内など誰もが分かりやすい情報発信の強化をするとともに、多くの人が地域ならではの店舗やコンテンツを自ら情報発信したくなるまちを目指します。

##### ■居心地が良く滞在できる空間や歩いて楽しいウォークブルなまちづくりの形成

・まち全体にゆとりを創出し、人が中心の居心地が良く滞在できる空間や歩いて楽しい空間の形成などにより、回遊性の向上や歩くことによる健康増進を図るとともに、まちにあるコンテンツを有機的につなぎ、様々な人の出会いや多くの交流が生まれる賑わいを創出します。

## ■特色のある地域ならではの景観形成

・ニッペパーク岡東中央を核として連続性のある大空間を確保し、魅力的な空間・デザインの形成を図ります。

・淀川・天野川などの地域資源と新たな都市機能に連続性を持たせることで、景観の向上と駅前の利便性が両立したまちなみの形成を図り、みどりのネットワークの形成を目指します。

・まちを訪れた誰もが分かりやすく、簡単に情報を手に入れることができるような、統一されたデザインを都市機能に反映していくことを目指します。

### 【分野別コンセプト】

分野	実現に向けて想定する都市機能など
賑わい・交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業機能(モノ消費、コト消費*4、時間消費型施設など)</li> <li>・宿泊機能(ホテル、グランピング*5、キャンプなど)</li> <li>・公園・広場機能(柔軟に活用できるオープンスペース、芸術やスポーツ活動などの場、イベント空間など)</li> <li>・回遊空間機能(ウォーキングコースなど)</li> <li>・建物低層部への店舗・賑わい施設の誘導</li> <li>・都市デザイン(ユニバーサルデザイン*6、魅力的な施設デザインなど)</li> </ul>
市民生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住機能(賃貸、分譲、CCRC*7、サービス付き高齢者向け住宅*8など)</li> <li>・行政機能(図書館や市民窓口など機能の再編、新庁舎整備など)</li> <li>・子育て支援機能(保育・幼児教育施設など)</li> <li>・業務機能(事務所機能(レンタルオフィス、サテライトオフィス*9、シェアオフィス*10、インキュベーション施設*11、イノベーション拠点など)</li> <li>・医療機能(病院・診療所など)</li> <li>・教育学習機能(大学、図書館、生涯学習など)</li> <li>・健康機能(ウォーキングコース、ヘルス・ラボ拠点*12、サイクルステーション*13、医療モールなど)</li> </ul>
情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共サイン(多言語表示、ピクトグラム*14、デジタルサイネージ*15など)</li> <li>・情報通信機能(フリーWi-Fiなど)</li> <li>・情報発信機能(大型ビジョンなど)</li> </ul>
文化・芸術	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化・芸術発信機能(文化の創造・発信、ストリートファニチャー*16など)</li> <li>・文化活動の練習・発表の場(ストリートパフォーマンスなど)</li> </ul>
交通基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン</li> <li>・駅前広場機能、駅前広場補完機能(ゆとり・滞留空間など)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車駐車場、駐車場(集約駐車場など)</li> <li>・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)</li> <li>・公共交通促進機能(トランジットモール*17、パークアンドライド*18、フリンジ駐車場*19など)</li> </ul>
みどり・環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観の形成(統一された景観、視点場 など)</li> <li>・各施設における緑化の推進</li> <li>・景観ルール形成(景観デザインガイドラインなど)</li> </ul>

## (2) 魅力や価値を持続的に育むまち

### ■エリアマネジメント\*20による活性化の促進(詳細は第6章に記載)

・まちの魅力や価値を持続的に育むために、公共空間など既存ストックを有効活用することで市民や来街者による居心地の良い(快適に楽しく過ごせる)場所づくりを促進します。

・新たなまちづくりを起点に、社会実験を通じたプレイスメイキング\*21などといった手法により、まちづくりの活動に関わる人を増やし、愛着や多様な連携が生まれることで、主体的に活動を行うエリアマネジメントの仕組みの導入を促進します。

・継続した取組には、収益事業など財源確保が必要です。収益事業の検討として、比較的長期にわたる公共空間(オープンテラスなど)の活用、まちづくりの担い手となる人材育成、エリアのルール作りなどを行い、持続可能なエリアマネジメントの実現を目指します。

・まずは、ニッペパーク岡東中央で、早期に滞在環境の改善に向けた社会実験を実施し、人材の発掘やニーズ調査、他のフィールドの選定など検討を進めます。

### ■シビックプライドの醸成

・枚方に関わりを持ちたいと思う人々(関係人口)を増やし、住みたい、住み続けたい、という思いを育むとともに、まちづくりの担い手として継続的なまちの魅力づくりへの参画を促進します。社会貢献や人とのかかわりが気軽にできることで、様々な地域人脈が形成されることを目指します。

### 【分野別コンセプト】

分野	実現に向けて想定する都市機能など
賑わい・交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、河川、公園などの公共施設、遊休施設、空き家、空地など民間施設など既存ストック(リノベーション、社会実験など)</li> <li>・公園・広場機能(エリアマネジメント、Park-PFI*22など)</li> </ul>
市民生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの形成、社会貢献・ボランティアの場の形成</li> </ul>
情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共サイン(多言語表示、ピクトグラムなど)</li> <li>・広告・情報案内機能</li> </ul>
文化・芸術	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックアート*23(アートマネジメント*24など)</li> </ul>
交通基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリア内交通機能(レンタルサイクル、エリアマネジメント、自動運転自動車など)</li> </ul>

	・ 駐車場・自転車駐輪場の管理
みどり・環境・景観	・ 都市景観の形成(統一された景観、視点場など)

### (3) 災害に強くしなやかで安全・安心に過ごせるまち

#### ■大規模災害を見据えた強い都市の形成

・ 非常時におけるライフラインへのエネルギーの供給など、公民連携による災害にも強いしなやかなまちを目指します。

・ 市民や来街者が安全・安心に過ごせるまちを目指し、防災空間（一時避難所、防災備蓄など）の確保や新庁舎などの公共施設の更新とあわせた安全・安心の拠点づくりや大きな広場空間を形成するなど、感染症にも対応した強い都市の形成を図ります。

・ 感染症が蔓延した状況下での自然災害（複合災害）への対応として、避難所の過密を避けるため、屋内外を含め公共施設や民間施設などとの連携を進め、多様な避難環境の検討を進めるとともに、感染症にも柔軟に対応できるまちを目指します。

#### ■安全・安心な交通環境の充実

・ 車が中心の空間から歩行者優先のゆとりある駅前空間の形成や新たな道路の整備、既存道路の拡幅などを図るとともに、近未来技術を活用して人々の交流や活動を支える安全・安心な交通環境の充実を図り、賑わいの創出と交通機能の強化の両立を目指します。

・ 駅の交通結節点機能を強化するため、乗り換えの円滑化、自動運転などの近未来技術の活用を想定した検討を進めます。

#### 【分野別コンセプト】

分野	実現に向けて想定する都市機能など
市民生活	・ 医療連携（オンライン診療、病院間の連携など）
情報発信	・ 情報通信機能（フリーWi-Fi、IoT <b>*25</b> など） ・ 無電柱化の推進
交通基盤	・ 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) ・ MaaS <b>*26</b> 、公共交通促進機能（トランジットモール、パークアンドライドなど）
防災・減災	・ 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） ・ 換気機能

#### (4) 未来都市の実現にむけて

##### ■ICT\*27、IoT、AI など新たな先進的技術の導入

・様々な先進的技術の導入により、エネルギー、交通、情報などについて、ICT、IoT、AI などの新たな技術の進展を前提に有効活用することで、利便性や安全性を向上させるなど、時代や社会環境に合わせたスマートシティの実現を目指します。

・感染症などへの対応や急速なデジタル化が進む中、物理的空間からデジタル空間へ都市機能が移行すること（DX：デジタルトランスフォーメーション）を想定し、データ収集の場として、市駅周辺エリアを実証実験として活用するなど、非対面・非接触、市民生活や都市活動の面でデータ・新技術などの活用に向けた検討を行います。

##### 【分野別コンセプト】

分野	実現に向けて想定する都市機能など
賑わい・交流	・新たなアクティビティへの活用（e スポーツ*28、パブリックビューイングなど） ・商業機能（モバイルオーダー*29、キャッシュレスの普及など）
市民生活	・業務機能（テレワーク、リモートワーク、サテライトオフィス、シェアスペースなど） ・行政機能（手続きのデジタル化など） ・物流機能（ドローン配達など） ・医療機能（オンライン診察、AI 診断、ウェアラブル機器*30を利用したデータによる健康管理など） ・教育学習機能（オンライン授業など） ・近未来技術の実証実験のフィールド
情報発信	・情報通信機能（情報通信網の充実、センサーネットワーク配置など）
交通基盤	・エリア内交通機能（スマートモビリティ（自動運転自動車、小型モビリティなど）） ・AI の活用（AI 信号、交通渋滞予測など） ・MaaS、駐車場（スマートパーキングなど）
みどり・環境・景観	・AI の活用（施設での効率的なエネルギー管理など）

## (5) 人や環境にやさしいまち

### ■地球環境への負荷の低減

・再整備事業を環境に配慮したまちづくりの先進的な取組として、第3次枚方市環境基本計画(※策定中)に基づき、省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の促進、再生可能エネルギーの普及など地球環境への負荷を低減する取組や、施設緑化の推進などヒートアイランド対策など快適な都市環境の形成に向けた取組を推進します。

### 【分野別コンセプト】

分野	実現に向けて想定する都市機能など
賑わい・交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・広場機能(ゆとり空間など)</li> <li>・回遊空間機能(ウォーキングコースなど)</li> </ul>
市民生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱性などに優れた省エネルギー、省CO<sub>2</sub>型の住宅の導入</li> <li>・環境イベント、環境学習講座などの開催</li> </ul>
情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信機能(環境データの見える化など)</li> </ul>
交通基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリア内交通機能(電気自動車など)</li> <li>・公共交通の乗り換え利便性向上による利用促進</li> <li>・公共交通促進機能(トランジットモール、パークアンドライドなど)</li> </ul>
みどり・環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設における緑化の推進</li> <li>・広場・公園機能(ゆとり空間など)</li> <li>・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*31など)の利用促進</li> <li>・エネルギーの効率化(近未来技術を応用 など)</li> </ul>

