

■枚方市駅周辺再整備民間活力導入エリアの事業者選定検討などに向けたサウンディング型市場調査 質問及び回答

<留意点>

※質問の趣旨を踏まえて、表現や構成を変更したものが 있습니다。

※応募に関係がない質問は掲載していません。

➤ 調査対象地の概要などに関するもの

番号	質問	回答
1	土地区画整理事業の場合、仮換地指定（R6 年度想定）を受けると建築工事の着手も可能と考えられるが、例えば A 用地の土地利用可能時期を R10 年度とした手順はどのように考えているのか。	仮換地指定後に着手可能となる既存施設の除却や土地利用に必要な道路やライフラインの整備を行うに際し、まちの活動を停めることなく段階的に進めるといった視点から土地利用可能時期を想定している。 A 用地については、令和 6 年度の仮換地指定から、市民会館大ホール、職員会館などの除却・整地に加え、新たな道路（1 期区間）や周辺道路の整備完了時期を令和 9 年度末とし、土地活用が可能となる時期を令和 10 年度と想定している。 民間事業者としての経験やノウハウなどから、実現可能な土地利用可能時期があれば提案いただくことは可能である。 その際は、スケジュールの考え方もあわせて提案いただきたい。
2	市道市役所前線（緑道）下の安居川（暗渠）の断面構造と流域ルートを提示して欲しい。	実施要領の「参考資料 3」のとおり、内径 2400mm×1700mm のボックスカルバートが敷設されており、流域ルートについては、川原町や大垣内町方面から市道市役所前線を経由し、枚方市駅方面に流れている。
3	ニッペパーク岡東中央の北西部分が調査対象地から外れているのはなぜか。	ニッペパーク岡東中央の北西部分については、現時点において、②街区のまちづくりとあわせて、駅前広場の機能拡充とニッペパーク岡東中央との連続した空間創出を想定し、②街区としている。
4	公園・広場エリアが民間活力導入エリアに入っていないのはなぜか。	再整備基本計画及び④⑤街区のまちづくりの考え方(骨子案)（以下、「まちづくりの考え方(骨子案)」という。）に基づき、駅前から連続した大空間を創出するために公園・広場とし、魅力的なコンテンツを求める民間活力導入エリアと分けて考えている。 なお、公園・広場として、市の目指すまちづくりに寄与する提案は可能としている。

5	<p>容積率については、「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン」に基づき、上限 600%まで検討可能とあるが、市街地住宅総合設計を利用して 700%までの引き上げは検討可能か。</p> <p>また、総合設計を利用した際は、総合設計の基準通り駐車場附置率は 100%以上必要となるのか。</p>	<p>「枚方市総合設計許可取扱要領」P.7 に記載の市街地住宅総合設計を活用する場合、容積率の上限は 700%まで検討可能であり、駐車台数は全住戸数の 100%以上となる。</p> <p>なお、同要領 P.8 に記載の拠点型総合設計を活用した場合は、容積率の上限は市街地住宅総合設計に準じた 700%まで検討可能であり、駐車台数は個別協議となる。</p>
6	<p>「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン」に基づき容積率を上げる場合、市主導で行うのか。</p> <p>また、どのような都市計画手続きを行うのか。</p>	<p>都市計画制度を活用する場合は、本市都市計画課と協議を行う。</p> <p>手続きについては、「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン」P.13,14 を参照していただきたい。</p>
7	<p>新たな道路（1 期区間）は供用開始時には南側へは行き止まりだが、道路法上の道路に認定されるのか。</p> <p>A 用地の施設は供用開始時から前面 12m と考えてよいか。</p>	<p>A 用地の土地利用可能時期（R10 年度）では、新たな道路（1 期区間）は a 道路や c 道路と接続した 12m の認定市道を前提としている。</p>
8	<p>新たな道路(1 期区間)と接続される北側道路は、現状南へ下る一方通行だが、新たな道路は相互通行(4 車線)となるのか。</p> <p>その場合、接続される北側道路も今後相互通行にされる計画なのか。</p> <p>また、a～e 道路については、幅員 8m の相互通行(2 車線)という理解で良いか。</p>	<p>新たな道路（1 期区間）は片側 1 車線の相互通行（車道 2 車線）を想定している。</p> <p>北側に接続される既存道路（市道岡東線）は、現状、南へ下る一方通行だが、今後のまちづくりにあわせて同様の相互通行を計画している。</p> <p>a～e 道路は幅員 8 m で片側 1 車線の相互通行（車道 2 車線）を想定している。</p>

