

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

事前説明会資料

令和4年3月22日(火)
枚方市

1 調査の目的

実施要領P.1

- 枚方市駅周辺は中心市街地として、新たなまちづくりの取組
 - ④街区の民間活力導入エリアの有効活用について具体化
 - 導入可能と考えられる具体的なコンテンツや隣接する公園・広場エリアに必要な機能などについて民間事業者から提案
 - コンテンツの市場性、事業の実現性などを整理・確認
- • 本年9月に作成する「まちづくりの考え方（案）」に活用
- 事業者選定の募集要項の条件などに反映

※具体的な提案をいただくための前提条件として、用地の概要やスケジュールを記載していますが、現時点で決まったものではありません。

2 スケジュール

実施要領P.2

	日程 (予定)
実施要領の配布(市HP)	3月14日(月)～4月15日(金)17時
事前説明会の開催	3月22日(火) 説明会の資料及び質問・回答内容を <u>3月23日(水)を目途に市HPで公表</u>
質疑の受付	3月14日(月)～ <u>25日(金)</u>
質疑への回答(市HP)	<u>3月29日(火)頃</u>
提案シートの受付	3月14日(月)～ <u>4月15日(金)17時</u>
対話の実施	<u>4月下旬から5月下旬</u> ※2回程度
実施結果概要の公表(市HP)	<u>6月頃</u> ※参加者の名称やノウハウは非公表

【主な経過】

	経過
平成24年度	枚方市駅周辺再整備ビジョン 策定
令和 元年度	都市再生緊急整備地域 指定
	③街区 市街地再開発事業 都市計画決定、組合設立認可 など
令和 2年度	枚方市駅周辺再整備基本計画 策定 枚方市新庁舎整備基本構想 策定
令和 3年度	枚方市総合文化芸術センター 供用開始

