

令和4年（2022年）9月

全員協議会資料

案件名

枚方市駅周辺再整備の具体化について

市駅周辺まち活性化部

総合政策部 財政課

- | | |
|--------|---|
| 別紙 1 | ④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案） |
| 別紙 2 | 新庁舎整備基本計画策定の考え方（案） |
| 別紙 3 | 実施設計平面図・イメージパース・市駅前行政サービス再編に係る事業費と新たな支出 |
| 別紙 4 | 枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション |
| 参考資料 1 | 令和4年6月一般質問での主な意見と市の考え（案） |
| 参考資料 2 | ④⑤街区でめざすまちの姿（案）の内容 |
| 参考資料 3 | ④⑤街区の土地利用による比較（案） |
| 参考資料 4 | ④⑤街区 現状と再整備後のイメージ |
| 参考資料 5 | ③、④⑤街区の再整備による経済波及効果 |

I 枚方市駅周辺再整備(③、④⑤街区)における取り組み状況について

1. 政策等の背景・目的及び効果

枚方市駅周辺再整備については、令和3年3月に策定しました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。)に基づき、各街区のまちづくりの取り組みを進めています。

今般、④⑤街区のまちづくりの検討状況をはじめ、③街区での枚方市駅前行政サービスの再編及びエリアマネジメントに関する取り組みについて、ご報告するものです。

2. 内容

(1) ④⑤街区のまちづくりの検討状況

枚方市駅周辺再整備における④⑤街区のまちづくりについては、実現性や魅力をさらに高めるために実施したサウンディング型市場調査等の結果を基に、議会のご意見をお聞きしながら取り組みを進めています。

今般、そうしたご意見を踏まえ、再整備基本計画に示す④街区の区域の拡大や総概算事業費の見直し等を反映した「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」及び「新庁舎整備基本計画策定の考え方(案)」、並びにこれらに係る今後の主な予定などをお示しします。

○議会からの主なご意見と市の考え

令和4年6月定例会議会での主な意見		市の考え(案)
まちづくり	回遊性を向上させるランドマークが民間事業者により設置されるよう要望する。	・ 別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や魅力的な店舗の設置など、公民連携による歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載した。 ・ 「④⑤街区の土地利用 イメージ図」には、上記に加え、〈店舗の設置やイベントの開催など公民連携により、歩きたくなる空間を形成〉を記載した。 ・ 参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」の内容に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や公園・広場・ペDESTリアンデッキとシームレスな店舗などによる公民連携した歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載した。
	民間ノウハウを最大限に活用し、魅力溢れるまちづくりを早期に実現するよう強く要望する。	・ 別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」や新庁舎の位置など、市の土地利用の方向性を示すことで、民間の参画意欲をさらに促し、民間ノウハウを最大活用できる環境を整え、早期のまちづくりの実現をめざす考え。

令和4年6月定例月議会での主な意見		市の考え(案)
まちづくり	④⑤街区のトータルコーディネートや、④⑤街区の土地区画整理事業の実現性を高めていく民間パートナーを早期に示すべき。	<ul style="list-style-type: none"> 別紙1「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〈ノウハウを有する事業者との連携強化〉を記載した。 参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」の内容に〈UR都市機構に土地区画整理事業の施行者としての参画及びトータルコーディネートの協力を求める〉を記載した。
新庁舎	新庁舎整備基本計画について、時代に即した計画となるよう検討を進めるべき。	<ul style="list-style-type: none"> 今後の新庁舎の検討の方向性として、別紙2「新庁舎基本計画策定の考え方(案)」を作成した。引き続き、議会などのご意見を踏まえ検討していく考え。
	DXの取り組みなどを踏まえ、新庁舎のコンセプトや規模をある程度示すべき。	
財政	市駅周辺再整備全体や資材高騰などを踏まえた財政シミュレーション及び財源を示すこと。	<ul style="list-style-type: none"> ②、④⑤街区の資材高騰なども含めた別紙4「枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション」を作成した。
	長期財政の見通しが適正であるかの検証として、客観性のある外部有識者の視点による評価を取り入れるべき。	<ul style="list-style-type: none"> 本市の財政状況及び長期財政の見通しが適正であるかの客観的な観点からの検証については、大阪府市町村局及び専門的知識を有する外部有識者からの検証・評価を受けた。
アリーナ	サウンディング型市場調査で、アリーナ施設の民間設置が無理と言われたのなら、公共施設としても無理だと言うべき。	<ul style="list-style-type: none"> サウンディング型市場調査において、より魅力的なまちづくりへの提案の一つとしてアリーナの提案があり、現在、アリーナ施設の効果や財源等について、検討・整理を行っているところである。今後、アリーナ施設の必要性や実現性、また、庁舎機能をさらに高める施設などについて検討し、適時議会等への報告などを行う考え。
	新たなアリーナ施設の建設検討については、様々な面で市民一人ひとりを笑顔にすることに結び付けられるのではないかと考える。今後、丁寧に積み上げていってほしいと要望する。	
	アリーナ施設の整備は、より良い魅力的なまちづくりとなると考えるが、持続可能な事業スキームや財源などの必要な検討が足りていないので、引き続き、議会へ丁寧な説明を行うべき。	
災害対応	枚方消防署や枚方警察署についても、老朽化や狭隘化に伴う建て替えが市民の安全を守るために極めて重要な政策課題であるにも関わらず、まったくおざなりにされている。 災害に「備える」ためにも、老朽化し、廃止された市民会館大ホール棟を解体・撤去して、広い空間を確保することが必要。	<ul style="list-style-type: none"> 枚方消防署の建替えに関しては、消防組合の訓練施設機能を拡充していく意向により、⑤街区では想定する規模の整備が困難であることから、⑤街区以外の場所を含めた機能移転等について検討しているところ。あわせて、⑤街区への救急ステーションの配置についても検討している。 ⑤街区を安全・安心の拠点としていくために、大規模災害時でも対応できる耐震性や安全性に優れ、エネルギーの安定供給等により行政機能が確保できる庁舎整備をめざしていく。 また、大規模災害時には、④⑤街区の公園・広場等において、災害対応ができる空間を確保していく考え。