▶ 基本条件に関するもの

質問者	質問	回答
1	開発や施工、維持管理に関して、地元事業者への配慮について条件とする可能性はあるか。	整備後のエリアマネジメントを見据えて、例えば、再整備に伴い川原町商店街や宮之阪中央商店街などの地域資源と賑わいの相乗効果が必要と考えている。 今回の調査なども踏まえ、事業者公募の条件整理を行う考え。
2	再整備基本計画に示す④⑤街区の統一感や一体性を高めるために地区計画やデザインコードを定める予定はあるか。	再整備基本計画に基づき、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魅力が感じられる景観形成が必要と考えており、今回の調査なども踏まえ、位置付けについての検討を行う。 民間事業者として、経験やノウハウなどから市の目指すまちづくりに寄与できる提案をいただきたい。
3	④⑤街区の緑被率（屋上・壁面緑化を含む）を法規制以上に設定することを検討しているか。	再整備基本計画及びまちづくりの考え方(骨子案)に基づき、各施設において緑化の推進を図りたいと考えており、今回の調査なども踏まえ検討を行う。 民間事業者として、経験やノウハウなどから市の目指すまちづくりに寄与できる提案をいただきたい。
4	公園・広場エリアに関して、「市の花」や「市の木」、市の歴史・文化的な特性に係る植物等を踏まえた事業計画に配慮することはあるか。	再整備基本計画及びまちづくりの考え方(骨子案)に基づき、特色のある地域ならではの景観の形成を図りたいと考えており、まちづくりの検討とあわせて、公園・広場の具体化を図っていく考え。 民間事業者として、経験やノウハウなどから市の目指すまちづくりに寄与できる提案をいただきたい。
5	ウォークブル機能について、調査対象地外（淀川河川公園など）との回遊ルートの連携は検討しているか。	再整備基本計画及びまちづくりの考え方(骨子案)に基づき、④⑤街区のまちづくりとあわせて、枚方市駅周辺の地域資源である淀川河川公園や京街道、川原町商店街などを含めた回遊性向上を図り、賑わいを創出したいと考えている。 民間事業者として、経験やノウハウなどから市の目指すまちづくりに寄与できる提案をいただきたい。