3 経過・位置など

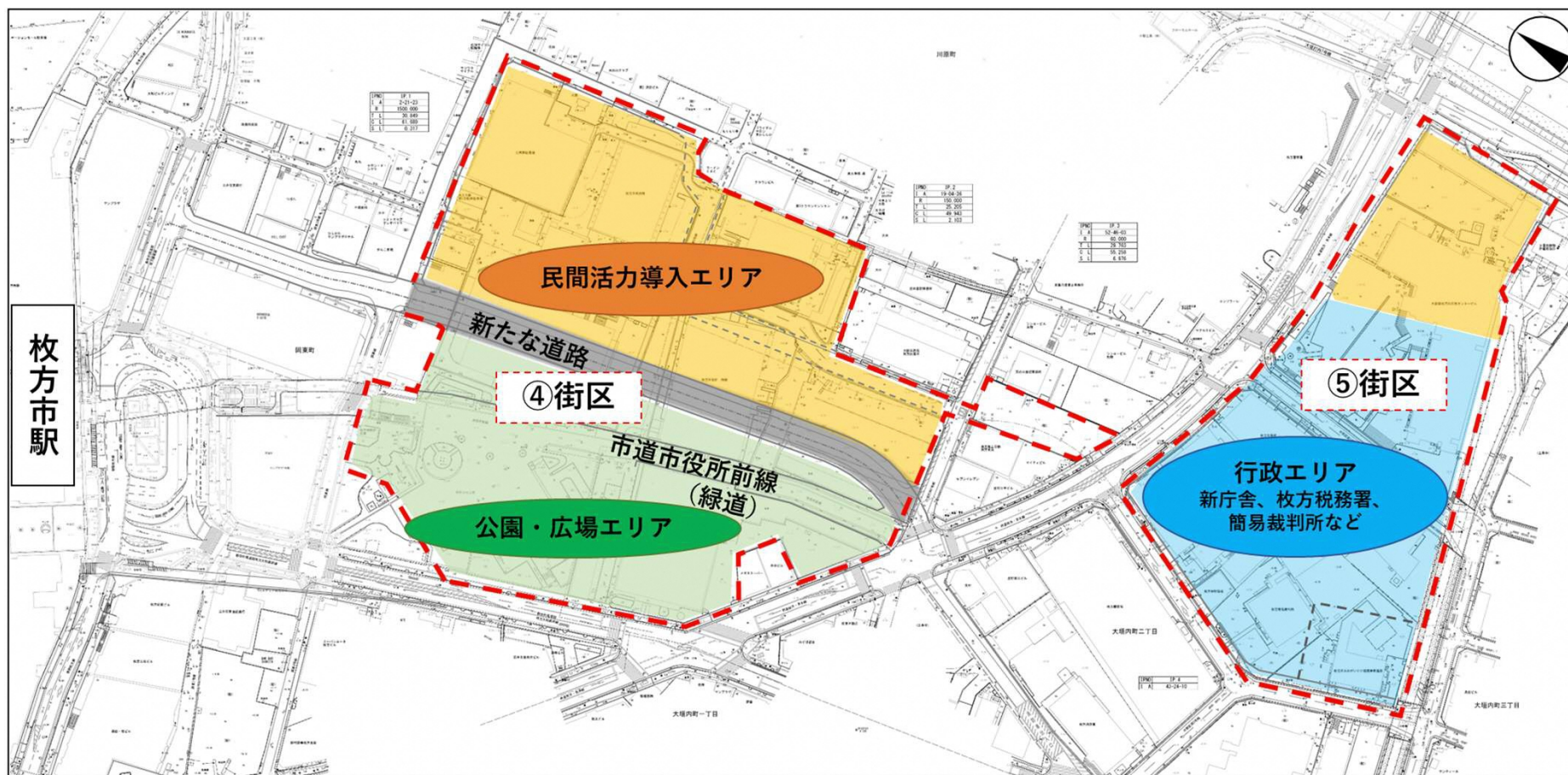
【位置】



4 調査対象地の概要など

実施要領P.4

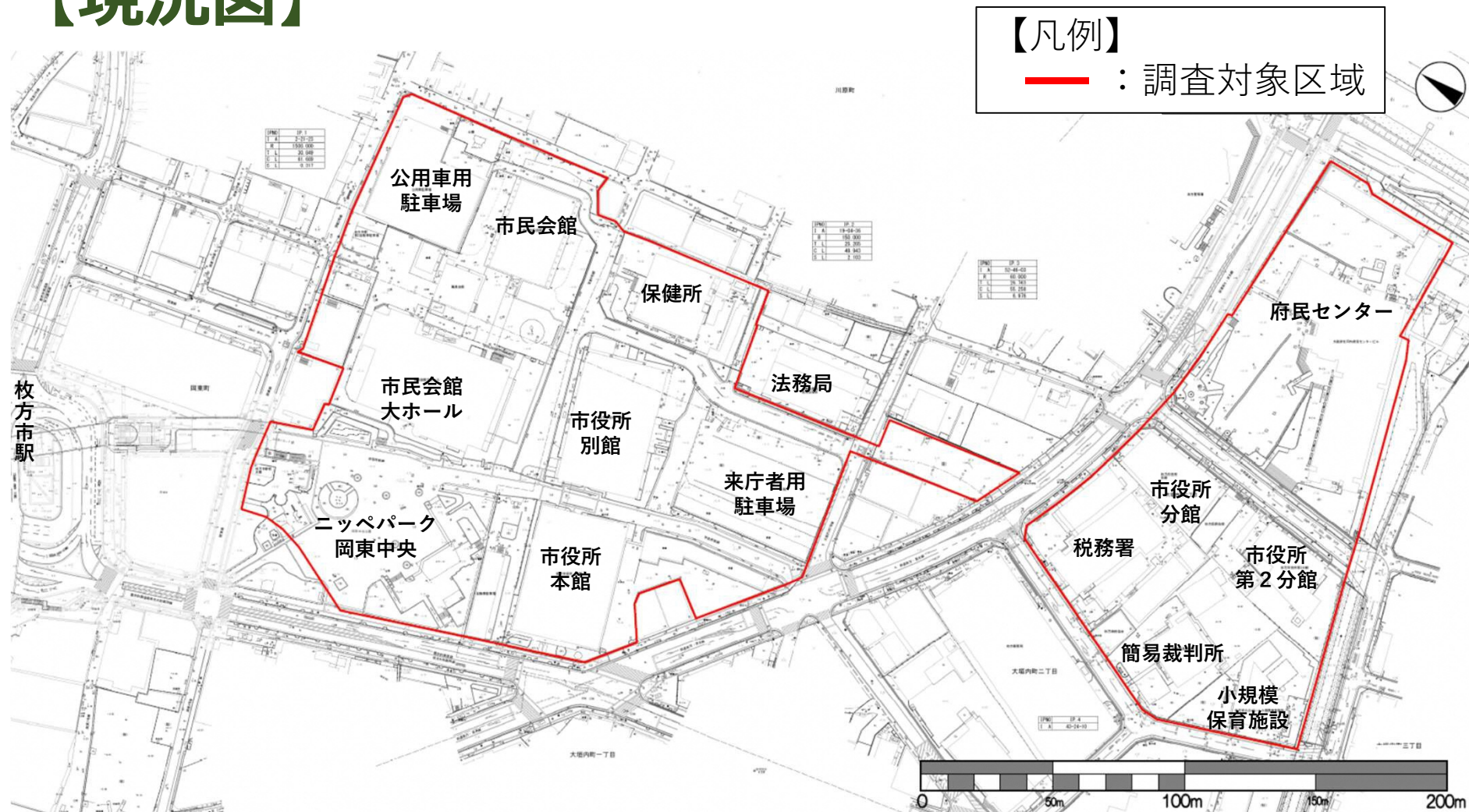
【調査対象地の位置】



4 調査対象地の概要など

参考資料4・5

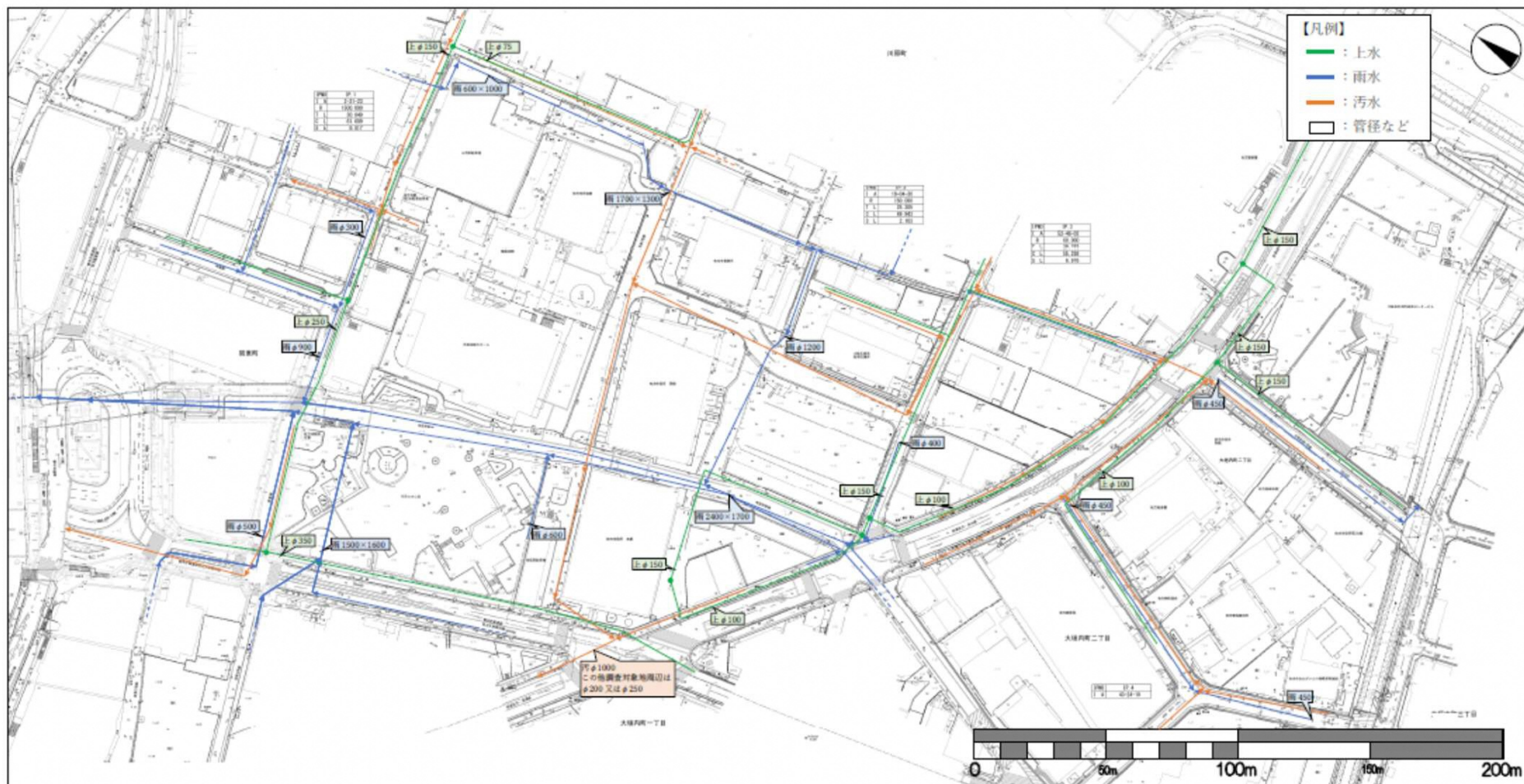
【現況図】



4 調査対象地の概要など

参考資料3

【現状の上下水道平面参考図】

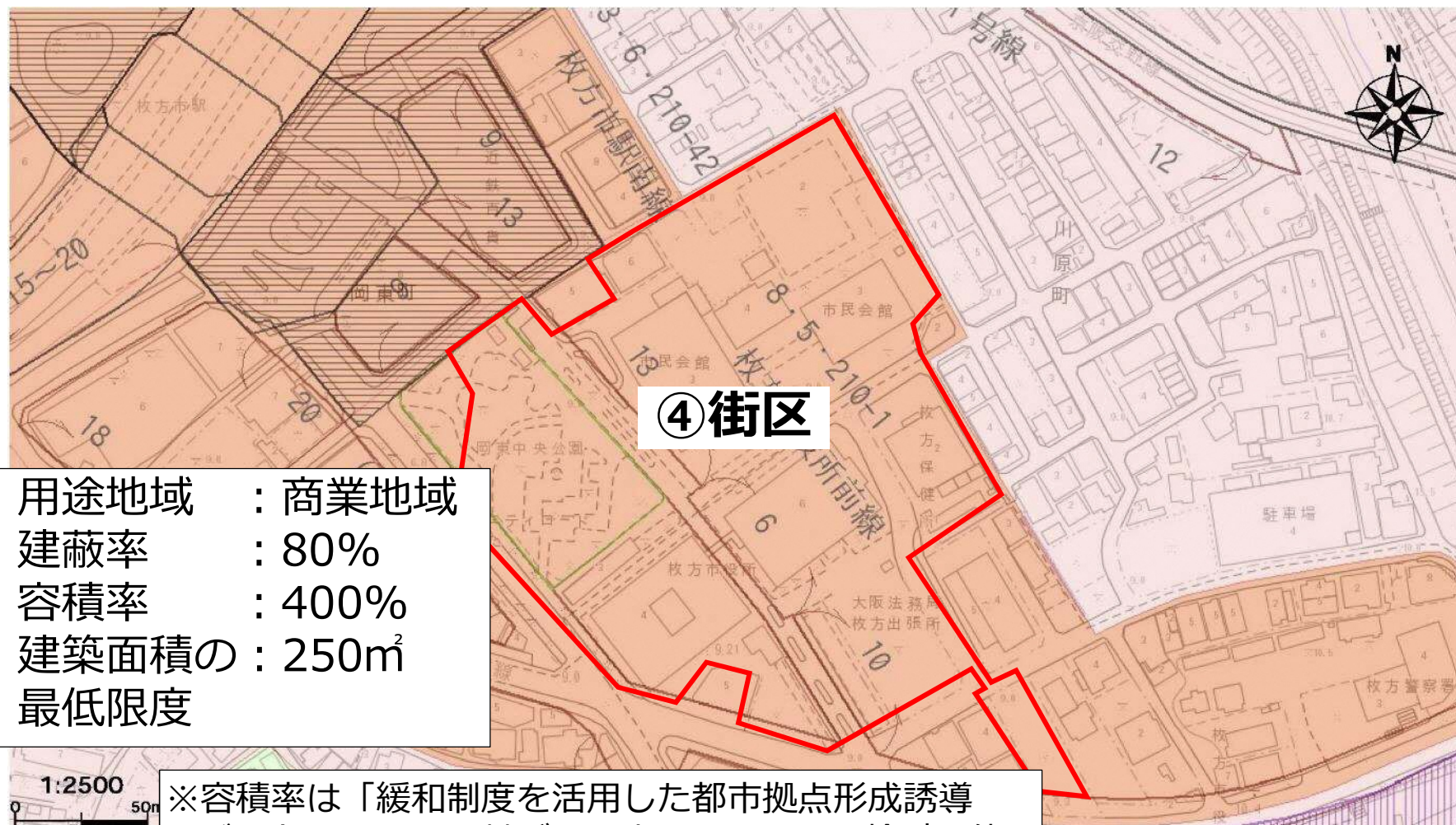


4 調査対象地の概要など