○資料

- 別紙 1 ④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案）
- 別紙 2 新庁舎整備基本計画策定の考え方（案）
- 参考資料1 令和4年6月一般質問での主な意見と市の考え（案）
- 参考資料2 ④⑤街区でめざすまちの姿（案）の内容
- 参考資料3 ④⑤街区の土地利用による比較（案）
- 参考資料4 ④⑤街区 現状と再整備後のイメージ
- 参考資料5 ③、④⑤街区の再整備による経済波及効果

○今後の主な予定

令和4年9月	全員協議会（④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案）等を報告） 9月定例会議会（新庁舎の位置条例、環境影響評価委託に係る追加補正予算）
10月以降	地権者勉強会の実施及び都市計画決定に向けた準備、環境影響評価の手続き等に着手
令和5年2月	全員協議会（枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（素案）を報告）
3月～4月	枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（素案）に関するパブリックコメント 及び市民説明会を実施
6月	全員協議会（枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版（案）を報告） 枚方市駅周辺再整備基本計画 改訂版を策定
令和5年度末	都市計画決定等
令和6年度末	事業認可等

○総概算事業費及び市負担額等（②③④⑤街区、財源）

（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 （道路や市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、調査設計費、 移転補償費、土地整備費などに係る補助金 ○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
④、⑤街区	土地区画整理事業	318	248	
②街区	土地区画整理事業	84	46	
合 計		855	369	

（市負担額の財源）

基 金	61億円	} 約273億円	} 約369億円
起 債	157億円		
一般財源	55億円		
市有財産有効活用	96億円（②街区含む）		

※金額については、現時点での目安であり、今後の社会経済状況等により変動します。

参考：③、④⑤街区の再整備による経済波及効果(関西大学 宮本名誉教授による試算)

	経済効果	雇用創出
1年間	約1,400億円	約12,000人
10年間	約4,200億円	約39,000人

※建設投資や消費支出によりもたらされる効果

〈経済波及効果とは〉

ある産業で新たな需要が発生すれば、その産業は生産に当たって原材料や部品、サービス等を購入するため、その影響は他産業にも波及する。また、その一部は消費にまわり、消費が増えればその消費増に対応するため更なる生産が発生すると考えられる。このような一部の需要の増加が連鎖的に様々な産業を誘発し、経済的な効果が発生することを経済波及効果という。

(2) 枚方市駅前行政サービスの再編に係る取り組み状況と今後の予定

令和6年度の開設をめざし取り組みを進めてきた内装の実施設計について、本年6月末に完了しましたのでその概要等を報告するとともに、本再編に係る事業費等の考え方(案)及び今後の主な予定をお示しします。

○取得物件の概要

物件の所在地		枚方市岡東町 762 番地 (枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業により整備される建築物の一部)						
構造		鉄骨造 26 階建て						
《建物》 施設建築物の一部(5階及び6階部分)					《土地》 施設建築敷地の共有持分			
場所	階	権利変換計画の 区画番号	専有部分の 床面積	用途	地目	地積	権利形態	共有持分
第3工区	5	5051	1,039.99 m ²	事務所③	宅地	13,549.90 m ² の内	敷地利用権 (所有権)	1,000,000 分の 18,831
第3工区	6	5061	1,817.59 m ²	事務所③			敷地利用権 (所有権)	1,000,000 分の 32,910
計			2,857.58 m ²	—	計			1,000,000 分の 51,741
その他、上記専有部分に係る共用部分の持分あり					(参考)上記共有持分に対する土地相当分:約 701 m ²			

* 上記専有床面積の外に、供用時には市駅高架下で利用している諸室の代替え(約490m²)が加わります。

○資料

別紙 3 実施設計平面図、イメージパース、市駅前行政サービス再編に係る事業費と新たな支出

○今後の主な予定

令和4年9月	9月定例会議会 (床購入に係る補正予算(債務負担行為設定)及び財産取得案件)
令和5年度～6年度前期	内装工事実施
令和6年度前期	枚方市駅前行政サービスの供用開始