6	<p>④街区において「市駅から④街区を經由して新庁舎までの歩行者デッキを整備」とある。</p> <p>歩行者デッキについては、利便性や景観などについてメリットとデメリットが考えられ、公園・広場エリアのシンボリックな大空間のコンセプトに合致しない可能性もあるが、デッキを整備することが必須条件か。</p>	<p>歩行者デッキについては、新庁舎までの動線や災害時の避難路や回遊性の向上などの役割として必要と考えている。</p> <p>民間事業者として、経験やノウハウなどから課題への対策などがあれば、あわせて提案いただきたい。</p>
7	<p>D・E用地のうち、ニッペパーク岡東中央公園として確保が必要な面積条件があれば提示して欲しい。</p>	<p>現在、公園の規模については検討している中で、現行の都市計画公園として約4700m²が定められており、面積を縮小する考えはない。</p> <p>都市計画公園として定める範囲以外は、広場を想定している。</p>
8	<p>実施要領 P8～12 で市のまちづくりの取組及び考え方を記載しているが、A～C 用地それぞれで機能を分けることは可能か。</p>	<p>各用地の主な機能を分ける提案は可能ですが、高層化・複合化の場合、低層部には、実施要領「5基本条件 (2) その他」のとおり、「多世代交流が促進される複合的な都市機能の誘導」の(1)(2)(3)に記載する賑わい創出や回遊性向上となる機能を想定していることから、まち全体の賑わい創出などの相乗効果なども踏まえた提案を期待している。</p>
9	<p>枚方市駅から⑤街区まで歩行者デッキと各施設をつなぐとあるが、歩行者デッキの整備スケジュール・利用開始スケジュール等あれば提示して欲しい。</p> <p>また、歩行者デッキを⑤街区までつなげる場合、新たな道路上にデッキを設けるのか。</p>	<p>歩行者デッキについては、各用地の土地利用可能時期やまちづくりの進捗にあわせて段階的な整備を想定している。</p> <p>今回の調査では、各施設が供用されるタイミングにあわせて、施設へのアプローチに必要な歩行者デッキができている前提とする。</p> <p>具体的な歩行者デッキの設置位置については、今回の調査なども踏まえ検討する。</p>
10	<p>まちづくりの(骨子案)において、④街区は本格的なスポーツ・伝統芸能、文化の拠点とあるが、これらは公益施設としての導入を考えているのか。</p> <p>それとも完全な民間施設としての実現を考えているのか。</p> <p>提案の前提条件があれば提示して欲しい。</p>	<p>民間活力導入エリアについては、民間での整備・運営を想定しているが、魅力あるまちづくりを行うための提案としてコンテンツの中に公共性のある内容が含まれている場合、民間事業者だけでは負担が大きいということであれば、市の役割などをあわせて提案いただきたい。</p>

▶ 提案を求める内容に関するもの

質問者	質問	回答
1	<p>本調査では、⑤街区の黄色い部分への提案は対象外と考えて良いか。</p> <p>一方で、提案を求める内容の【その他】に「④⑤街区において・・・」として⑤街区への提案も記載されており、⑤街区の前提条件がある程度ないと提案は困難であるため、前提条件があれば提示して欲しい。</p>	<p>今回の調査で対象としている民間活力導入エリア（黄色い部分）は④街区である。</p> <p>一方で、⑤街区は、新庁舎（現時点の新庁舎の規模については、枚方市新庁舎整備基本構想に基づき延床面積は約 25,000m²、駐車場は約 310 台、駐輪場は約 200 台、枚方税務署との合築などを前提としている）などの行政エリアを有効活用することで、さらなる回遊性向上や枚方市駅周辺への賑わいの創出につながるアイデアの提案を求めるもの。</p> <p>例えば、新庁舎との合築で効果が期待できるコンテンツや行政エリアと民間活力導入エリアの配置の変更などの提案を想定している。</p> <p>なお、用地面積については、参考資料 4、5 などからスケールアップしていただきたい。</p>
2	<p>保健所と法務局の間にある水路上に道路を整備（水路は移設など）することは可能か。</p>	<p>敷地設定や道路の配置に応じて水路の移設・付け替えの提案は可能としている。</p>
3	<p>公園・広場エリアの円滑な利活用を考慮して、市道市役所前線（緑道）は道路管理上の法規制を緩和することは可能か。</p>	<p>実施要領「6 提案を求める内容 その他」で提案は可能としている。</p> <p>その際は、必要性もあわせて提案いただきたい。</p>
4	<p>導入用途コンテンツの提案やその事業性、施設配置のあり様によっては、A・B・C用地とD・E用地の配置・面積、区画道路位置の調整が可能か。</p>	<p>各用地については、再整備基本計画に基づき、⑤街区への新庁舎移転や各土地利用可能時期、周辺道路の関係などを前提条件として、段階的なまちづくりを計画していることに加え、まちづくりの考え方(骨子案)では、市駅から⑤街区方面への大空間からなる都市・景観軸の設定としており、これらの前提条件を踏まえた提案は可能である。</p>