実施要領P.5

参考資料2

【現状の都市計画情報】



4 調査対象地の概要など

参考資料2

【現状の都市計画情報】



4 調査対象地の概要など

【想定用地及び道路など】

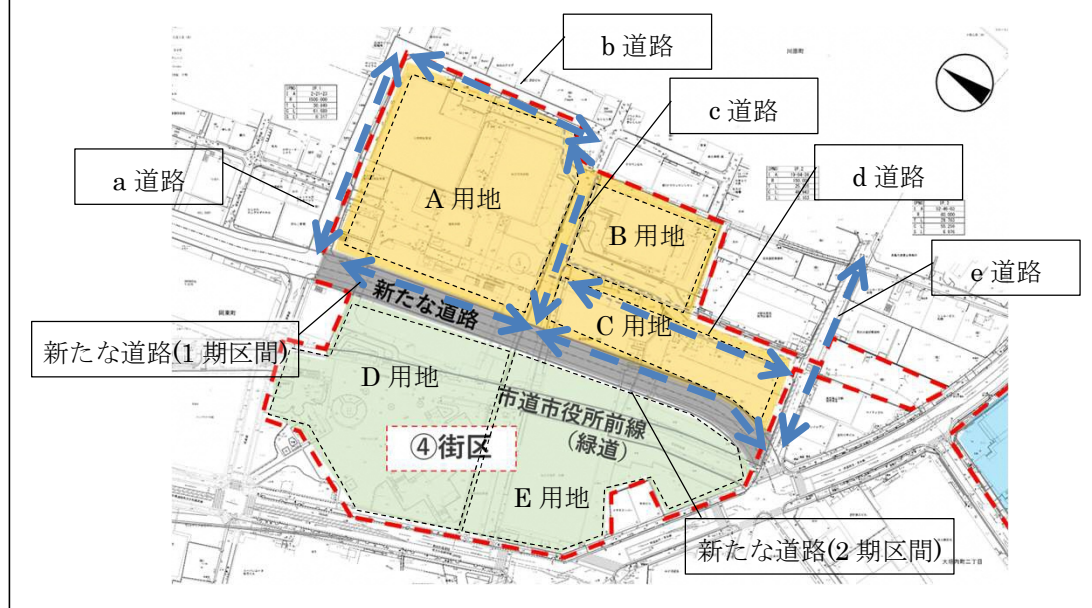
※現時点では「土地区画整理事業」での基盤整備を想定

※用地及び道路の配置などは、今後の都市計画や事業計画の決定、
仮換地の指定などで定めていく

※基盤整備は工区を分けて行う

想定する 土地利用可能 (供用開始)時期	用地	道路
令和10年度	A用地	新たな 道路1期、 a、b、 c道路
令和15年度	B、C用 地	新たな 道路2期、 d道路