(3) エリアマネジメントの取り組み

持続できるまちづくりに向けて、エリアマネジメントを実施していくためには、まちづくりの担い手となる地域の人材の発掘・育成が必要であり、そのための仕組みを構築し、地域が主体的に関わっていくことが重要です。

そのため、段階的にまちづくりの社会実験を充実させ、地域が主体的にまちづくりに取り組む機運の醸成に努めています。

今般、エリアマネジメントに関する本市及び枚方HUB協議会※の取り組みについてご報告するものです。

※ 枚方HUB協議会は、国の支援事業である「官民連携まちなか再生推進事業」を活用し、枚方市駅周辺におけるエリアマネジメントの仕組みづくりや課題解決につながる施策の検討などに取り組むとともに、令和5年度に未来ビジョンの策定を目指しています。
なお、本市は協議会活動に構成員として参画し、意見交換等を行っています。

○本市の取り組みについて

まちの魅力向上や居心地のよい公共空間づくりに向け、まちづくりの活動に関わる人を増やし、愛着や多様な連携を育めるよう、令和3年度はUR都市機構等と連携して社会実験を実施しました。

今年度についても、枚方HUB協議会の取り組みと連携を図りながら、魅力ある公共空間づくりに向けた社会実験を実施していき地域主体の取り組みに繋げていく考えです。

《令和3年度以降の取り組み概要》

実施日	実施内容
令和4年3月13、14日	公共空間の活用等による社会実験の実施 ・場 所：市民会館大ホール・市役所別館前広場及び川原町商店街エリア ・実施内容：公共空間の魅力づくりの可能性を検証（チョークアート、絵本の読み聞かせによる子供の遊び場の提供、川原町商店会との連携によるスタンプラリー開催など）
令和4年10月以降	公共空間の活用等による社会実験の実施(予定) ・場 所：ニッパーク岡東中央・市民会館大ホール・市役所別館前広場など ・実施内容：公共空間の魅力づくりの可能性を検証 ※現在、具体的な実施時期や内容について検討中

○枚方HUB協議会の取り組みについて

《令和3年度以降の取り組み概要》

実施日	実施内容
令和3年6月11日	第1回ワークショップ ・テーマ：「枚方の未来について語ろう」 ・内容：協議会のキックオフとして、先進事例を学びながら、未来ビジョンの策定に向け枚方の未来について共有化を図る
令和3年11月26日	第2回ワークショップ ・テーマ：「デザインガイドラインについて」 ・内容：先進事例を学びながら、デザインガイドラインについて共有化を図る 第3回ワークショップ ・テーマ：「枚方市駅周辺エリアのシンボルエリア、シンボル空間について」 ・内容：先進事例を学びながら、枚方市駅周辺で将来つくりあげたい風景について共有化を図る
令和3年12月8日	シンポジウム ・基調講演テーマ：「人々の居場所となり誇りとなる公共空間の活用」 大阪市立大学大学院 嘉名教授、(株)日建設計シビル 八木リーダー、(株)GK設計 門脇取締役 ・特別講演テーマ：「まちづくりにおけるイノベーションの役割」 など
令和4年3月13、14日	公共空間の活用等による社会実験の実施 ・場 所：京阪電車枚方市駅高架下（枚方市駅南通り線） ・実施内容：公共空間の魅力づくりの可能性を検証（枚方ファーマーズマーケット、芝生広場など）
令和4年5月25日	第1回ワークショップ ・テーマ：「枚方市駅周辺がどうあってほしいか／そのために必要なもの」 ・内容：先進事例を学びながら、枚方市駅周辺の理想像やその実現に必要なものについて共有化を図る
令和4年8月8日	第2回ワークショップ ・テーマ：「まちづくりのコンセプト、実現に向けた取組、取組に必要なもの、役割分担」 ・内容：先進事例を学びながら、まちづくりのコンセプトやその実現に向けた取組などについて共有化を図る
令和4年10月12日 (予定)	シンポジウム ・基調講演、枚方のまちづくりの報告、トークセッションなどを予定
令和4年10月以降	社会実験など ※現在、具体的な実施時期や内容について検討中

3. 総合計画等における根拠・位置付け

① 総合計画

重点的に進める施策

- ・人々が交流し賑わいのあるまちづくり

② 枚方市都市計画マスタープラン

【南西部地域の都市づくりの方針】

- ・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り組みの推進

③ 枚方市駅周辺再整備ビジョン

【基本コンセプト】 ～再発進 ひらかた 人が主役のゆとりと賑わいのまちへ～



4. 事業費・財源及びコスト

令和4年度当初予算

《事業費》 858,990千円

枚方市駅周辺地区市街地再開発事業費	:	825,290千円
枚方市駅周辺エリアマネジメント検討等事業費	:	1,500千円
枚方市駅前行政サービス再編事業費	:	200千円
枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費	:	32,000千円

《財源》

国庫補助金（枚方市駅周辺地区市街地再開発事業補助金）	:	170,050千円
（都市再生整備計画事業補助金）	:	30,500千円
（土地区画整理事業調査費補助金）	:	2,900千円
地方債	:	557,300千円
一般財源	:	98,240千円

令和4年度9月補正予算(案)