\*1「Society5.0」: AIやIoT、ロボット、ビッグデータなどの革新技術をあらゆる産業や社会に取り入れることによりする実現する新たな未来社会の姿であり、狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く、人類社会発展の歴史における5番目の新しい社会の姿

\*2「シビックプライド」まちへの「誇り」「愛着」「共感」をもち、「まちのために自ら関わっていかうとする気持ち」のこと

\*3「ウォーカブル」:「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を目指すため、歩行者中心のまちづくりの概念。枚方市は2019年(令和元年)8月に国土交通省による「ウォーカブル推進都市」に賛同

\*4「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

\*5「グランピング」: グラマラス(魅惑的な)とキャンピングを掛け合わせた造語で、テント設営や食事の準備などの煩わしさから旅行者を解放した「良い所取りの自然体験」のこと

\*6「ユニバーサルデザイン」: 年齢、性別、文化、身体状況など、人々が持つさまざまな個性や違いにかかわらず、最初から誰もが利用しやすく、暮らしやすい社会となるよう、まちや建物、もの、しくみ、サービスなどを提供していかうとする考え方のこと

\*7「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

\*8「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

\*9「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



- \* 10 「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
- \* 11 「インキュベーション施設」：新たな事業の創出や創業を支援する施設
- \* 12 「ヘルス・ラボ拠点」：健康づくりと産業創出の両面を実現しようとする取り組みの拠点
- \* 13 「サイクルステーション」：休憩（駐輪）スペースの提供、トイレの提供、スポーツサイクル対応空気入れの貸し出しなどのサービスを提供する施設
- \* 14 「ピクトグラム」：情報や注意を示すために表示される案内記号のことで、文字の代わりに視覚的な図記号で表現することで、言葉の違いや年齢などによる制約を受けずに情報の伝達を行うことができる
- \* 15 「デジタルサイネージ」：屋外・店頭・公共空間・交通機関など、あらゆる場所で、ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアを総称
- \* 16 「ストリートファニチャー」：案内サイン、照明、オブジェ、その他街路に置かれる何らかの機能を持ったもの。
- \* 17 「トランジットモール」：自家用車の進入を制限し、歩行者と公共交通だけが優先的に通行できる空間
- \* 18 「パークアンドライド」：自宅から目的地まで直接自家用車で行くのではなく、最寄駅で駐車し、公共交通機関を利用して目的地に行くこと
- \* 19 「フリンジ駐車場」：中心部の交通混雑を緩和するため、市街地の周縁部に駐車場設け、そこから徒歩や公共交通で中心部にアクセスする仕組みのこと
- \* 20 「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
- \* 21 「プレイスメイキング」：ひとの欲求やひとの活動から公共空間を“つくることから”つかうこと“を考えて、公共空間にひとりひとりの居場所をつくる手法
- \* 22 「Park-PFI」：平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた「公募設置管理制度」を指す。飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度
- \* 23 「パブリックアート」：美術館やギャラリーではなく公共空間に設置された芸術作品のこと
- \* 24 「アートマネジメント」：芸術作品を生み出すアーティストとそれを享受する観客との間を仲介し、社会のなかで作品の発信や受容がスムーズに行われるためのシステムを構築するさまざまな業務の総称
- \* 25 「IoT」：コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと
- \* 26 「MaaS（マース）」：地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせで検索・予約・決済などを一括で行うサービスのこと。観光や医療などの目的地における交通以外のサービスなどとの連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となる
- \* 27 「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、インターネットなど通信技術を利用した産業やサービスなどの総称
- \* 28 「e スポーツ」：「エレクトロニック・スポーツ」の略で、広義には、電子機器を用いて行う娯楽、競技、スポーツ全般を指す言葉であり、コンピューターゲーム、ビデオゲームを使った対戦をスポーツ競技として捉える際の名称
- \* 29 「モバイルオーダー」：スマートフォンアプリなどを用いて飲食店などの商品注文ができる仕組み
- \* 30 「ウェアラブル機器」：体や衣服に装着した状態で利用する携帯情報端末の総称
- \* 31 「コージェネ」：内燃機関、外燃機関など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

### (1) 基本的な考え方

エリアの特性に合わせて、「広域駅前拠点」、「まちなか交流拠点」、「生活サポート拠点」及び「安全・安心の拠点」の形成を目指します。

淀川河川公園から⑤街区までを緑でつながる空間となる「ふれあい軸」の形成と現在の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目指します。

具体的には、行政機能の再編や土地の高度利用などにより、公園・広場の拡充や道路を整備するなどまちにゆとりを創出します。公園・広場などを生かした賑わいの創出や交流・定住促進が図れるような効果的な都市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、街区内だけでなく川原町や宮之阪などの周辺エリアをはじめ、市内全体にも効果が波及するようまちの魅力向上を目指します。

- ・広域中心拠点に相応しい土地の高度利用を図るとともに、ニッペパーク岡東中央をはじめ、公民有地を活用したゆとり空間や賑わいと地域活力の創出など、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、回遊性の向上や賑わい創出、定住促進が図れる土地利用

- ・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、必要に応じて集約を行うなど、効率的な土地利用

### (2) 新しいまちに向けての主な取組

5つのまちづくりの考え方や分野別コンセプトに基づく、最適な土地利用や施設配置の実現に向けて、交通基盤や都市機能・景観の観点から主な取組を示します。

なお、土地利用計画、施設配置計画の詳細については、基本計画などに基づき、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**などの関係者や市民の意見を聴くとともに、まちの魅力を高める民間ノウハウを活用し、検討を進めます。

## ■交通基盤

### <利便性の向上や賑わいとゆとりある駅前空間>

既存の道路環境を有効活用し、円滑な交通動線が図られるよう、交通基盤を整備します。具体的には、以下の整備を推進することにより、枚方市駅前周辺への通過を目的とした一般車両の流入を抑制し、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ります。また、自動運転自動車などスマートモビリティの発展などに柔軟に対応できる駅前空間・交通基盤の実現に向けさらなる検討を行います。

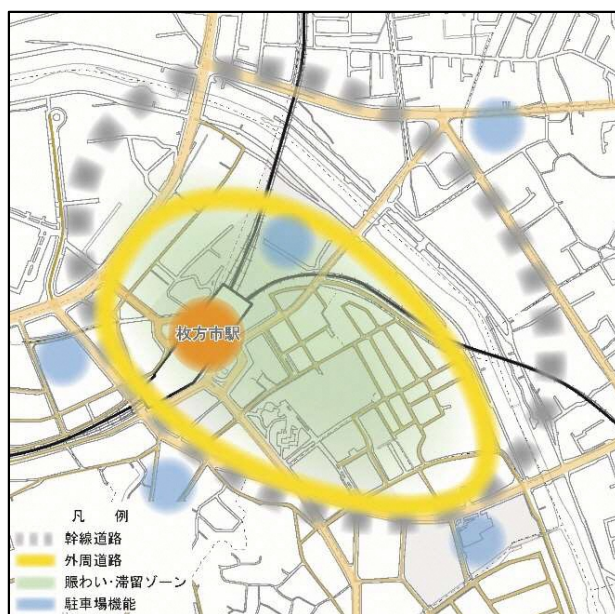
(主な取組)

- ・②街区において一般車両の流入抑制となる枚方市駅（南口）駅前広場の整備と機能拡充
- ・③街区において枚方市駅（北口）駅前広場の拡充
- ・外周道路の整備（③街区との一体整備を先行）
- ・②街区から⑤街区方面までの新たな道路の整備
- ・自転車駐車場・自動車駐車場機能の適正な配置
- ・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
- ・トランジットモール化

### <安全・快適で歩いて楽しい空間>

現在、国では「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりの形成を目指し、ウォーカブルなまちづくりの方向性が打ち出され、本市も再整備の取組と合致することから、2019年（令和元年）8月に「ウォーカブル推進都市」として賛同しており、国の動向を注視しながら取組を進めます。具体的には、枚方市駅を中心に周辺地域への円滑な動線を確保するため、新たな道路などの整備とあわせて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の充実を図ります。

さらに、誰でもわかりやすい情報案内や段差の解消、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る周辺への回遊性の向上を図ります。



(図) 交通の考え方





## ■都市機能・景観

### <まちの魅力を高める施設>

駅近という立地特性や都市再生緊急整備地域のメリットを活用し民間投資を促します。あわせて、ニッパーク岡東中央や広場、歩道などを一体的に生かしながら賑わいや地域活力の創出に寄与する商業・業務機能、さらには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、文化芸術などの生活サポート機能を誘導します。

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（コワーキングスペース、シェアオフィスなど）を実現することや新たな価値を生み出すインキュベーション（起業支援）施設などの誘致を検討します。

さらに、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街区に誘致するとともに、例えば、各街区の特性に応じて、子育て・生涯学習・健康・スポーツ・歴史・文化芸術などテーマを持ったモノ消費、コト消費、時間消費型施設や地域活性化に寄与する高等教育機関などの誘致を検討します。



(図) 広場等と一体となった商業・業務機能イメージ



### <まちの魅力を高める公園・広場>

駅前に大きな魅力ある公園があるまちとして、公園・広場の整備により機能をさらに拡充することで、四季を通じて様々な世代が交流し、賑わいや憩いの場となり、そうした取組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の発展を目指します。

例えば、③街区では、拡充する枚方市駅前広場と周辺の商業施設などとの連携や枚方市駅（北口）駅前広場と隣接した広場機能を誘導します。

また、②、④街区では、駅前広場とニッペパーク岡東中央を連続した魅力のある空間を形成することで、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組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、トライアルサウンディング\*31の活用など）による施設と連携した一体的な空間と活用を検討します。

また、非常時に活用できるように、ニッペパーク岡東中央に防災施設の配置や、新庁舎に隣接した新たな広場を配置することで新庁舎周辺において多様な市民交流が図れるとともに、⑤街区から南側地域の土地利用の促進や川原町・宮之阪方面などへ回遊できる快適な歩行空間の創出を目指します。

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）をすることで、まちのアクティビティの質や魅力を高め、楽しく回遊できるような仕組みづくりを形成するとともにエリアマネジメントの拠点設置について検討します。



