

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザーとの意見交換内容 3月～8月（概要）

No.	テーマ	意見のまとめ
1	居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市駅の住宅需要としてでは、学生などの単身世帯のほか、ファミリー世帯の需要が多く、また、枚方市の世帯のイメージとしては、比較的世帯収入も高い。 ・シニア世代は、駅前に転居するニーズは一定あると思われる。さらに、まち全体の方向性としては、子育て世帯、共働き世帯に向けたコンセプトに力を入れるべき。 ・若年層も含めて、駅近物件を求める傾向が強くなっている。 ・タワーマンションによる居住機能を備えることでまちの価値を高めることが可能。 ・価格帯の高い住宅は商業と分離することが多い。 ・ライフスタイルに合致した居住の提供という観点から、分譲住宅だけでなく賃貸住宅も必要。 ・子育て機能や高齢者健康施設など生活サポート施設が周辺にあることで住宅価値を向上させることができる。 ・保育機能は一定規模の開発では必ず付随して立地するのがトレンドとなっている。 ・子育て支援施設は、タワーマンション内にあっても、住民が優先して利用できる施設ではないため、マンション価値に直結しない。
2	商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・④街区については、多様なライフスタイルに対応可能なコト消費が中心となる。 ・今のトレンドから、子育て・アウトドア・健康寿命延長につながるスポーツなどの分野で、テーマに特化した体験・滞在型を想定するべき。 ・①②街区については、サービス・飲食を中心にある程度出店は見込める。
3	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> ・現状では、市内企業や関西医科大学に伴う利用がメインで観光やインバウンドの需要は少ないと考える。 ・枚方市の立地は、ビジネス利用としても京阪間で利便性が高いので宿泊需要はそれほど高くない。 ・まちなかにある食事、温浴施設などと連携できれば、まちをひとつのホテルと考えられる。歴史街道などの地域資源との連携が重要となる。 ・③街区の計画内容によって宿泊が導入できるかという判断が変わる。
4	業務機能など	<ul style="list-style-type: none"> ・本店・支店などの一般的なオフィス機能のニーズは少なく、来店型業務は可能性がある。 ・テレワーク、サテライトオフィスなどは、これからニーズがあると考えられる。 ・テレワーク施設導入に際して、行政からの補助金・助成制度や容積緩和、運営支援などのインセンティブが必要である。 ・職住近接の働きやすい環境整備が必要で、例えば、テレワーク機能ー子育て支援施設ー生涯学習施設などが有機的につながることが重要。 ・インキュベーション、生涯学習、図書館などは行政が主導して実現し、公民連携をすることで相乗効果が期待できる。 ・インキュベーションは、事業者と大学などをうまくマッチングすれば実現が可能と考える。 ・商品開発を行うベンチャー企業にとって、データ収集は重要であり、ユーザーの近くでデータが取れることは、メリットがあるため、新たな定住者が増える市駅周辺で、ベンチャー企業の誘致の可能性はある。
5	交通機能	<ul style="list-style-type: none"> ・来街者や駅利用者、送迎車などの活用も踏まえた、駐車場ビルも想定する必要がある。 ・商業と業務施設では、ピーク日・時間が異なるため、集約駐車場とすれば、効率化が図れる。比較的、土地代の安い場所に、集約することが合理的である。 ・集約駐車場では、周辺商業施設などと連携したインセンティブが必要となる。 ・駅近の立地や車離れ、カーシェアなどの普及により、附置義務台数までは必要ない時代となっている。 ・集約駐車場は、エリアマネジメントの財源として想定できる。
6	特色を活かした機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市内5大学と連携によるサテライトキャンパスの導入が考えられる。 ・生涯学習やサテライトキャンパスなどの採算性が低い機能については、それ自体がまちの付加価値を上げることに伴い、行政が資金的にも主導していく必要がある。 ・サテライトキャンパスのような施設導入に際して、行政として、補助金・助成制度や容積緩和、運営支援などのインセンティブが必要となる。 ・公園をランニングステーションの拠点とすることで、周辺の淀川や天野川と連携してランニング、サイクリングコースなどを設定することも考えられる。
7	住宅施設	<ul style="list-style-type: none"> ・①②街区は、駅近であるため希少価値があり、タワーマンションのニーズが高い。 ・④街区では、今後のまちづくりにより、タワーマンションとして、1,000戸程度の販売は可能。 ・⑤街区では、今後のまちづくりにより、100～200戸程度の販売が可能。タワーマンションも可能だが、販売価格帯は高くなる。 ・⑤街区では、販売価格帯を下げて、若年世代が購入しやすい、板状マンションが良い。 ・販売の時期が重複しない時期設定が必要となる。 ・タワーマンションは、眺望の確保と風害の軽減のため、なるべく離して配置する必要がある。 ・タワーマンションは、一辺30～40メートルは必要となる。 ・アクティブシニア向けの住宅も考えられる。
8	公園	<ul style="list-style-type: none"> ・④街区の公園・広場は、賑わいと憩いの空間とすることが、まちの魅力を高める上で、重要となる。 ・公園の前に高い建物があることは、公園と駅前広場を一体的に利用する上で景観的にも好ましくない。 ・公園や広場は、エリアマネジメント組織などによる一括的な管理運営を実施することで、エリア全体の賑わい創出につながる。 ・公園でのイベントなどによる騒音の対応については、マンションサイドとして、2重サッシなどでの対応は可能である。
9	商業施設	<p>【④街区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配置する施設の1～3Fまでなら、ショップとして十分にニーズはある。 ・商業施設の低層部に賑わい施設を入れて、合同庁舎まで賑わいが連なっていくまちにするのが良い。 ・商業施設の1階店舗は、公園・広場側と道路側の両方に開いて、どちらも「表」として賑わいを創出する。 ・公園・広場を活用したまちづくりを継続するためには、地区計画などにより担保性を確保し、商業施設の入れ替わりなどに伴う影響に対処しておく必要がある。 ・公園や広場などの間に施設を設ける場合は、施設間の距離が広がりすぎず囲み感がある方が良い。
10	庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・⑤街区に目的施設である庁舎を配置することにより、回遊性が生まれると考える。庁舎までの安全・円滑な歩行空間の整備が必要。 ・⑤街区に庁舎とすることにより、④街区を民間活用することができ、賑わい創出や事業の成立性につながる。 ・⑤街区に庁舎を配置することで、駅から公園側を見た時の視認性を高めることができる。 ・新庁舎内での民間収益施設としては、コンビニやカフェなどが考えられる。手法としては、PFIでも床のレンタルでも可能と考える。
11	デッキ	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場による地上レベルと各施設をつなぐデッキレベルでそれぞれ回遊性を確保して、賑わいを創出することに寄与する。 ・駅から⑤街区への円滑な移動経路の確保や浸水被害への対応など、デッキは必要である。 ・民間施設部分のデッキ機能は、民間だけで整備及び維持管理を行うことで、コストの縮減が可能となる。 ・民間施設部分については、協定などを締結し、例えば、24時間開放の確保を行う。 ・デッキ上が写真スポットとなるなど、名所とすることで、交流人口の増加につながり、まち全体の価値の向上となる。