《事業費》 770,930千円

枚方市駅前行政サービス再編事業費

: 770,930千円

(令和5~6年度 債務負担行為 1,430,154千円)

枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費

: (令和5年度 債務負担行為 120,000千円)

《財源》

国庫補助金(都市再生整備計画事業補助金)

: 440,000千円

地方債

: 297,600千円

一般財源

: 33,330千円

Ⅱ 枚方市駅周辺再整備事業の財政シミュレーションについて

1. 政策等の背景・目的及び効果

現状における④⑤街区のまちづくりの検討状況を踏まえた枚方市駅周辺再整備事業について、長期財政の見通しをもとに、長期的な視点における財政面からの実現性を明らかにするものです。

2. 内容

枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション（別紙4）

3. 今後の主な予定

令和4年9月 9月定例会月議会（枚方市基金条例の一部改正）

4. 総合計画等における根拠・位置付け

総合計画

計画の推進に向けた基盤づくり

計画推進3 持続可能な行財政運営を進めます



④⑤街区の市有地を有効活用した まちづくりの考え方（案）

《④⑤街区でめざすまちの姿（案）》

- ニッパーク岡東中央や庁舎等の市有財産を有効活用して機能をさらに高めることで、みどりの大空間や、幅広い世代が集い・つながり、様々なイノベーションを創出し、周辺の街区や地域と連携しながら多くの魅力に彩られた都市機能を集積・進化させることにより、多くの人ワクワクし、Well-being(幸福度)が高まるまちをめざす。

〈具体化に向けた主な視点と取り組み〉

1. 全国に誇れる魅力あるまちづくり

1-1. ウォークブル機能の向上

- Ⓧ 公園・広場の拡充等による市駅から⑤街区の新庁舎・天野川方面へのみどりの景観軸の形成やペDESTリアンデッキの整備等
- Ⓧ みどりの大空間を活かしたイベントの開催や魅力的な店舗の設置など、公民連携による歩きたくなる仕掛けづくり

1-2. 多様な交流の促進

- Ⓧ 民間ノウハウを活用した本市の魅力を高める多様な機能の集積とエリアマネジメント並びに周辺地域への波及促進
(文化芸術や教育、商業・業務、住居に加え、いつまでも健康で自分らしく生きがいを持って暮らせるよう健康・医療や子育て、スポーツ等)

2. 安全・安心で快適な都市機能の整備

2－1. 安全・安心な歩行者空間の確保、防災性の向上、スマートシティの推進

- 新たな道路やペDESTリアンデッキ整備等による安全・安心な歩行者空間及び安全通路の確保、交通の円滑化
- 公園・広場での防災施設の配置等による防災機能の向上
- 今後の新技術やDXの進展等を見据えたスマートシティの推進

2－2. 行政機能の継続性の向上

- ⑤街区における国と連携した新庁舎の整備や浸水対策、将来の再整備を見通した権利細分化の防止等

3. 将来リスクを踏まえた着実な事業の推進

3－1. 社会環境の変化への対応とまちづくり全体を踏まえた再整備

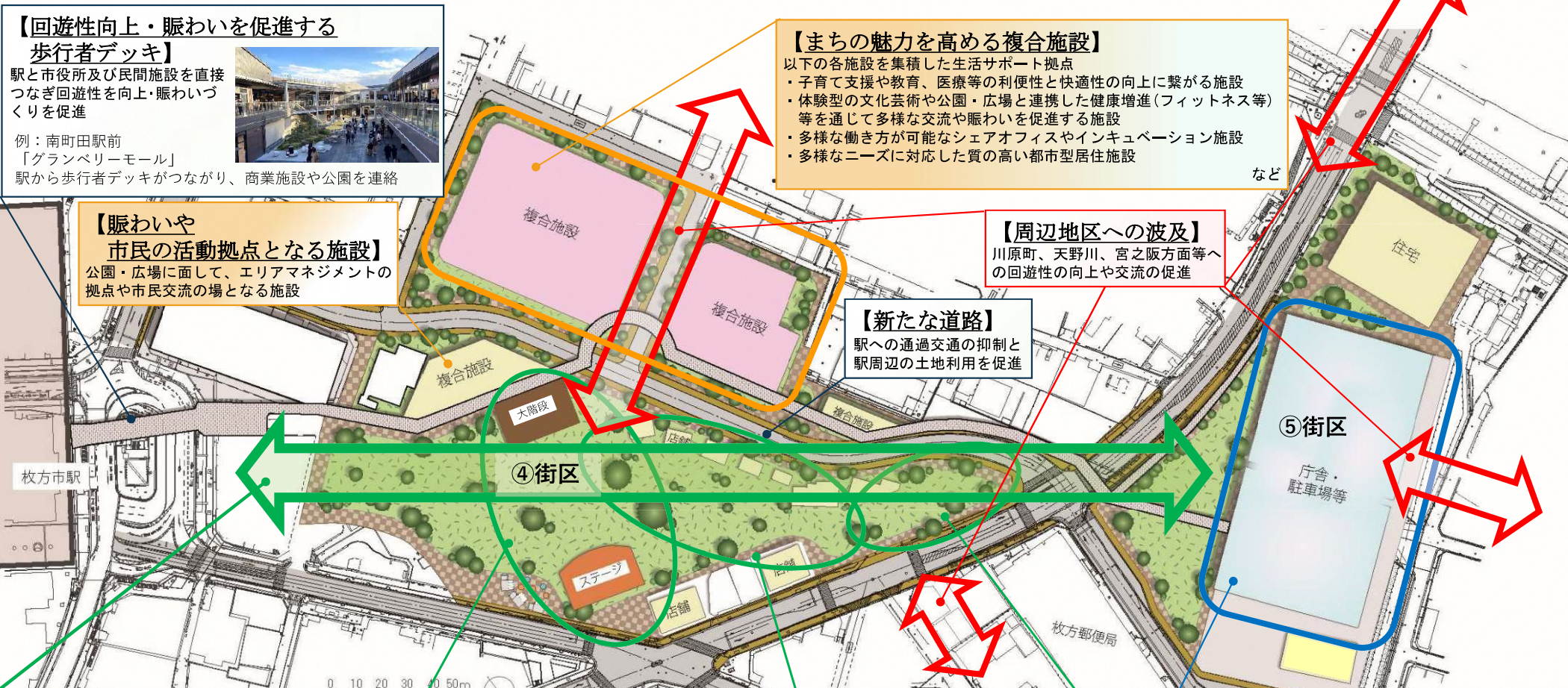
- 物価上昇や市民ニーズの変化への対応など長期財政見通しに基づく事業の実施、権利者や関係機関との連携協力等