（図）賑わい・憩いの場となる公園・広場イメージ

\*31「トライアルサウンディング」：公共施設への民間活力導入を検討するにあたり、民間事業者の皆さまに実際に施設を暫定利用してもらった社会実験により、使い勝手、採算性、立地条件等を確認いただきながら、対話を通じて市場調査を実施すること。





(図) 連続性のあるシンボリックな駅前空間のイメージ

#### <多様な居住施設>

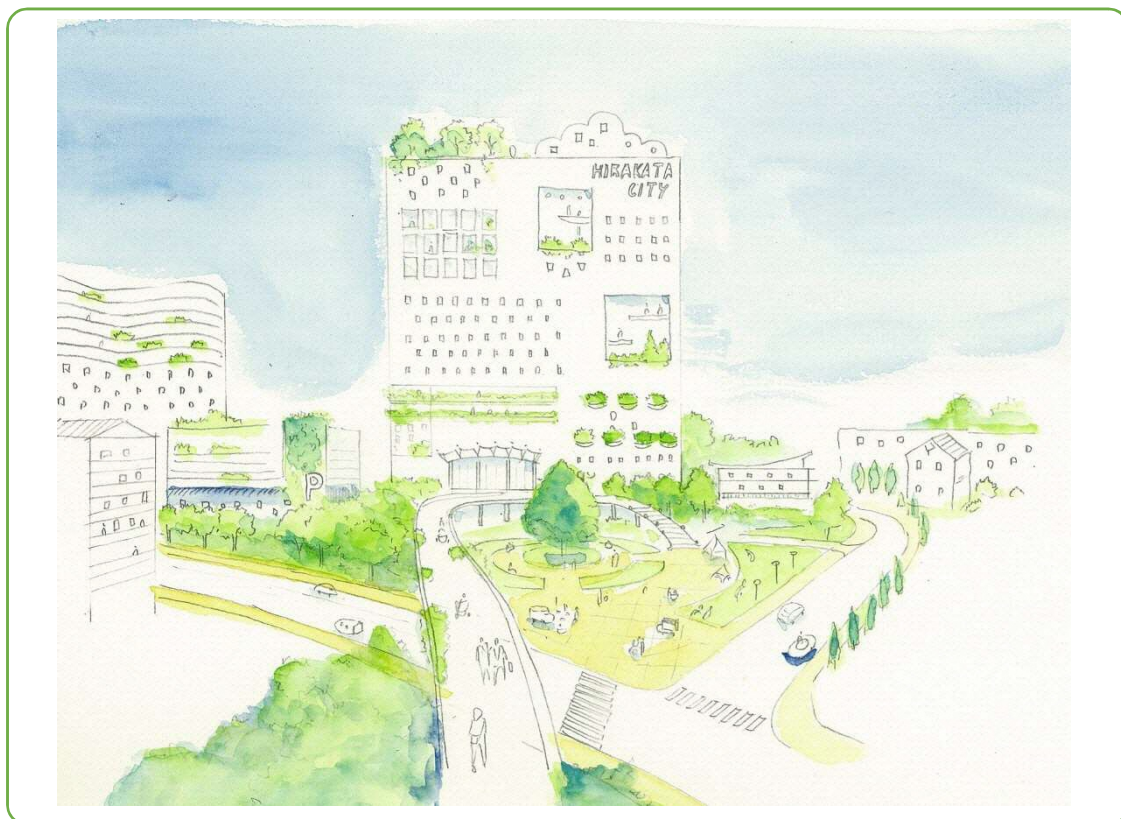
定住促進やコンパクトシティの推進、基本計画の実現性を高める観点から、各街区の特性に応じて、土地の高度利用による商業・業務などとの複合化やニッペパーク岡東中央での大型イベントを考慮した居住機能の配置を誘導します。

具体的には、各街区の特性や権利者などの事情に応じて、分譲・賃貸、駅直結型住宅、若年・子育て・高齢者世代など様々な居住ニーズに対応した集合住宅を誘導します。また、高齢者や子育て世代などが行政手続きや医療、健康増進、子育て支援などの必要なサービス（生活サポート機能）を身近なところで享受できるまちを目指します。

### <利便性が高く、安全・安心な行政施設>

国・大阪府・市有財産の最適利用や基本計画に基づくまちづくりの観点などから、大阪府北河内府民センターに加え、市駅周辺におけるサンプラザ生涯学習市民センターや図書館、市民窓口などの市駅前行政サービスなどの機能を③街区に移転・集約します。あわせて、新庁舎や枚方税務署、簡易裁判所などを行政エリアである⑤街区とし、利便性や防災性を高めた中枢拠点の効率的・効果的な形成を目指します。

さらに、防災機能の強化に向けて、老朽化が進行している枚方消防署の⑤街区への移転を検討します。



(図) ⑤街区新庁舎イメージ

### <シンボリックな景観と人や環境にやさしいまち>

枚方市駅を中心に淀川河川公園や総合文化芸術センター前広場から新庁舎までのみどりの空間軸を形成します。

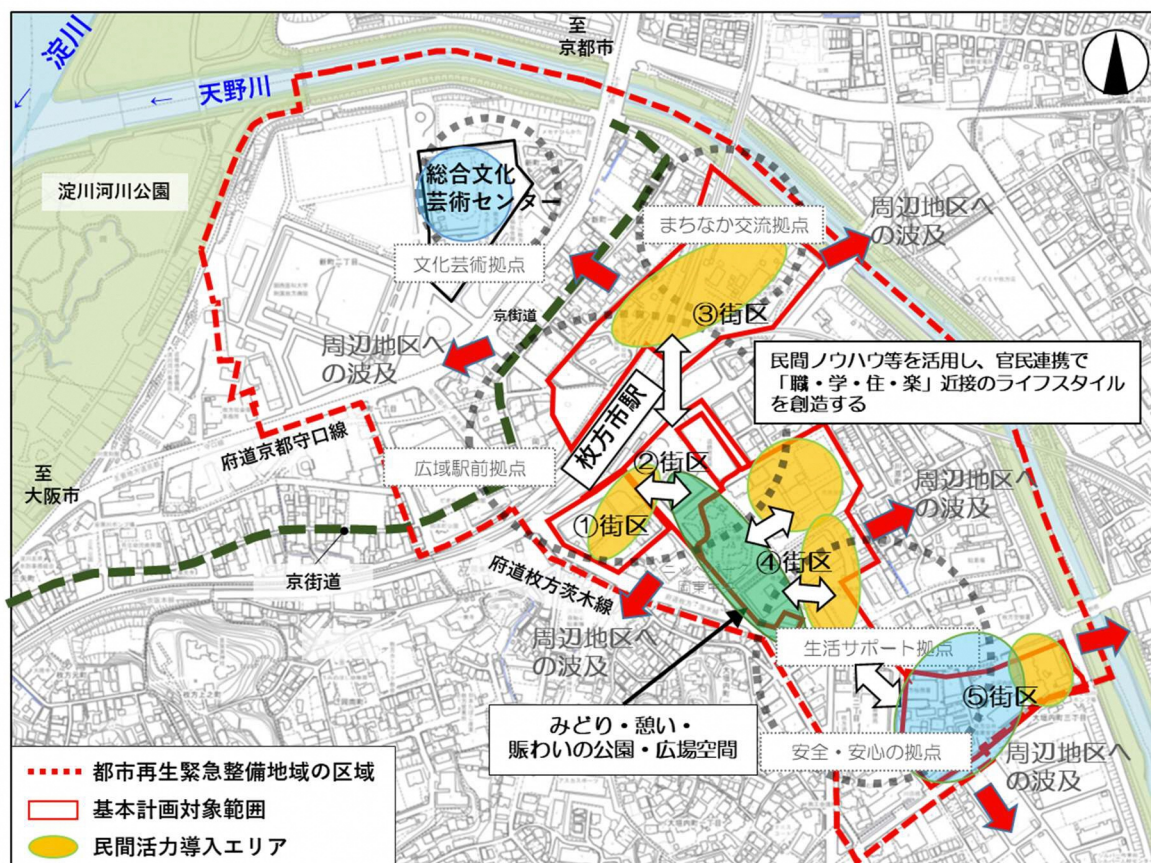
枚方市駅周辺の再整備に際して、新たに建設される建築物や街路灯、歩道の形状・色彩などについては、公園・広場などと連携したデザイン、統一感をもった案内サインの表示などにより、広域中心拠点としての風格と魅力が感じられる景観形成を図ります。

また、枚方市環境基本計画に基づき、省エネルギーや都市緑化の推進により、環境負荷の低減に寄与し、人や環境にやさしい持続可能なまちづくりに取り組みます。



以上の考え方を実現するための基となる「新たなまちづくりのイメージ」を示します。ウォーカブルの推進（回遊動線）を意識し、各街区における民間ノウハウの活用と民間投資を促進し、さらなるまちの魅力の向上を目指します。

また、街区ごとにふさわしいまちなみ・景観形成や、環境・緑化、防災・減災機能のあり方などを**権利者**などと共有し、施設整備や日常的な都市活動などによるまちの魅力向上を促進します。



(図) 新たなまちづくりのイメージ



※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。

(図) ④⑤街区の土地利用のイメージ

## 第4章 整備計画（実現に向けた方策）

### 4－1. 全体整備計画

#### (1) 事業手法

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、公有地や民有地などの財産を最適利用し、段階的に建替えや移転などを行うことで、連鎖型まちづくりを推進する考えです。

まちづくりを進めるためには、都市再生緊急整備地域の指定による都市計画の特例や金融・税制などの支援措置の活用など、民間投資の促進や民間ノウハウを生かし公民連携で進めていく必要があります。具体化に際しては、本市の財政状況を踏まえるとともに、国の制度を最大限活用しながら、**権利者**や国・大阪府などと連携・協力し、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの事業手法により、都市基盤の整備や様々な都市機能の集積を進めます。

さらに、土地利用などについては、きめ細かな規制・誘導を図りつつ、都市機能の更新など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、商業系の用途地域の指定（継続・拡大）や地区計画を併用するなどの検討を行います。

#### ○段階的な事業の推進

事業化に際しては、財政状況や市街地と公共施設の一体整備・**区域や街区などとのつながり**、**権利者**の合意形成の進捗度合い、リスクの対応などの観点から、①街区、②街区、③街区、④⑤街区の4つに分け、各々が関連しながら連鎖型まちづくりに取り組みます。