《想定用地及び道路の配置イメージ図》



※上記の時期は、土地区画整理事業の仮換
地の指定などを令和6年度に行う前提とし、
想定した最短のスケジュール

※各用地は更地での引渡しを想定

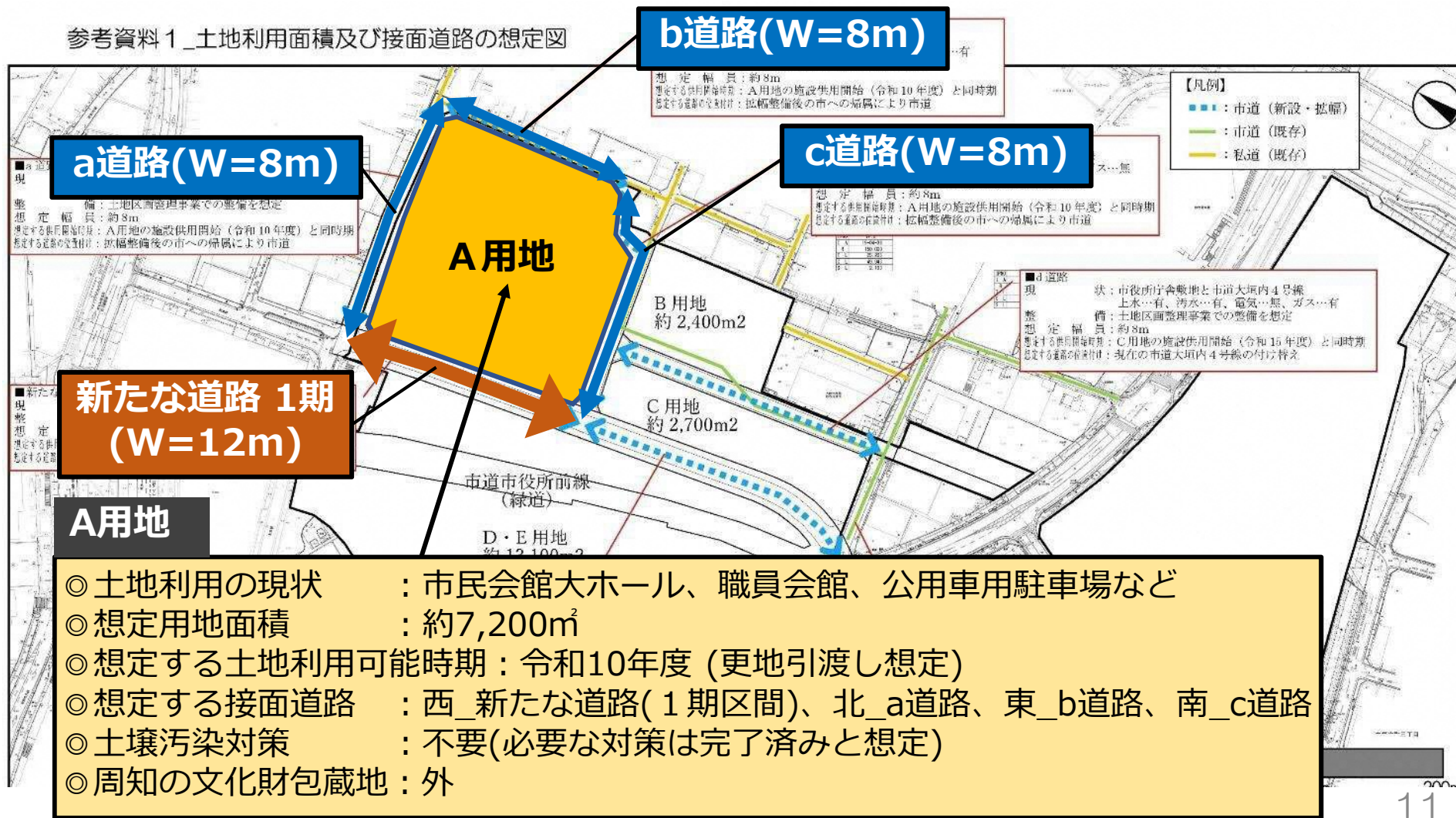
4 調査対象地の概要など

実施要領P.5~7

参考資料1

【想定用地及び道路など】 民間活力導入エリア

参考資料1_土地利用面積及び接面道路の想定図



4 調査対象地の概要など

実施要領P.5~7

参考資料1

【想定用地及び道路など】 民間活力導入エリア

参考資料1_土地利用面積及び接面道路の想定図



4 調査対象地の概要など

実施要領P.5~7

参考資料1

【想定用地及び道路など】 民間活力導入エリア

参考資料1_土地利用面積及び接面道路の想定図



4 調査対象地の概要など

実施要領P.5~7

参考資料1

【想定用地及び道路など】 公園・広場エリア

参考資料1

- ◎土地利用の現状 : ニッペパーク岡東中央(都市計画公園: 約4,700m²)、市道市役所前線、市民会館大ホール、市役所本館・別館など
- ◎想定用地面積 : 約13,100m²
- ◎想定する活用 : 公園・広場など
- ◎公園・広場の整備 : 市による整備を想定(今回の提案を踏まえて整備内容を検討)
- ◎その他 : ニッペパーク岡東中央は公園・広場機能の更なる拡充を想定、市においてパークPFIなどの管理・運用を検討
市道市役所前線(緑道)には安居川(暗渠)があるため建築行為不可