➤ その他

質問者	質問	回答
1	④⑤街区の土地区画整理事業の施行者をどのように想定しているのか。	現時点で施行者については、土地区画整理事業を行う区域の地権者と勉強会などを行いながら施行方法とあわせて検討する。
2	④⑤街区と②街区も含めた一体的な土地区画整理事業を検討しているのか。	今回の調査においては、④⑤街区の一体的な土地区画整理事業を前提条件としており、②街区を含める土地区画整理事業は対象としていない。 枚方市駅周辺再整備基本計画（以下「再整備基本計画」という。）では、④⑤街区は一体的な土地区画整理事業、②街区は枚方市駅（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区画整理事業として、実施時期も含めて区分けしている。
3	今後、公募の実施要領を詰めていく段階で、市民の声を取り入れるワークショップを行う予定はあるか。	今回の調査は、今年度を実施した市民参画のワークショップなどの意見も踏まえながら作成したまちづくりの考え方(骨子案)などの具体化に向けて、幅広く民間事業者から提案を受け、コンテンツの市場性や事業の実現性を整理・確認し、本年9月に作成する「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」に活かすことなどを目的としている。 今後、まちづくりを進めて行く上での市民意見聴取については、明らかになった段階でお知らせする。
4	④⑤街区の事業者を別々に選定する場合、公園・広場エリアの収益事業で全ての維持管理費用を捻出することは難しいと考える。 どのような民間による管理運営制度を想定しているのか。	公園・広場エリアに限定した維持管理を見据えて、収益事業も含めたパーク PFI などの民活手法を検討している。 公園・広場の管理運営の仕組みについては、今回の調査なども踏まえ、今後、具体的な検討を行う。

5	<p>ワークショップやアンケート調査の意見を具体的に実現するために、枚方市が地元事業者や市民と協働したエリアマネジメント協議会（仮称）を土地区画整理事業に反映するカタチで設ける予定はあるか。</p>	<p>再整備基本計画に基づき、各用地の土地利用や公園・広場の利活用を踏まえて、その運用に際しては、権利者などの協力を得て周辺地域とも連携したエリアマネジメントを促進していく考えである。</p> <p>そのため、提案をいただくコンテンツとあわせて、エリアマネジメントの実現について、民間事業者として、経験やノウハウなどから土地区画整理事業などに反映すべき内容があれば、あわせて提案いただきたい。</p>
6	<p>A 用地、B 用地、C 用地の実際の応募スケジュールについて提示して欲しい。</p> <p>A 用地及び B・C 用地は供用開始が 5 年違うが、同時期に事業者を募集するのか。</p>	<p>事業者選定のスケジュールについては、本調査の前提条件としている令和 6 年度に土地区画整理事業の事業計画の決定や令和 10 年度に A 用地の土地利用開始などを実施するに際し、B・C 用地を含めて公募のタイミングとして提案することは可能である。</p>
7	<p>土地区画整理事業にて上下水道管を設置するとのことだが、建物規模による上下水道管径の変更はいつまでに申請すれば良いか。</p>	<p>一般的には、土地区画整理事業で行う上下水道の本管整備についても、事業計画書の策定に伴い、一定の規模を想定する必要がある、今回の調査では令和 6 年度の事業計画の決定を前提条件とする。</p> <p>また、事業計画の決定以降に変更が必要となった場合には、改めて各管理者との協議調整を行い、事業計画の変更などが必要と考えている。</p>
8	<p>ニッペパーク岡東中央は、現在のネーミングライツパートナーとの契約が 2024 年 3 月末までとなっているが、契約が更新される場合、または新たなネーミングライツパートナーを募集する際、今回のサウンディング募集用地に関して制限されることはあるか。</p>	<p>現時点で決まったものはないが、今回の調査なども踏まえて調整が必要と考えている。</p>