現在、リーディングプロジェクトとして実施している文化芸術拠点の形成に向けた総合文化芸術センターの整備や、まちなか交流拠点などの形成に向けた③街区での市街地再開発事業にあわせて、④街区の現市民会館の跡地利用に加え、魅力がある生活サポート拠点や安全・安心の拠点の形成に向けて、⑤街区の大阪府北河内府民センターの③街区への移転及び、その跡地での新庁舎整備などができる限り早期に実現するため、④⑤街区を一体的に整備していく必要があります。

④⑤街区の事業手法としては、道路などのインフラの整備とあわせて事業の検討段階から関係機関や民間の創意工夫の活用することが可能であることや、財政状況や街区内の**権利者**の個別事情などに柔軟に対応が可能な土地区画整理事業による基盤整備の検討を進めます。

④街区については、公園・広場の拡充や新たな道路など公共施設を整備するとともに、それらと連携が図れるよう民間活力導入エリアを**権利者**と協力して整備します。⑤街区では、新庁舎や広場などの整備、民間活力導入エリアの有効活用について、国・大阪府に協力を求めるとともに、**権利者**などと協力して整備します。その上で、新庁舎基本構想に基づき新庁舎整備に取り組むとともに、枚方消防署の⑤街区での建替えについて検討を進めます。

また、市有地を含む民間活力導入エリアの具体化に際しては、まず基本計画を基に市民の意向などを聴取した上で、まちづくりのノウハウを有する事業者と連携しながら取り組む考えです。



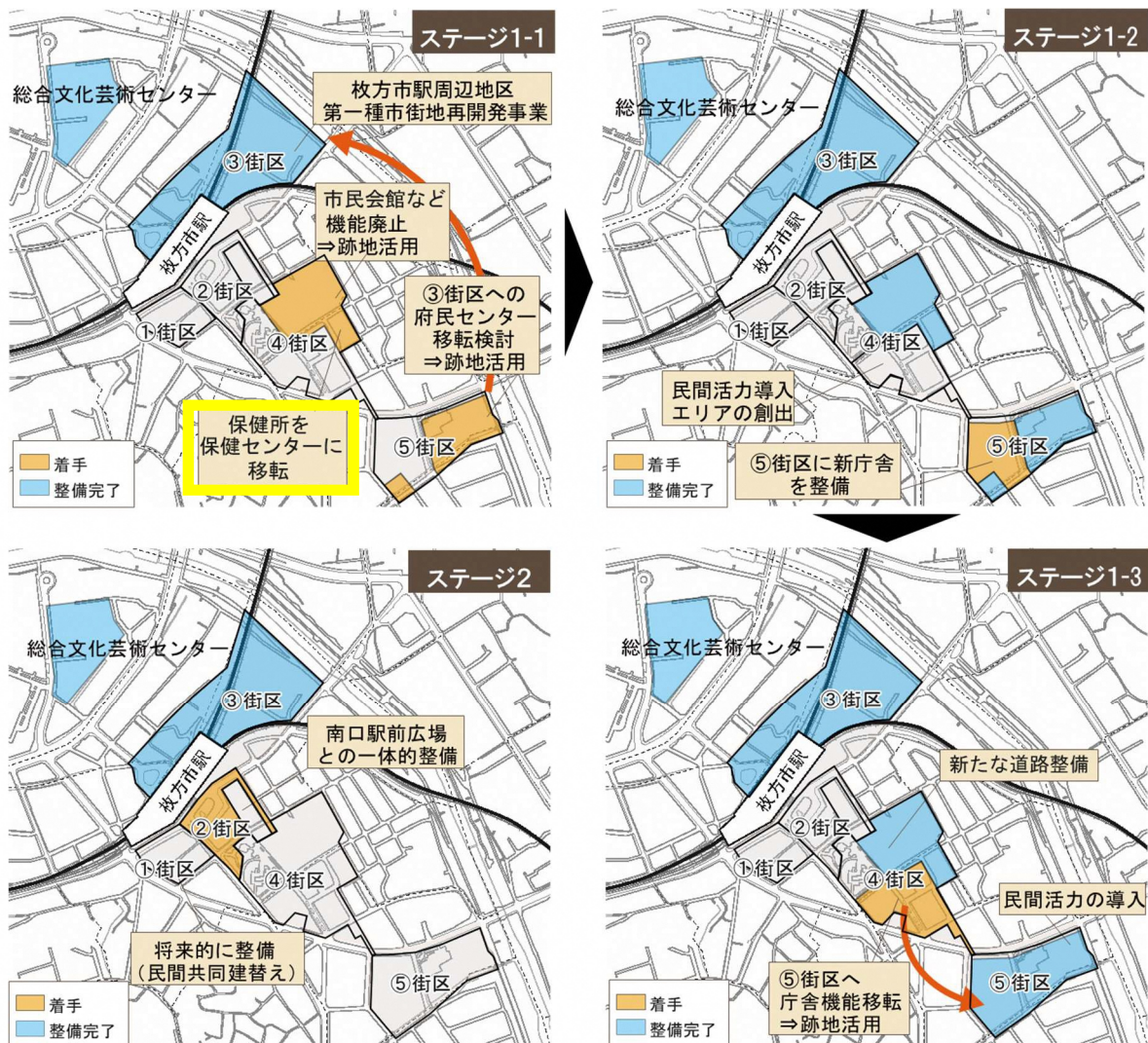
②街区についてはウォーカブルなまちの実現のため、駅前広場への通過交通の抑制やニッペパーク岡東中央と連続した大空間の確保などによる駅前広場の拡充を目指します。**権利者**の生活再建の意向を考慮するとともに機運の醸成を図りながら、実現に向けて取組を進めます。

また、①街区をはじめ、その他周辺エリアについては、**権利者**のまちづくりの機運を考慮して、必要に応じて技術的支援などの検討を行っていきます。

(想定する事業手法について)

- ・①街区 : 民間共同建替え
- ・②街区 : 枚方市駅（南口）駅前広場の整備とあわせた市街地再開発事業あるいは土地地区画整理事業など
- ・③街区 : 枚方市駅（北口）駅前広場や外周道路の一部整備とあわせた市街地再開発事業（事業中）
- ・④⑤街区 : 道路や広場などの都市施設の整備とあわせた土地地区画整理事業

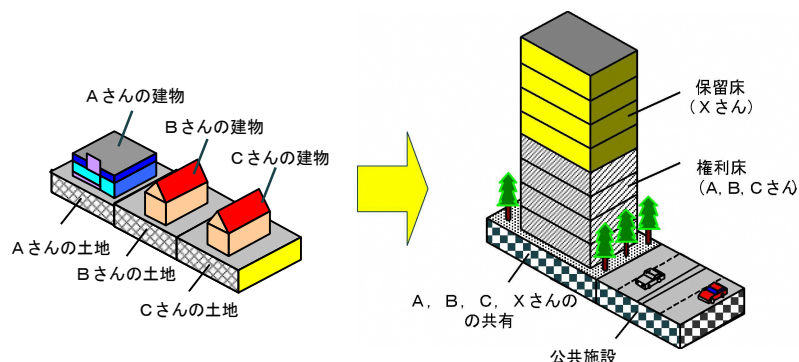
### 段階的な事業のイメージ



※本市の財政状況などを踏まえて各ステージを進めて行きます。

## <参 考 1> 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、道路など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  
（従前所有者など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）



### 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・仮設店舗など設置・補償費など）
- ・共同施設整備費 など（空地など・供給処理施設など）

《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

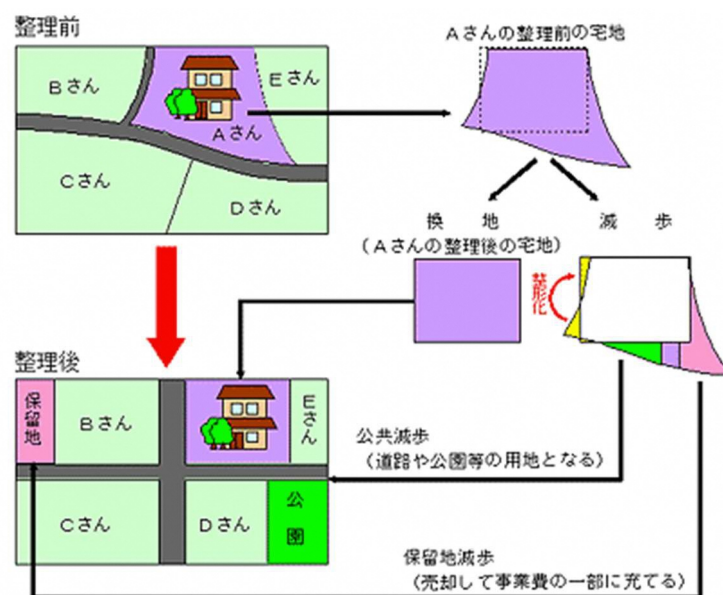
#### 2. 公共施設管理者負担金

道路、駅前広場など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

## <参 考 2－1> 土地区画整理事業のしくみ

- ・道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業
- ・**権利者**からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度





## 土地区画整理事業の財源

### 1. 土地区画整理事業補助金

#### 《補助対象》

支援対象	土地区画整理事業調査（まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査） 土地区画整理事業（移転費、移設費、道路築造費、舗装費、整地費、立体換地費、河川水路整備費、公園整備費、減価補償費、営繕費、機械器具費、調査設計費）
限度額	施行地区内の都市計画道路などを用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額を限度額とする。（用地費、補償費、築造費、舗装費及び交通安全施設整備費の合計）

#### 《補助率》

補助限度額に対する国費・地方費の割合

土地区画整理事業調査 国 1/3 地方 2/3

土地区画整理事業 国 1/2、地方 1/2

### 2. 保留地処分金 事業で整備した宅地を保留地として売却することにより生み出す利益

## <参 考 2-2> 都市再生土地区画整理事業

- 空洞化が進行する中心市街地、都市基盤が貧弱で整備の必要な既成市街地などにおいて、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、土地の有効利用を促進するとともに、安全で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を行うことを目的とする事業
- 既成市街地の再整備・集約型都市構造への転換を図るため、立地適正化計画における都市機能誘導区域や、都市再生緊急整備地域、都市計画マスタープランに位置付ける地域の拠点などにおいて行う事業は重点地区の対象
- 土地利用・建築物整備の内容に対応して交付限度額が増加する仕組みとなっており、総合的なまちづくりの促進が可能