D・E用地

5 基本条件 (枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.8

【地域の特性】

- ◎ 淀川・天野川、京街道、ニッペパーク岡東中央などの地域資源
- ◎ 行政機能、商業(枚方T-SITEなど)・業務・医療(関西医科大学附属病院など)・文化交流(枚方総合文化芸術センターなど)などの機能が集積
- ◎ 枚方市駅は特急停車駅で、大阪、京都への良好なアクセス
- ◎ 枚方市駅の乗降客数は、京阪本線の京橋駅、淀屋橋駅に次ぐ約9.5万人
- ◎ 日平均約1,000便のバス発着拠点、約4万人の乗降客数
- ◎ 関西国際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
- ◎ 2020年(令和2年)1月に都市再生緊急整備地域として指定 など



5 基本条件

(枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.8

【主な課題】

- ◎ 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
- ◎ 中心部の人々の行動範囲を広げ、ゆとりや賑わいを創出
- ◎ 誰もがいきがいを創れるまちづくりの推進
- ◎ 市駅前広場における交通機能の強化と安全対策
- ◎ 広域中心拠点として必要な都市機能の充実、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）
- ◎ 地域資源の活用や大学との連携による魅力づくり・情報発信
- ◎ 環境負荷の低減、快適な都市環境形成の取組の推進 など

5 基本条件 (枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.8

【まちの将来像・まちづくりの考え方】

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

5つのまちづくりの考え方

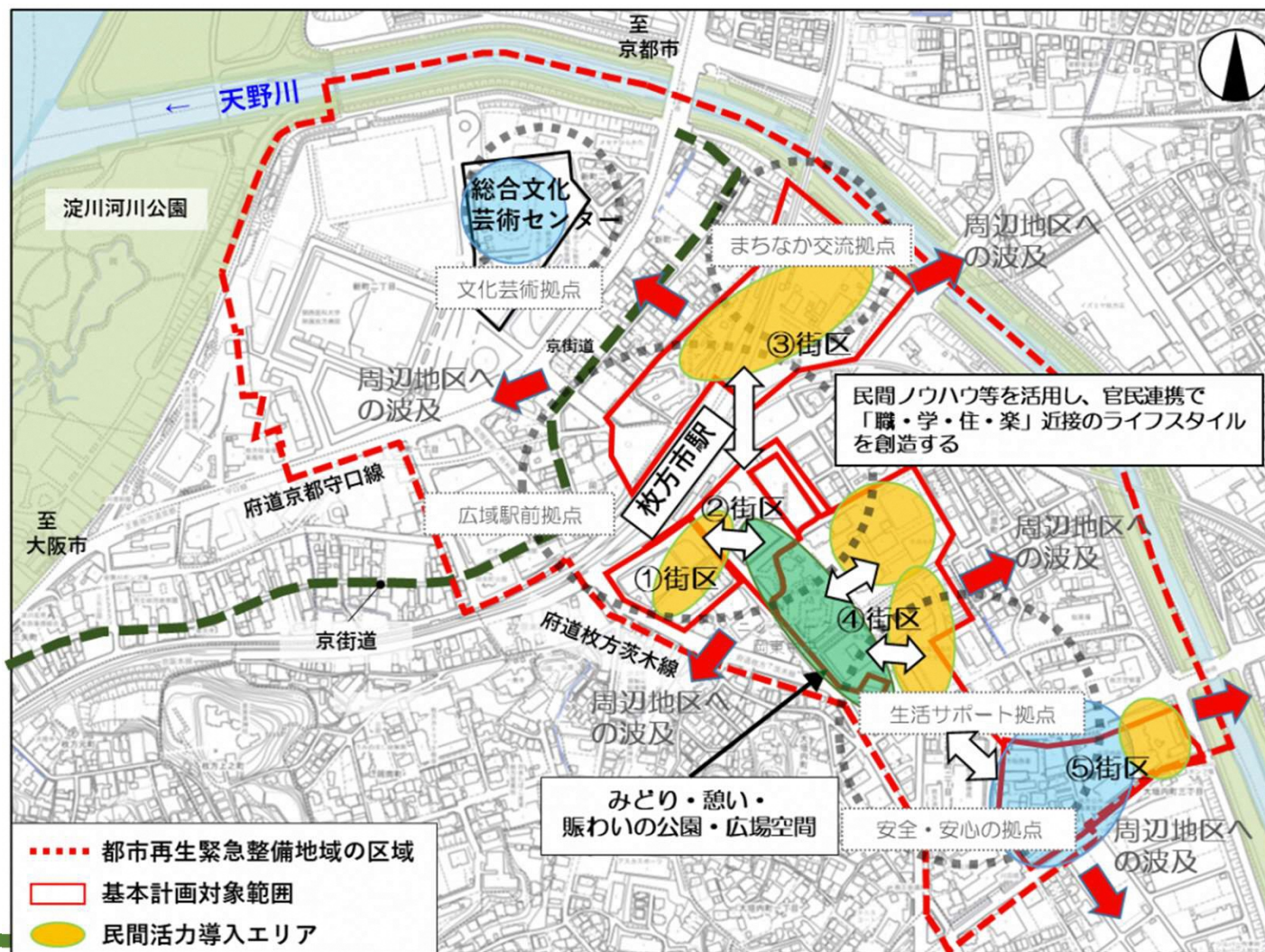
(1) 魅力的なモノ・コト・ヒトに出会えるウォーカブルなまち	<ul style="list-style-type: none">■ 「職・学・住・楽」近接の多様なライフスタイルの実現■ 都市機能や地域資源の最大限活用■ 居心地が良く滞在できる空間や歩いて楽しいウォーカブルなまちづくりの形成■ 特色のある地域ならではの景観形成
(2) 魅力や価値を持続的に育むまち	<ul style="list-style-type: none">■ エリアマネジメントによる活性化の促進■ シビックプライドの醸成
(3) 災害に強くしなやかで安全・安心に過ごせるまち	<ul style="list-style-type: none">■ 大規模災害を見据えた強い都市の形成■ 安全・安心な交通環境の充実
(4) 未来都市の実現にむけて	<ul style="list-style-type: none">■ ICT、IoT、AI など新たな先進的技術の導入
(5) 人や環境にやさしいまち	<ul style="list-style-type: none">■ 地球環境への負荷の低減

5 基本条件 (枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.9

【土地利用の方向性】

■ 新たなまちづくりのイメージ



5 基本条件

(枚方市駅周辺再整備基本計画)

