

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

調査結果

枚方市 市駅周辺まち活性化部

令和4年6月

1. 目的

- 枚方市駅周辺再整備基本計画（令和3年3月策定）の④街区での民間活力導入エリアにおいて、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広く民間事業者から提案を受け、コンテンツの市場性、事業の実現性などを整理・確認する。
- 民間の自由で実現可能なアイデアを幅広く提案していただき、その結果を踏まえ、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）」に活かすとともに、関係機関との調整や法令との整合などの確認を行ったうえで、土地利用と事業化が可能なものについては、その後の事業者選定の募集要項の条件などに反映する。

2. 方法

- 提案シートにより事業提案を提出いただき、個別に対話を実施。

3. スケジュール

実施要領の配布	令和4年3月14日(月)から令和4年4月15日(金)17時まで
事前説明会の申込受付	令和4年3月14日(月)から 令和4年3月18日(金)17時まで
事前説明会の開催	① 令和4年3月22日(火) 10時から ② 同 日 14時から ※①②とも同説明内容 ※資料及び質問・回答内容は市HPで公表
質疑の受付	令和4年3月14日(月)から令和4年3月25日(金)まで
質疑への回答	令和4年3月29日(火)
提案シートの受付	令和4年3月14日(月)から令和4年4月15日(金)17時まで
対話の実施	令和4年4月下旬から令和4年5月中旬まで

4. 参加者

- 対象者
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。
- 提案者数 10事業者

5. 提案・対話の概要

(1) 枚方市駅周辺の評価など

項目	主な意見
評価	<ul style="list-style-type: none"> 大阪・京都の中間に位置する<u>交通利便性の強み</u>、ベッドタウンの性格が強い 淀川・天野川などの豊かな<u>自然資源</u> <u>都市機能の更新が具体化</u>しており、高齢者や新たな住民が住みやすい環境 <u>後背人口から開発ポテンシャル</u>が高く、事業性が見込める 関西有数の<u>乗降者数の多い駅</u>、<u>人の流れも多い</u> <u>市民の文化意識</u>レベルが高い <u>駅前</u>でイベント活用できる<u>公園</u>として非常に稀有
課題	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の<u>交通基盤の改善</u> 淀川・天野川の<u>自然資源の有効活用</u> 駅周辺の<u>建物の老朽化と社会的耐用年数</u>への対応 集合住宅の<u>供給が比較的少ない</u> 駅周辺を核とし、職住近接で、<u>枚方市内ですべて揃うまち</u>になる必要 <u>定住人口、滞留人口</u>を増やし、<u>近隣市との都市間競争</u>に勝っていく必要 <u>文化的コンテンツ</u>を提供する場が少ない

(2) 提案のあったコンテンツ

	ジャンル	提案件数	主な施設・用途
民間活力導入エリア	住居施設	8件	多様な世代やニーズに対応した集合住宅(分譲・賃貸)、サービス付き高齢者向け住宅
	商業施設	7件	デジタルシアター、レストラン、カフェ、アーバンスポーツ施設、子ども向け屋内遊び場、スーパーマーケット
	保育・子育て支援施設	7件	こども園、保育所、学童保育、アフタースクール
	業務施設	6件	サテライトオフィス、シェアオフィス、インキュベーション機能を有したコワーキング施設、ホテル、結婚式場
	伝統芸能・文化施設・ホール	5件	鑑賞や体験のできる伝統芸能・文化施設、イベントホール
	アリーナ	4件	スポーツ観戦や音楽イベントなどに対応した多目的アリーナ
	健康増進・医療施設	4件	医療機関等と連携したフィットネス、スポーツリハビリ施設、クリニック
	教育施設	2件	サテライトキャンパス
公園・広場エリア	活動・交流機能	7件	エリアマネジメント活動拠点、展示スペース、イベント設備(大屋根、給排水設備、電源、搬入経路)
	賑わい機能	6件	飲食店、キッチンカースペース、子どもが遊びたくなるストリートファニチャー(階段やベンチなど)、市民利用スペース(植樹、農園、出店)
	防災機能	6件	災害時の一時滞留空間や一時避難所

(3) 民間活力導入エリアについて

項目	主な意見
コンテンツの規模	<ul style="list-style-type: none"> 指定容積率の変更及び緩和により、魅力的なコンテンツや事業性を確保できる
用地活用	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力導入エリアの用地は売却が望ましい 小規模な用地なら定期借地もあり得るが、20年以上の借地期間は必要
その他	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーセンターの配置など、災害時も見据えた地区内で電力融通を行うシステムや次世代技術の導入

(4) 公園・広場エリアについて

項目	主な意見
コンテンツとの連携	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性向上や広場でのイベントの客席にもなる歩行者デッキの<u>大階段を設置</u> エリアマネジメントによる定期的なイベント開催、<u>周辺施設の活用促進</u>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 特色のあるゾーニング 公園に面した部分を市が所有することで、持続的な賑わいを確保 駅前全体のビジョンを共有した上で、公園・広場を一体的かつ柔軟に運営できる仕組みや体制づくり 民間活力導入エリアの事業者とは別に公園のマネジメント事業者が必要 公園用地の利活用に必要な行政手続きの簡略化 パークPFIなどの市民や民間事業者が使いやすい管理運営の制度活用

(5) より魅力的なまちづくりへの提案

項目	主な意見
賑わい・回遊性	<ul style="list-style-type: none"> シェアサイクルポートやパーソナルモビリティ、エリアマップの設置 天野川沿いの景観形成や展望デッキ、階段、スロープ、バリアフリー機能 案内サインの設置やスマートフォンアプリの活用 ⑤街区に、プロスポーツや市民大会、各種イベント開催による賑わいなど目的性の高い施設（アリーナ）を整備することによる誘因性や回遊性の向上
敷地形状	<ul style="list-style-type: none"> 駐車台数の緩和や集約化、④街区に車が入らないような基盤整備や工夫による土地の効率化 市駅からの景観軸形成や効率的な土地利用などの観点から、道路配置の変更と区域の拡大、用地の一体化
歩行者デッキ	<ul style="list-style-type: none"> 駅から各施設まで雨に濡れずに移動できる「駅直結」として価値が高まる ④街区のデッキを無くし地上レベルで賑わいを創出することも考えられる
その他	<ul style="list-style-type: none"> 市駅周辺全体のまちづくりを計画する必要 新庁舎のDX化や都市基盤としてのデジタル化やスマート化への対応 再生可能エネルギーなどによる低炭素まちづくりやまち全体でのエネルギーの効率化 早期のスケジュール共有と十分な準備期間の確保 工事費高騰への注視が必要 公益性のある施設については、市からの支援が必要 更なる検討には、市庁舎移転の確定など④⑤街区再整備の具体化が必要