## 都市再生土地区画整理事業の財源

### 1. 都市再生土地区画整理事業補助金

#### 《補助対象》

支援対象	調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、公開空地整備費、立地換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費、機械器具費
限度額	交付金限度額＝公共用地の増分の用地費×2/3＋公共施設整備費（移転補償費を含む）＋立体換地建築物工事費（共同施設の工事費などを限度）＋公益施設など用地上の従前建築物などの移転補償費＋電線類地下埋設施設整備費＋公開空地整備費＋防災関連施設整備費＋浸水対策施設整備費×2/3

#### 《補助率》

補助限度額に対する国費・地方費の割合 <一般地区>国 1/3、地方 2/3、<重点地区>国 1/2、地方 1/2

### 2. 保留地処分金 事業で整備した宅地を保留地として売却することにより生み出す利益

## (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、駅前広場の拡充や新たな道路の整備が伴う③街区及び②、④、⑤街区とします。

②、④、⑤街区は土地区画整理事業、③街区は市街地再開発事業として想定した場合の総概算事業費は約 781 億円、それに伴う本市の負担額は約 314 億円と試算しています。市負担額の内訳は、公共施設管理者負担金、土地区画整理事業・市街地再開発事業に係る本市の補助金、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を見込んでいます。また、財源については、基金や起債、一般財源を充当するとともに、市有地の売却など市有財産の有効活用により確保するものです。そのため、市負担額から市有財産有効活用額を差し引くと、新たに必要となる市負担額は約 227 億円になります。事業手法や事業費の精査による市負担の抑制とあわせて、さらなる行政改革を推進することで基金の増額をするなど、引き続き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、今回の総概算事業費の対象区域に含んでいません。

総概算事業費の内訳

(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
②街区 ステージ2	土地区画整理事業	81	41	道路や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
④、⑤街区	土地区画整理事業	247	198	調査設計費、移転補償費、土地整備費などに係る補助金
ステージ 1-1		53	28	○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
ステージ 1-2～ 1-3		194	170	
合 計		781	314	

### (財 源)

基 金 : 約 46 億円

起 債 : 約 108 億円

一般財源 : 約 73 億円

市有財産有効活用 : 約 87 億円

※「枚方市新庁舎及び総合文化施設整備事業基金」を市駅周辺再整備への活用に見直します。

※市有財産有効活用については、一部市有地の売却などを前提にしていますが、本市の財政状況などを踏まえ、定期借地についての検討も行います。

※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

## 第5章 実施に向けたスケジュール

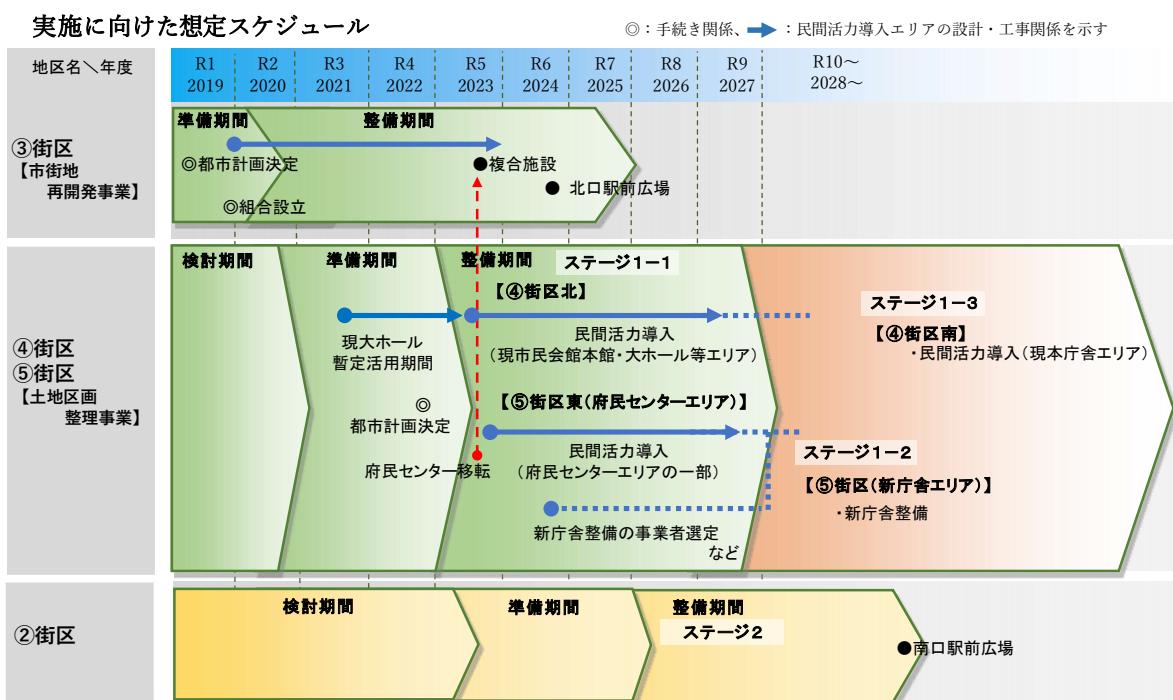
### 5-1. まちづくりの進め方と想定スケジュール

事業実施に際しては、**権利者**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組を進め、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を行い、連鎖型による再整備を進めていく考えです。

まずは、③街区において、2018年度（平成30年度）**権利者**主体による準備組合が設立され、2019年（令和元年）10月の都市計画決定を経て、2020年（令和2年）3月には、市街地再開発組合が設立されました。今後も再開発組合による市街地再開発事業が円滑に進捗するよう支援を行います。

また、②、④、⑤街区については、基本計画策定後に**権利者**を対象とした勉強会などを実施し、まちづくりや生活再建の意向を確認するとともに、機運の醸成を図りながら、④⑤街区の事業化に向け、**権利者**主体の準備組織の設置や都市計画決定などの実現を目指します。

なお、①街区については、中長期的な視点に立って**権利者**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。また、その他の街区周辺エリアについては、**権利者**などのまちづくりの意向や機運を考慮して検討を進めていきます。



※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**権利者**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。



## 5-2. 基本計画の実現に向けて

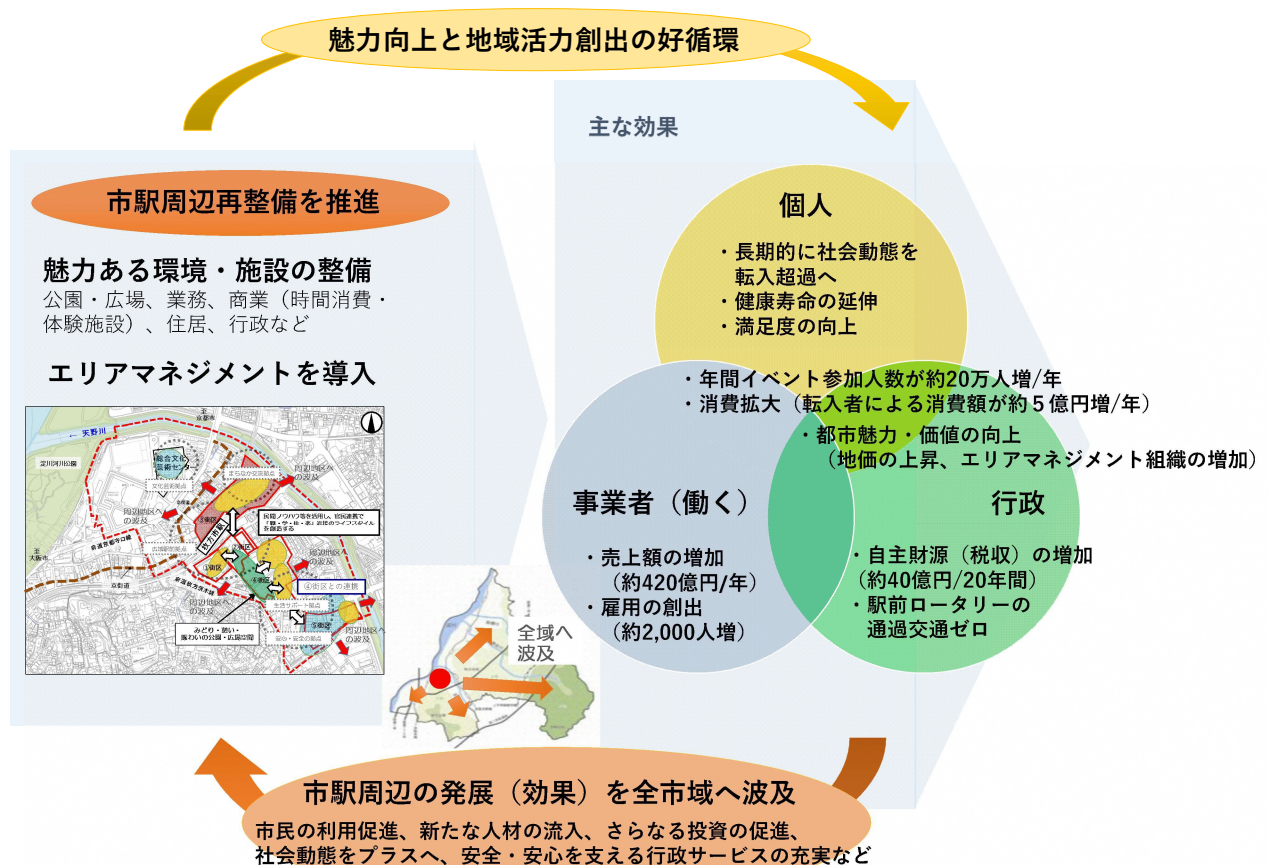
基本計画の実現に向けた取組を進めることで、目指す効果と指標の考え方を以下に示します。

市駅周辺再整備に伴う効果を更に高めていくためには、まちのブランド・価値の向上に資するまちの魅力を高める施設の誘致に向けて募集要件や具体的な土地利用計画図などの検討を行う必要があります。