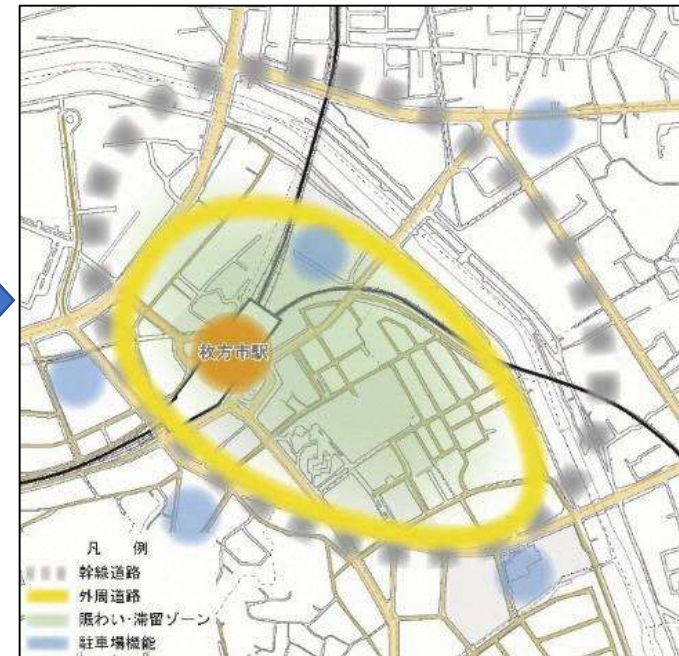
実施要領P.10

【新しいまちに向けての主な取組】

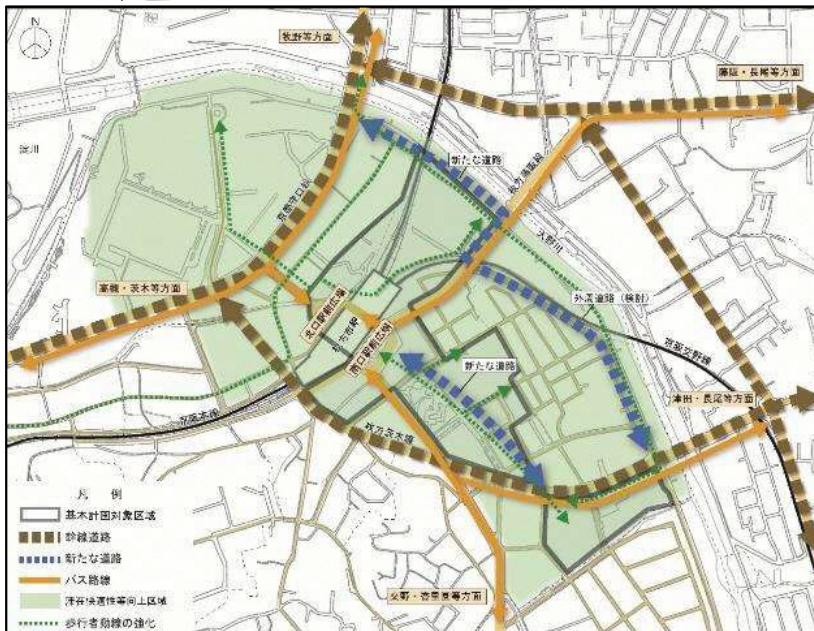
■ 交通基盤

利便性の向上や賑わいとゆとりある駅前空間の創出のため、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、交通基盤の整備を行う

■ 交通の考え方



■ 交通基盤の考え方



安全・快適で歩いて楽しい空間の創出のため、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、バリアフリーなどのユニバーサルデザインの導入など、利用者に応じた様々な歩行者空間の充実を図る

5 基本条件

(枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.10

【新しいまちに向けての主な取組】

■ 都市機能・景観

○公園、広場、歩道を一体的に生かし、賑わい・地域活力の創出に寄与するまちの魅力を高める施設

○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す

○様々な世代が交流し賑わいや憩いの場となるまちの魅力を高める公園・広場

○公園や道路と連携し賑わいを創出できる民間施設での広場を誘導

○様々な居住ニーズに対応した多様な居住施設

○行政手続きや医療、健康増進、子育て支援など生活サポート機能

○市駅前行政サービスなどの機能を③街区に移転・集約

○利便性や防災性を高めた⑤街区の中核拠点の効率的・効果的な形成

○駅を中心にみどりの空間軸や統一感を持ったデザインなど、シンボリックな景観形成

○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

5 基本条件

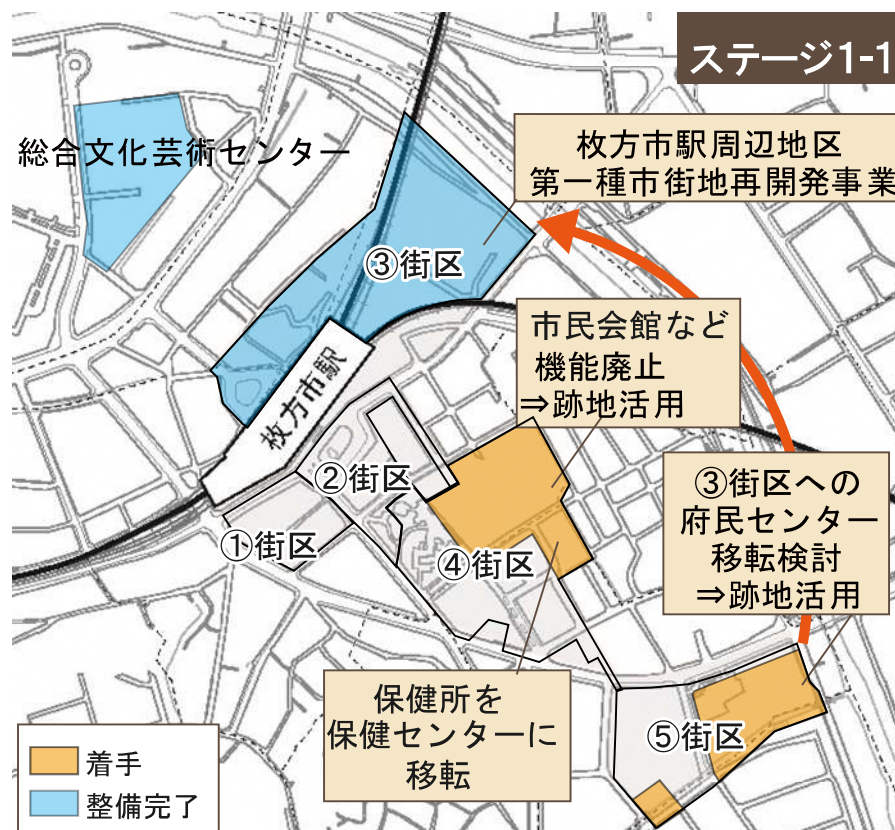
(枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.10