3－2. トータルコーディネートや財政負担の軽減

- ノウハウを有する事業者(UR都市機構など)との連携強化による着実な事業の推進等

④⑤ 街区の土地利用 イメージ図

～みどりの大空間と調和した新たなまちの魅力創出～



【回遊性向上・賑わいを促進する歩行者デッキ】

駅と市役所及び民間施設を直結
つなぎ回遊性を向上・賑わいつくりを促進



例：南町田駅前
「グランベリーモール」
駅から歩行者デッキがつながり、商業施設や公園を連絡

【賑わいや市民の活動拠点となる施設】

公園・広場に面して、エリアマネジメントの拠点や市民交流の場となる施設

【まちの魅力を高める複合施設】

- 以下の各施設を集積した生活サポート拠点
- ・子育て支援や教育、医療等の利便性と快適性の向上に繋がる施設
 - ・体験型の文化芸術や公園・広場と連携した健康増進(フィットネス等)等を通じて多様な交流や賑わいを促進する施設
 - ・多様な働き方が可能なシェアオフィスやインキュベーション施設
 - ・多様なニーズに対応した質の高い都市型居住施設

など

【周辺地区への波及】

川原町、天野川、宮之阪方面等への回遊性の向上や交流の促進

【新たな道路】

駅への通過交通の抑制と駅周辺の土地利用を促進

【みどりの景観軸】

- ・ウォークブル機能の中心として、まちの魅力を高めるシンボリックなみどりの大空間
- ・店舗の設置やイベントの開催など公民連携により、歩きたくなる空間を形成

【賑わい広場】

市民発表等のイベントができる屋根付きステージと広場、大階段が一体となった賑わい空間



例：長野市「セントラルスクエア」
芝生広場と屋根付きステージによるまちなか広場

【芝生広場】

広場と店舗(低層沿道サービス施設)が一体となって歩いて楽しい・歩きたくなる空間、子どもが自由に遊べる空間



例：豊島区東池袋「イケ・サンパーク」
芝生広場横に並ぶコンテナ型キッチンカーと子供が自由に遊べる空間



【憩いと安らぎの広場】

ベンチ等の休憩機能とみどり豊かなゆとり空間



例：静岡市「駿府城公園」
木漏れ日の中で静かに過ごせる空間

【新しい市役所本庁舎】

利便性や防災性を高め、フリッジパーキングとなる駐車場等と一体化した安全・安心の拠点

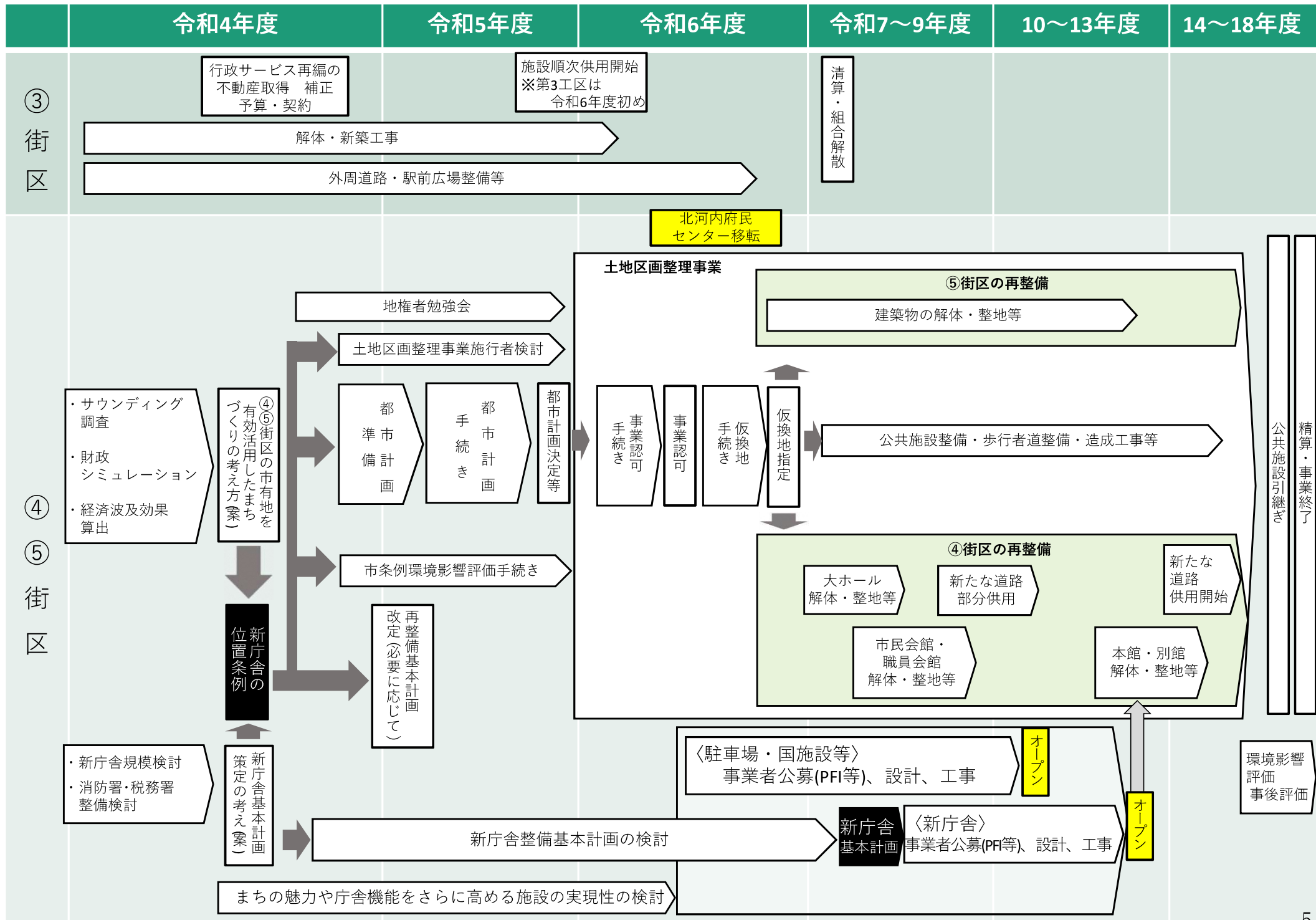