さらに、本再整備による公園・広場や民間施設などを活用して、エリアマネジメントの仕組みを導入し、新たな賑わいの創出や交流の促進につながるソフト事業を展開していきます。

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権利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などの理解、国・大阪府など関係機関の協力を得ながら着実に取組を進めます。

なお、計画期間が長期に渡ることから、今後の事業進捗や社会情勢の変化などによっては、新たな視点に立ったまちづくりが必要になることや権利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、権利者や関係機関などの意見を聞きながら、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。

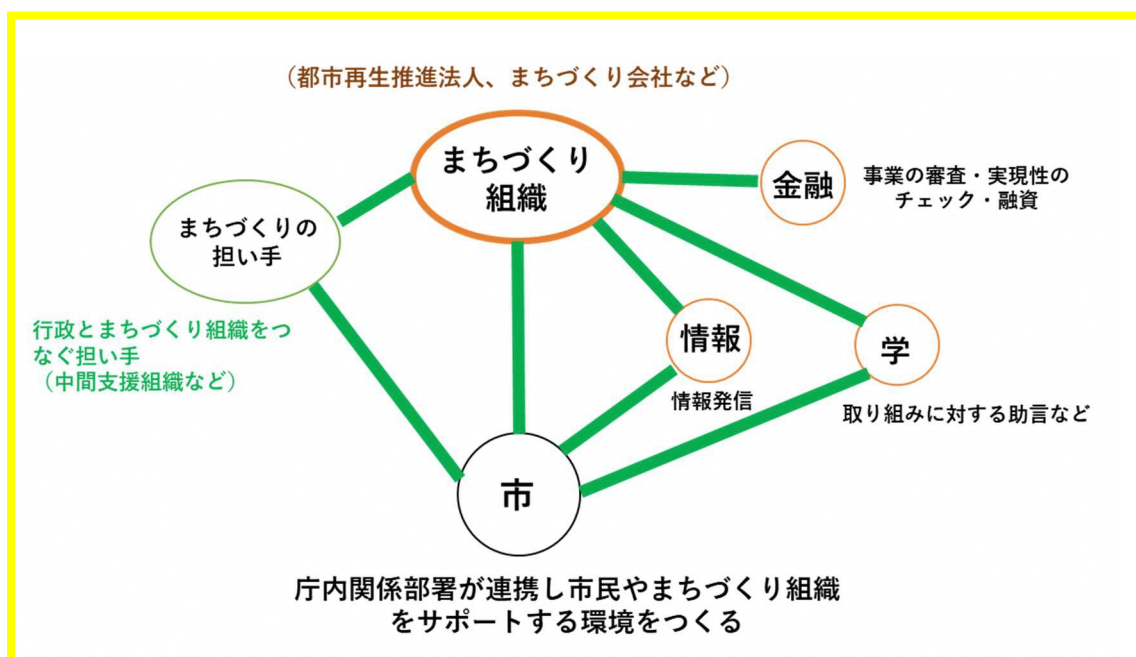


（図）実現に向けてのイメージ

## 第6章 持続的に魅力が高まるまちづくりに向けて

### 6-1. まちの魅力向上の必要性和取組の考え方

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広域中心拠点であり、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ことにより、全市域の魅力向上につながると考えます。そのためには、まちづくり組織やまちづくりの担い手などと行政が連携し、地域特性を生かしながら、「まちをともに育て価値を高める」というエリアマネジメントを促進していくことが必要です。



(図) エリアマネジメントを促進する環境のイメージ

まちづくりの担い手は、主体的に、より多くの人々がまちづくりに参画できる機会や場を創出し、継続した取組や将来のエリアマネジメントへの展開につなげていきます。そうした取組を通して、エリアマネジメントの中心となるまちづくり組織（エリアマネジメント会社やまちづくり会社など）の設立を目指します。

まちづくり組織は、エリアマネジメントを通じて、自主財源となる駐車場や空間の管理、情報発信、広告など収益化できる事業を創出し、パブリックマインドを持ちながら、持続的な活動を行うことでエリアの価値向上につなげます。

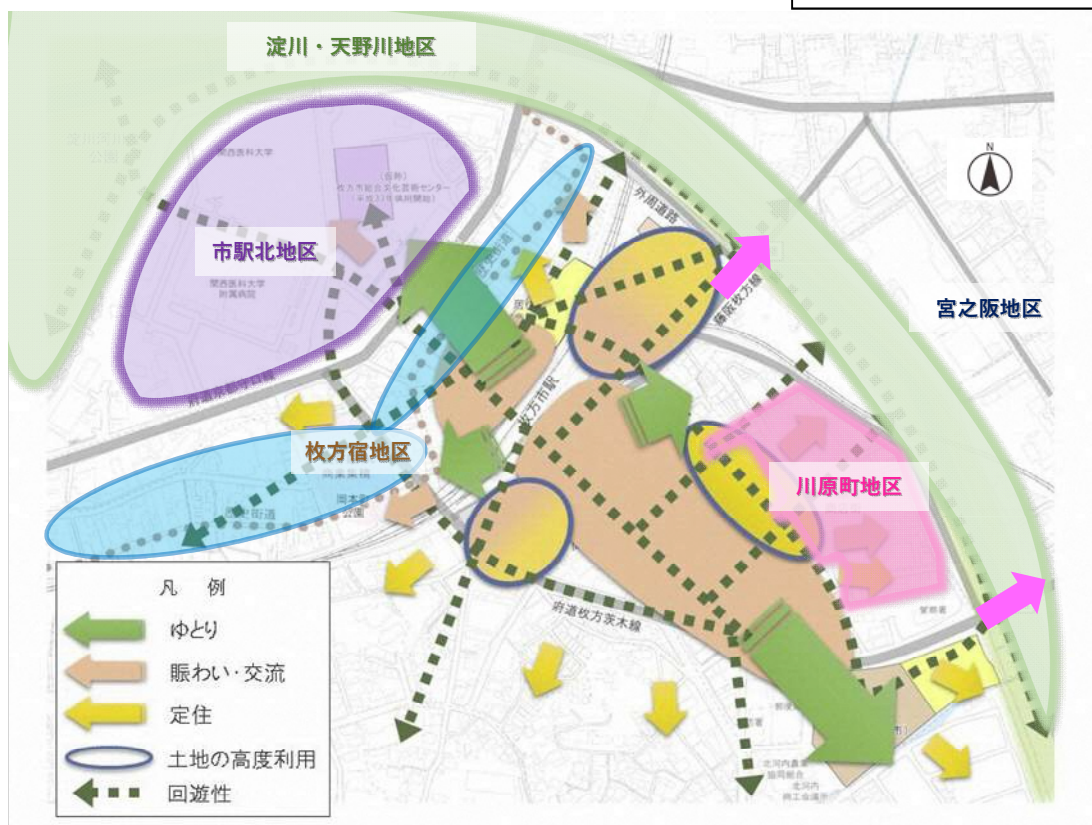
市は、まちづくりの担い手などと連携・協力してまちの価値などを持続的に育むため支援を行うとともに、さらなるまちづくりの担い手となる人材発掘や育成、公共空間など既存ストックの利活用、適切な維持管理を通して、仕組みづくりや多くの方が主体的に関わり・取り組むといったエリアマネジメントの促進を目指します。

さらに、持続的な活動とするため、他地域の事例では、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人や条例などの位置づけにより、公共空間施設の活用や運営委託などにより財源を確保しています。今後は、エリアマネジメント団体の位置づけやその仕組みづくり、既存ストック、新規事業の創出での活用などにより収益事業の検討を進めます。

事業が先行している③街区における取組や総合文化芸術センターへ移転後の現市民会館大ホール跡地の利活用を契機に、公共空間の活用など市駅周辺のエリアマネジメントの仕組みの導入に向け、社会実験の実施や、組織づくりなどの取組を推進します。

対象とするエリアは、基本計画の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、宮之阪地区などと、有機的に地域資源をつなぎ、連携を進めることで、周辺地域から全市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、賑わいづくりや既存ストックのリノベーションなどに取り組み、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やブランド力強化を図ります。

#### 周辺価値向上イメージ





## ■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
- ・街路灯などへのバナー設置

### （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など）
- ・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、駐車場の運営など）

### （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・ワークショップなど）
- ・良好な景観の創出活動（広告のルール化など）
- ・社会貢献活動への参加（環境美化や防犯・防災への取組）