【段階的な事業のイメージ】

ステージ1-1

- ・ ③街区第一種市街地再開発事業
- ・ 府民センター移転（跡地活用）
- ・ 市民会館機能廃止（跡地活用）



5 基本条件 (枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.10

【段階的な事業のイメージ】

ステージ1-2

- ・ 民間活力導入エリアの創出
- ・ ⑤街区に新庁舎を整備



5 基本条件

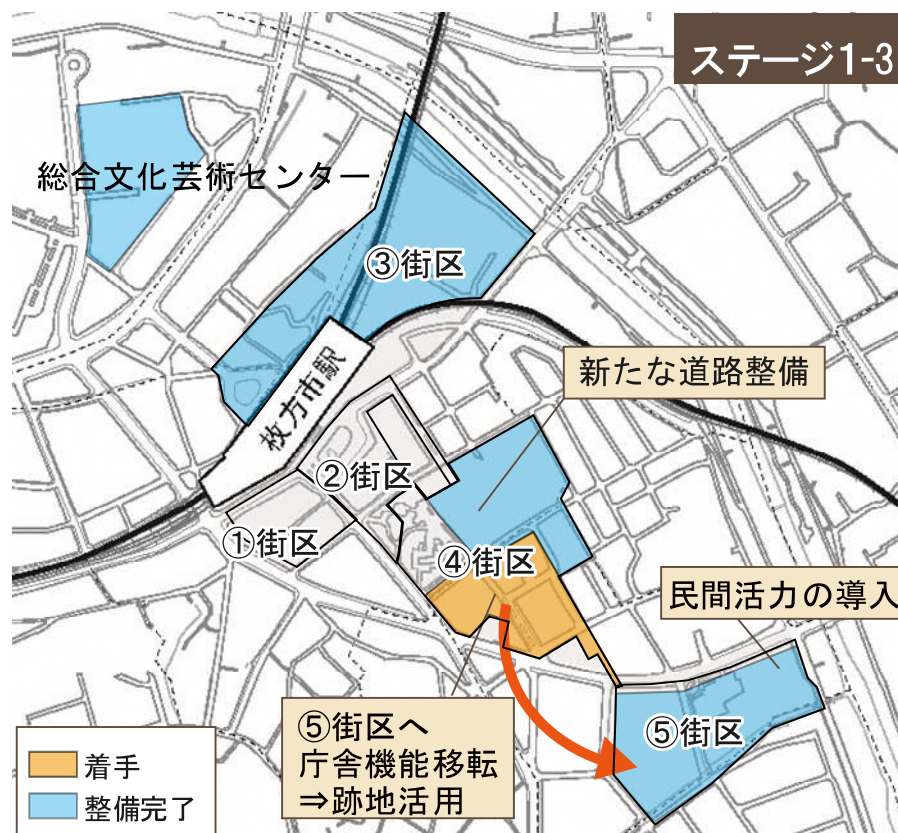
(枚方市駅周辺再整備基本計画)

実施要領P.10

【段階的な事業のイメージ】

ステージ 1-3

- 新たな道路整備
- ⑤街区へ庁舎機能移転
(跡地活用)
- ⑤街区民間活力の導入



5 基本条件 (まちづくりの考え方(骨子案)) 実施要領P.11

【④⑤街区のまちづくりの考え方(骨子案)】



《多世代交流が促進される複合的な都市機能の誘導》、《ウォーカブル機能の中心となるシンボリックな大空間の創出》、《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》に寄与する具体的な提案をお願いします

【多世代交流が促進される 複合的な都市機能の誘導】

- (1) 公園・広場と一体となって多様な交流による
様々なイノベーションを創出
- (2) 本格的なスポーツ・伝統芸能・文化などを通じて
体験・発信・賑わいの拠点
- (3) みどりの大空間と連携した商業（カフェ、レストランなど）
業務施設（インキュベーション、オフィスなど）
- (4) 様々な住居ニーズに対応する集合住宅
- (5) 川原町、天野川などへつながる回遊機能 など

【ウォークアブル機能の中心となる シンボリックな大空間の創出】

- (1) 駅前広場と連続した大空間
- (2) 市駅から④街区の施設などを經由して新庁舎まで歩行者デッキを整備
- (3) 魅力・利便性の向上となる低層沿道サービス施設の誘導
- (4) 大空間を生かしたゾーニングによる賑わい空間と憩い・親しみ空間の形成
- (5) 防災機能・施設・設備の配置
- (6) 緑道の公園・広場化 など