例：千曲市役所

- ・国(枚方税務署)との合同庁舎化の検討
- ・回遊性の向上等まちの魅力や庁舎機能をさらに高める機能(施設)について検討

本資料は、枚方市が目指すまちのイメージを示すものであり、今後、権利者等関係者の意見を聴きながら取り組みを進めていきます

■今後の予定〈主なスケジュール〉(案)



※権利者との調整や認可の手続き等により、変更する場合があります。

新庁舎の規模（基本構想）

現状規模

約28,196㎡



想定規模

約25,000㎡以下

- 市民が「書かない」「迷わない」「待たない」
- 市役所に行かなくても手続きができる環境を整備

関係部署と連携した更なる縮減の考え方

1. 執務面積

ファイリングシステム※（FS）導入（検証STEP）

- ・ FS導入前後の各部署面積を検証
- ↓
- ・ 各部署実績の削減効果を基に執務面積を算出

※収納効率に優れた用具を用いること等により、執務室における保管文書の占める床面積を削減することができる文書管理の手法

2. DXの推進

情報化推進本部会議（DX推進PT）の検討結果や今後の技術革新を踏まえた検討

- ・ フリーアドレス
- ・ テレワーク
- ・ ワンストップ窓口
- ・ オンライン手続き 等の導入

3. 機能の共用化

- ・ 合同庁舎化による多目的スペース、駐車場等の共用
- ・ 平常時は災对本部室を会議室として共用

4. 既存施設の活用

- 公共施設マネジメント推進委員会と連携し検討結果を反映
- ・ 庁舎のあり方検討
 - ・ 輝きプラザきららなどの活用 約2,000㎡

5. 枚方市駅前行政サービスの再編

令和6年度に開設予定の庁舎分室（(仮称)市民窓口等）、保健センターの一部機能などでサービスの提供

↓
運営状況を検証

検証結果

「新庁舎整備基本計画」に反映



- 凡例
- EV : エレベーター
 - ES : エスカレーター
 - WS : トイレ
 - HWS : 多目的トイレ

※什器レイアウトはイメージです。

5階交流ロビーから見たイメージパース



6階ロビーから見たイメージパース





市駅前行政サービスの再編に係る事業費と新たな支出【更新版】

1. 事業費

【変更点】
実績額(-0.1億円)