### （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）～（５）の取組などを通じて創出



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・照明



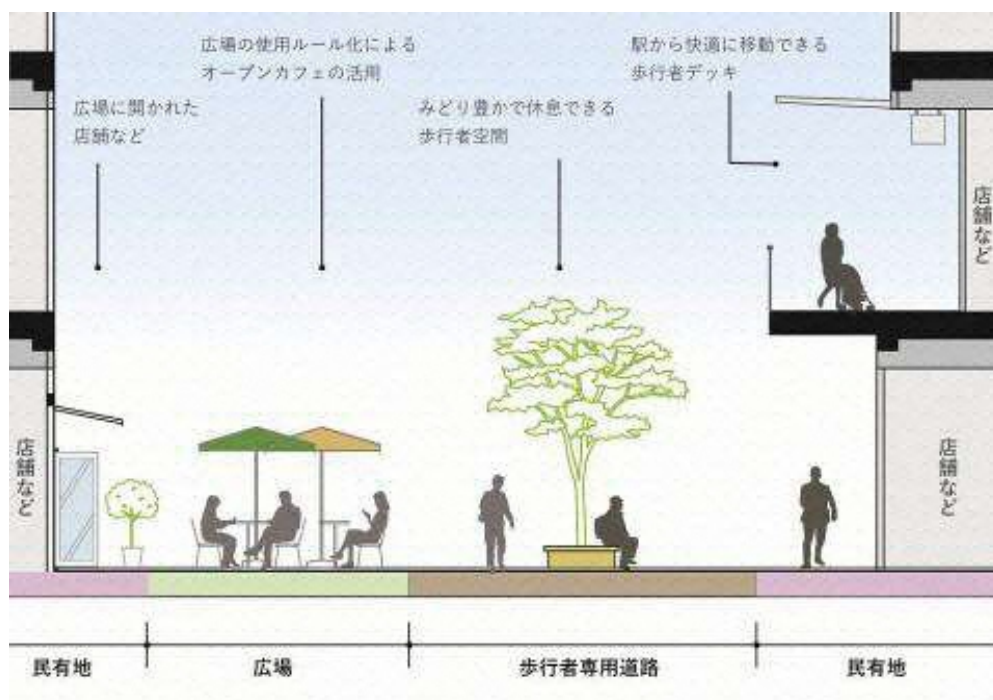
道路空間を活用したカフェ

## <参 考>

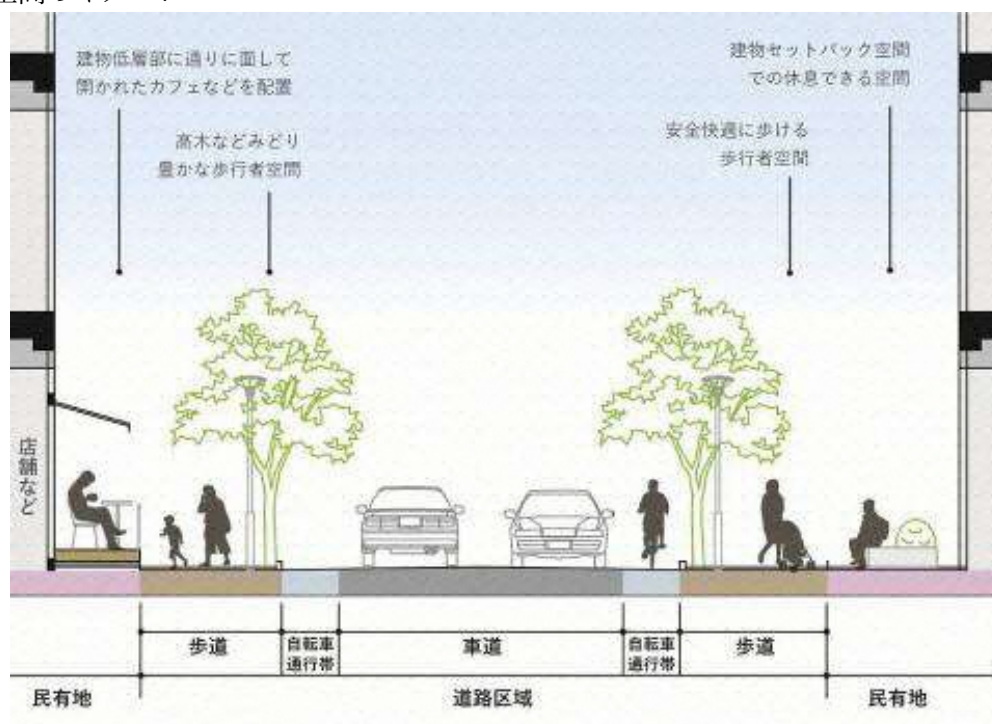
### ■公共空間の公民連携した活用のイメージ

まちの魅力を高め、楽しく回遊できるようニッペパーク岡東中央や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・歩行者空間活用のイメージ>



#### <道路空間のイメージ>



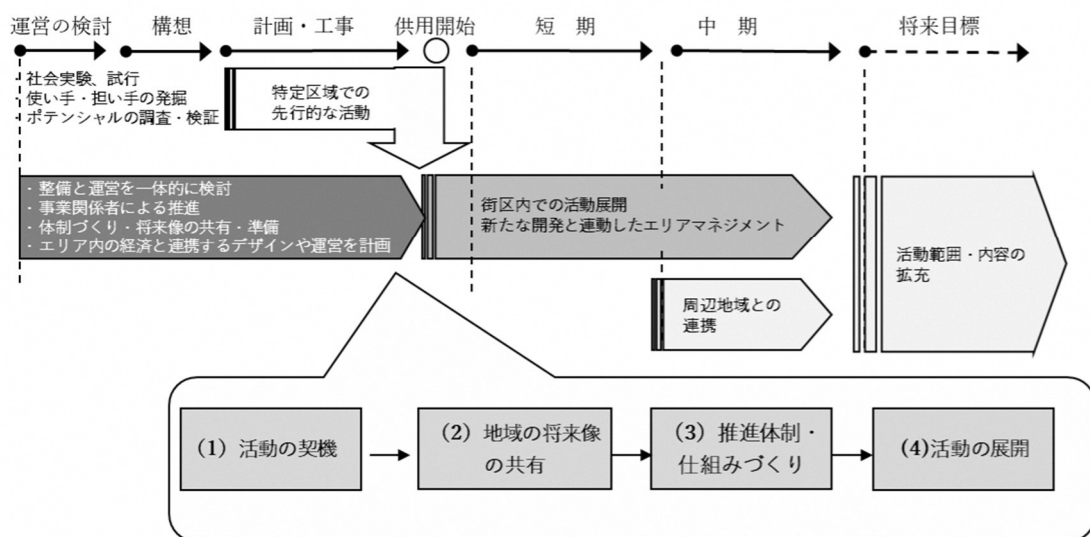
## 6-2. エリアマネジメントの展開

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**権利者**、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」などのエリマネ団体）を検討します。周辺エリア（枚方宿地区や川原町地区など）を含めて、エリアマネジメント活動を展開できるように、市として規制緩和や条例、都市再生推進法人としての位置付けなど支援を行い、ともに地域の価値を高めていく考えです。

さらに、将来的には、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



### ■本市の取組

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組を促進するため、本市としては必要となる調整や情報共有などを行います。

例えば

- ・ 連携の推進及び関係団体などへのマッチングなどの支援
- ・ 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



## 参考資料

■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

○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組の推進
- ・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

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



### 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など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組を進める。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】