【その他（1 / 2）】

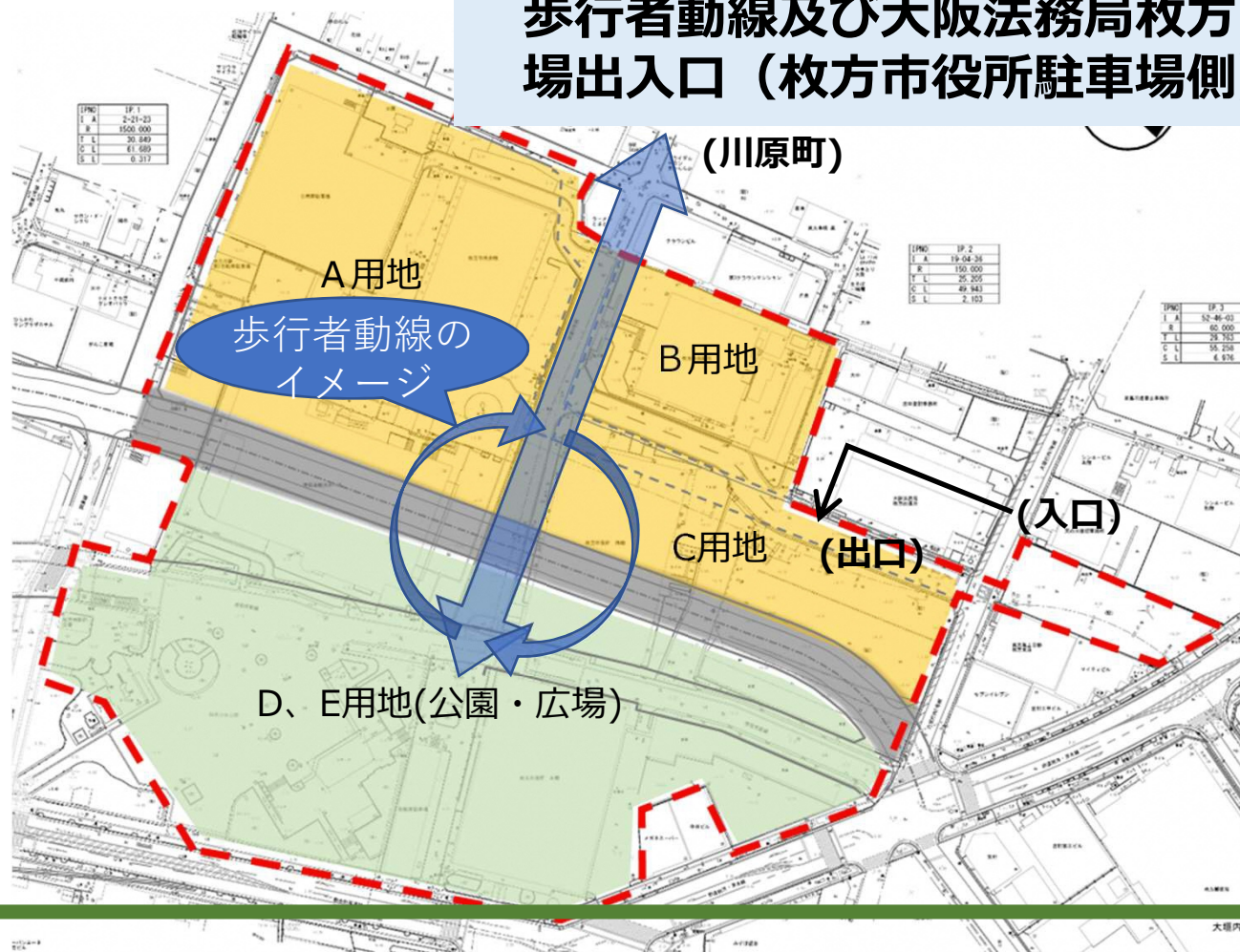
- ・ 土地区画整理事業で、各用地の更地化、道路整備、上下水道の本管機能を整備、土壌汚染の調査・対策などを実施。
= 各用地の想定する最短での土地利用可能時期には、施設の建築に支障がない状態
- ・ 歩行者デッキと各用地の施設をつなぐ場合、各施設からデッキに至る範囲は民間施設で機能を担うことを想定
- ・ A、B、C用地の低層部分には「多世代交流が促進される複合的な都市機能の誘導」(1)(2)(3)の機能を想定
- ・ D、E用地(公園・広場)は市での整備を想定

5 基本条件

実施要領P.11

【その他（2 / 2）】

- ・ 公園・広場とA、B、C用地、川原町への歩行者動線及び大阪法務局枚方出張所駐車場出入口（枚方市役所駐車場側）は確保



【④街区】 民間活力導入エリア(A、B、C用地)

各用地は売却を前提とします。

- (1)枚方市の価値を高める導入可能と考える**具体的なコンテンツ**
- (2)そのコンテンツの**規模(敷地面積や床面積など)**
- (3)提案事業の事業性を確保できる**土地価格水準**はどの程度になると考えますか。
- (4)売却による用地取得が困難、または更に魅力が高い提案において、**定期借地も可能とした場合、借地期間の設定や借地料の水準**についてどの程度だと考えますか。

※(3)(4)は提案に間に合わなければ対話での確認も可

【④街区】公園・広場エリア(D、E用地)

- (1)提案コンテンツを展開するにあたり、ニッペパーク岡東中央や新たな広場とどのような連携ができると考えますか。
- (2)連携にあたり、ニッペパーク岡東中央や新たな広場に必要な機能や施設、コンテンツはどのようなものが必要と考えますか。

【その他（1 / 2）】

- ・ 提案コンテンツなどを展開するにあたり、**都市再生緊急整備地域の支援措置**が必要であれば提案してください。
- ・ 枚方市駅から⑤街区までを歩行者デッキで繋げた場合に、地上レベルの通行量の減少により、**地上の賑わい創出が低減する課題**が見込まれますが、この課題に対してどのような対策が考えられますか。

【その他（2 / 2）】

- ・ **④⑤街区において、枚方市駅から、④街区の民間活力導入エリア・公園・広場、川原町・天野川、⑤街区への回遊性向上や市駅周辺全体の賑わい創出につながるアイデア**としてどのようなことが考えられますか。
- ・ その他、魅力あるまちづくりを行うための提案や枚方市に期待する支援や配慮してほしい事項などがありますか。

【留意点（1 / 2）】

- ・「提案を求める内容」の「④街区」への提案は必須、「その他」のみの提案は不可
- ・「基本条件」を踏まえた上で、敷地設定や道路配置等の変更も可能
※ただし、公園・広場とA、B、C用地、川原町への歩行者動線及び大阪法務局枚方出張所駐車場出入口（枚方市役所駐車場側）は確保
- ・A、B、C用地周辺の雨水管(本管)などについて、付け替えによる敷地設定の変更の提案も可能
本管機能の付け替えについては、土地利用時期には完了していると想定してください
- ・枚方市駅からの景観軸や道路線形の変更により、より良い動線確保や賑わい創出、回遊性向上となる、街区の区域変更の提案も可能。
ただし、事業性が著しく困難となるものは不可

【留意点（2 / 2）】

- ・ 《段階的な事業のイメージ》を踏まえた上で、A、B、C用地の**一体的な土地利用や一部の用地のみ提案**も可能
- ・ **都市再生緊急整備地域の支援措置**などを活用した、容積率などの都市計画の特例措置や道路上空利用などの提案も可能
- ・ 公園での**パークPFIを前提としたコンテンツや運営**の提案も可能
- ・ その他、必要に応じて様式2「質問票」にてご質問ください

(1) 対象事業者

④街区の民間活力導入エリア用地の**所有者又は借主として、施設を整備し、提案コンテンツを主体となって運営ができる実績やノウハウがある企業。**または、その企業を含む企業体。

(2) 調査の流れ

各申込期日を遵守の上、電子メールでの申込を原則とします。

※実施要領14・15ページを必ずご確認ください。

ア. 参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募をする際には評価の対象とはなりません。
- ・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言内容は、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御理解ください。
- ・調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただきます場合があります。

イ. 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

※パースなどのデザインや過度な資料作成を求めるものではありません。

ウ. 対話への協力

必要に応じて提案終了後の追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。御協力をお願いします。

エ. 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体
- ・枚方市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団密接関係者