(1) ③街区関係

・ 内装設計費	約 0.4 億円	済
・ 内装工事費	約 4 億円	
・ 床取得費	約 22 億円	(参考1)参照
・ その他準備経費	約 4 億円	
計	約 30 億円	①

※「その他準備経費」：各施設の備品購入等や市駅高架下（観光ステーション）の整備費、（仮称）市民窓口等の開設準備経費を含む。

・ 維持管理費	約 11 億円	②
---------	---------	---

(R6～20年間)

(2) 保健センター改修関係

・ 設計・工事費	約 3 億円	③
----------	--------	---

※現時点の試算額であり、変更となる場合があります。

(参考1)

令和4年度9月補正予算(案)

枚方市駅前行政サービス再編事業費	：	770,930千円
		(令和5～6年度 債務負担行為 1,430,154千円)

2. 新たな支出

【変更点】
交付対象範囲拡大による増額(+4億円)

支出		
④	③街区 工事費等	約 30 億円
⑤	維持管理費 (20年間)	約 11 億円
⑥	保健C 工事費等	約 3 億円
計		約 44 億円

【変更点】
その他準備経費を追加(+4億円)

収入		
交付金(※)		約 8 億円
既存維持管理費 (20年間)		約 16 億円
計		約 24 億円

※都市再生整備計画事業補助金

新たな支出 (20年間) **約 20 億円** *従前からの変更はありません

(参考2)

③街区に係る市負担額

補助金	約 34 億円
公管金	約 21 億円
行政サービス再編経費	約 20 億円
合計	約 75 億円

枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション

今回シミュレーションを行うにあたっての前提条件

1. 令和3年度決算及び令和4年度6月補正までを反映
2. ②街区の工事費高騰及び④⑤街区の区域拡大及び工事費高騰を見込む

		(億円)													
(1) 収支見通し		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
歳入	総額	1,931	1,668	1,640	1,477	1,493	1,472	1,466	1,503	1,441	1,426	1,487	1,423	1,436	1,445
市税	収入	562	557	561	567	559	558	557	550	549	548	540	538	536	528
地方消費税	交付金	79	86	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
市債		149	132	149	137	155	132	117	123	97	89	110	95	99	86
	うち臨時財政対策債	55	58	40	39	42	42	43	45	45	45	48	48	49	49
地方交付税		126	153	124	122	126	127	128	131	132	132	136	134	135	136
国・府	支出金	887	615	568	447	443	449	452	447	449	449	451	453	455	457
その他		128	125	156	122	128	124	130	170	132	126	168	121	129	156
歳出	総額	1,896	1,627	1,618	1,456	1,474	1,456	1,449	1,488	1,425	1,411	1,472	1,407	1,421	1,430
	義務的経費	780	890	831	843	846	863	867	868	867	876	876	862	871	869
	人件費	213	208	213	215	210	218	205	209	204	206	202	195	199	194
	扶助費	466	573	503	507	517	522	528	530	533	536	538	541	544	547
	公債費	101	109	115	121	119	123	134	129	130	134	136	126	128	128
	投資的経費	191	161	189	158	156	124	108	125	101	72	101	87	85	106
	補助費等	569	159	165	129	135	139	137	137	139	138	139	137	139	138
	繰出金	139	143	145	147	149	151	153	154	155	156	157	157	157	157
	物件費	164	221	248	147	144	143	141	141	141	141	141	141	141	141
	その他	53	53	40	32	44	36	43	63	22	28	58	23	28	19
実質収支		17	25	22	21	19	16	17	15	16	15	15	16	15	15
単年度収支		0	8	▲3	▲1	▲2	▲3	1	▲2	1	▲1	0	1	▲1	0

(参考) 枚方市駅周辺再整備による市税への増収効果を見込んだ場合の収支見通し
 ※市税効果(40億円/20年間)…土地利用による固定資産税、都市計画税及び新たな居住者による市民税を試算

市税効果額	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2
実質収支	17	25	22	21	19	16	18	16	18	17	18	19	19	19	19

財政調整基金残高	127	136	124	125	124	117	113	112	108	102	96	92	86	79
減債基金残高	44	54	56	49	45	41	31	28	26	22	17	22	24	21
新庁舎及び総合文化施設整備事業基金	51	61	60	59	66	65	71	85	63	58	78	60	48	8
地方債残高	1,110	1,137	1,175	1,199	1,235	1,244	1,231	1,228	1,207	1,160	1,148	1,114	1,097	1,057

(2) 財政指標		(%)													
実質公債費比率	▲0.4	0.0	0.5	1.2	1.6	2.0	2.7	3.2	3.5	3.4	3.7	3.6	3.4	3.3	
将来負担比率	▲25.1	▲25.9	▲29.0	▲27.0	▲27.3	▲24.0	▲23.5	▲24.4	▲19.7	▲16.5	▲16.6	▲13.3	▲10.1	▲1.0	
経常収支比率	95.7	92.3	95.1	95.7	95.8	97.7	96.3	97.5	96.8	98.1	98.2	98.0	98.1	98.6	
地方債残高比率 ※2	139	137	150	152	157	159	157	157	154	148	147	143	141	136	