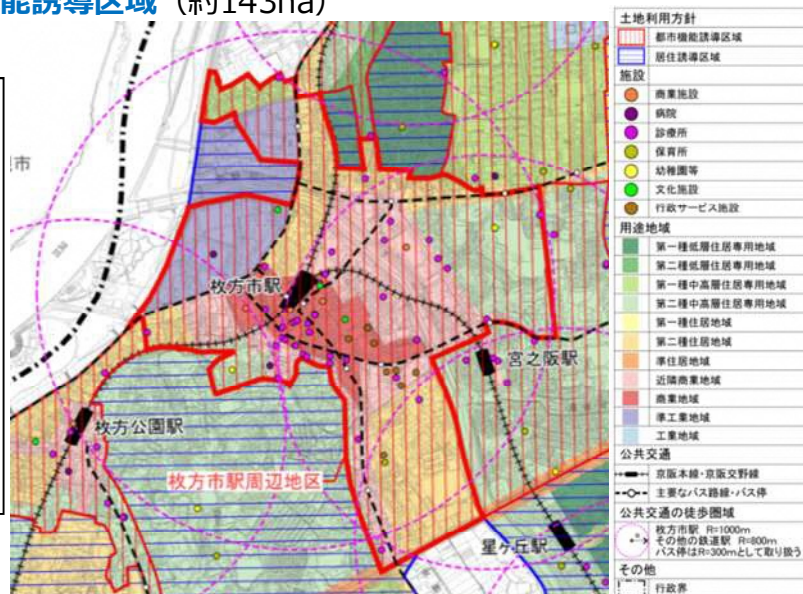
- ✓ 建築物の老朽化
- ✓ 拠点機能の低下

##### 【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





<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。

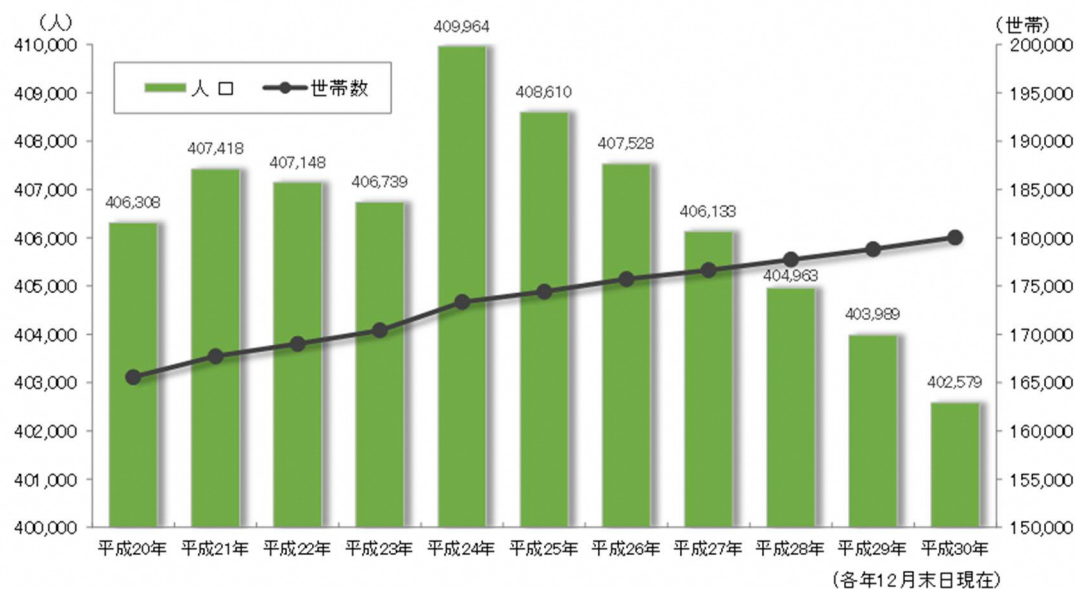


図 総人口・世帯数の推移

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。

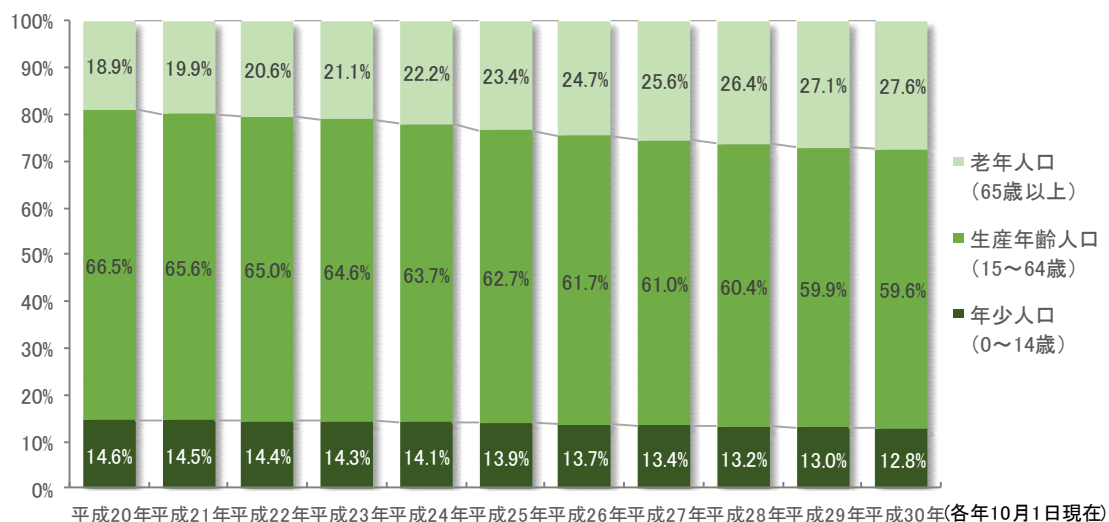


図 年齢3区分別人口割合の推移

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。

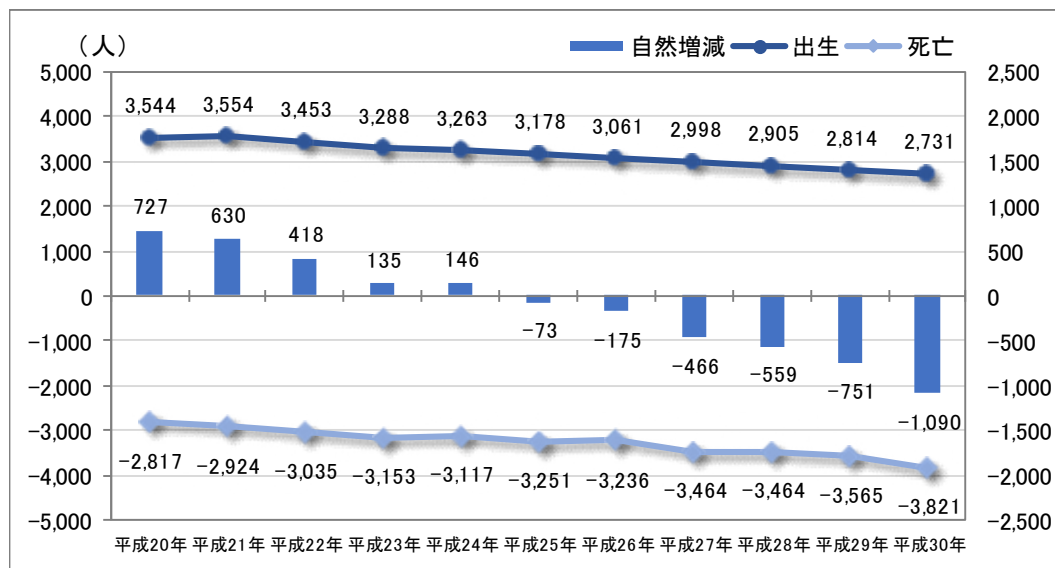


図 自然増減の推移

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。

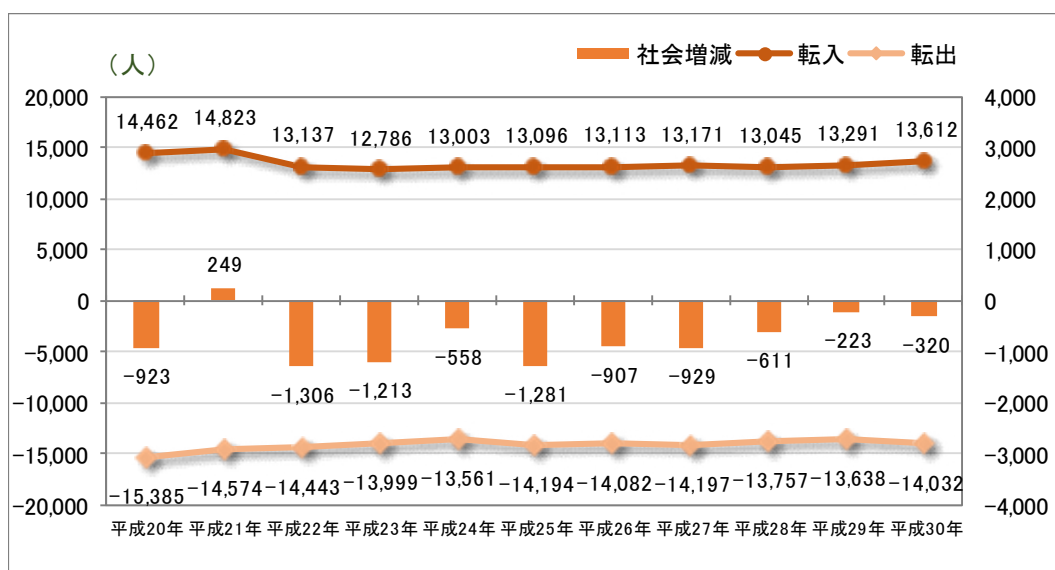


図 社会増減の推移

出典：枚方市統計書

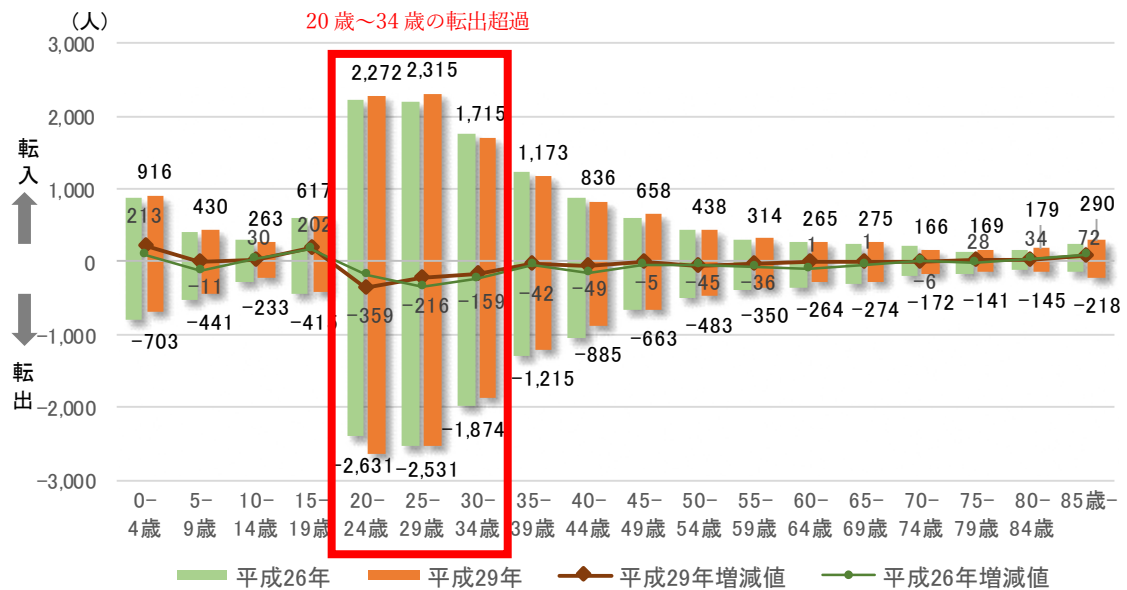


図 枚方市の年齢別・5歳階級別の社会移動の状況 出典：枚方市統計書

人口の将来予測では、2013年（平成25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年に65歳以上が全体の3割を超えるとされています。

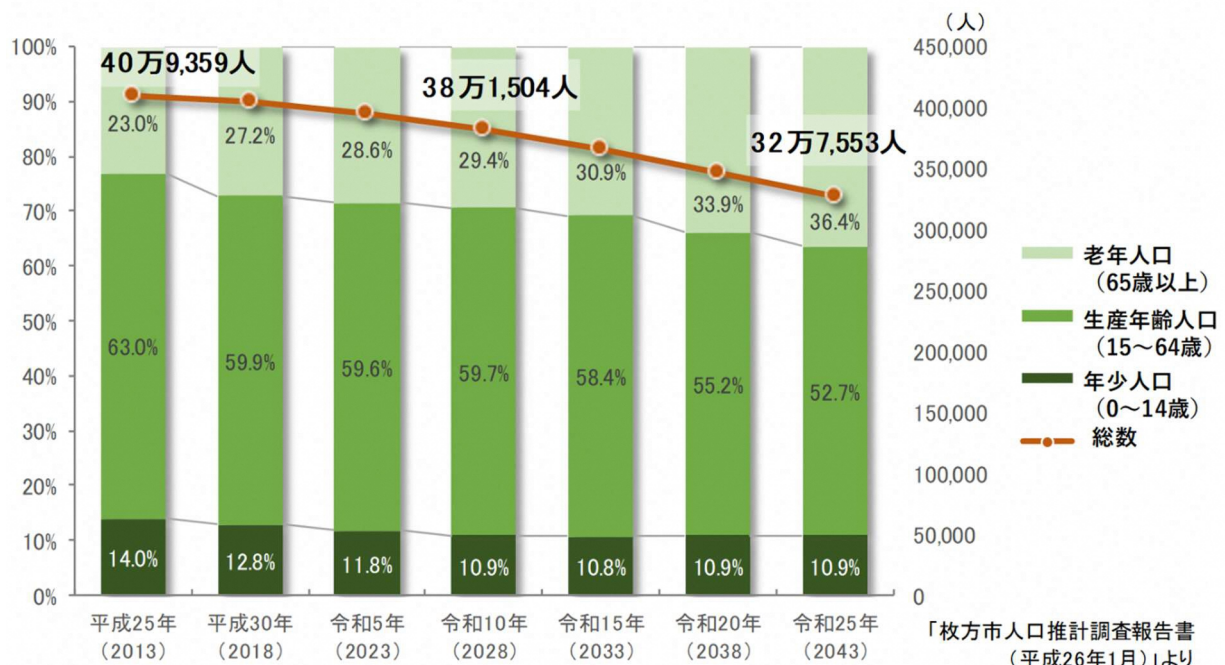


図 枚方市の将来人口推計