※実質公債費比率の早期健全化基準25%、財政再生基準35%。将来負担比率の早期健全化基準350%。

※2 地方債残高比率=地方債残高÷標準財政規模×100：地方債残高比率は200%を越えると財政運営が厳しくなるとされている。

(3) 外部有識者による評価（追手門学院大学 細井教授）

総合評価

財政調整基金残高については減少傾向にあるが適切な基金残高が維持されていること、将来負担比率についても上昇傾向にあるがマイナスが維持されることなど、財政運営においてチェックすべき基金額の規模、将来負担比率の2点で重大な問題が生じない結果であることから、現時点における財政シミュレーションからは、今後の枚方市の財政運営に支障をきたすようなことは見受けられないと評価します。

今後の注視すべきポイント

中長期の財政の見通しや将来の財政状況の予知は困難です。今後の社会経済の状況によっては、それらは大きく変動する可能性もあることから、以下の点については継続して注視すべきだと考えます。

- 基金残高の減少の背景に大型建設投資以外の要因がないかを常に疑うことが大切です。具体的には一般財源を用いた行政サービスが過大なものになっていないか、注視が必要です。
- 地方財政改革によりこれまでの国による財源保障が続かなかった場合においても、柔軟に対応できる財政力が確保されているかどうか、注視が必要です。
- 物価高騰の行方が不透明であることから、財政運営に余裕を持たすための、基金残高の確保ができているかどうか、注視が必要です。

(4) その他

「新庁舎及び総合文化施設整備事業基金」について、総合文化施設の整備が令和3年度に完了したため、本基金を市駅周辺再整備全般に活用できる基金へ改正（9月定例会議会へ枚方市基金条例の改正案を提出予定）

令和4年6月一般質問での主な意見と市の考え(案)

項目	令和4年6月議会 一般質問での主な意見など	意見に対する市の考え
	枚方市駅周辺の特徴を明確にするべき	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」に、市駅から⑤街区の新庁舎・天野川方面への〈みどりの景観軸の形成〉を記載しました。 ・「④⑤街区の土地利用 イメージ図」には、上記に加え、公園・広場のゾーニングなどの特色ある空間を表現しました。
	回遊性を向上させるランドマークが民間事業者により設置されるよう要望	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や魅力的な店舗の設置など、公民連携による歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載しました。 ・「④⑤街区の土地利用 イメージ図」には、上記に加え、〈店舗の設置やイベントの開催など公民連携により、歩きたくなる空間を形成〉を記載しました。 ・参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)の内容」に、〈みどりの大空間を活かしたイベントの開催や公園・広場・ペDESTリアンデッキとシームレスな店舗などによる公民連携した歩きたくなる仕掛けづくり〉を記載しました。
まちづくり	④⑤街区に市民が求めることを考えるべき	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度のワークショップなどを踏まえ、別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区でめざすまちの姿(案)」に〈集い〉〈つながり〉〈彩られた〉などを掲げています。 ・その実現に向けて、④⑤街区のまちづくりの具体化にあたり、周辺商業施設と連動できるコンテンツの誘導などについて、検討する考えです。
	民間ノウハウを最大限に活用し、魅力溢れるまちづくりを早期に実現するよう強く要望	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」や新庁舎の位置など、市の土地利用の方向性を示すことで、民間の参画意欲をさらに促し、民間ノウハウを最大活用できる環境を整え、早期のまちづくりの実現をめざす考えです。
	商業施設について、樟葉も含めた既存施設や新たに③街区にも大きな施設ができるが、そこまでの商業ニーズはあるのか。既存商業施設などの地域資源を含めてそれぞれを有機的に連動させる必要があるが、そういった戦略性は全く見えない。	<ul style="list-style-type: none"> ・④⑤街区のまちづくりの具体化にあたり、③街区の商業施設などにどのような機能が入るのかなどを注視しながら、③街区を含む周辺商業施設と連動できるコンテンツの誘導などについて、検討する考えです。
	まずは、市がこの④⑤街区でどのようなまちをめざし、どのようにまちづくりを進めていくのかについて、しっかり示すよう意見する。	<ul style="list-style-type: none"> ・今回、めざすまちの姿として、別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」を作成しました。
	④⑤街区のトータルコーディネータや、④⑤街区の土地区画整理事業の実現性を高めていく民間パートナーを早期に示すべき	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1「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〈ノウハウを有する事業者との連携強化〉を記載しました。 ・参考資料2「④⑤街区でめざすまちの姿(案)の内容」に〈UR都市機構に土地区画整理事業の施行者としての参画及びトータルコーディネートの協力を求める〉を記載しました。
	市民参画のまちづくりを要望	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」の「④⑤街区の土地利用イメージ図」の通り、公園・広場やその周辺の施設が連携して、市民活動やエリアマネジメントが促進されるまちづくりをめざします。

項目	令和4年6月議会 一般質問での主な意見など	意見に対する市の考え
新庁舎	新庁舎の位置について議会が判断するために、必要となる資料と丁寧な説明を求める。	・これまでの議会の意見などを踏まえ、別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方(案)」を作成しました。
	④街区での新庁舎も含めてサウンディング型市場調査をするべきだった。	・サウンディング型市場調査は、「枚方市駅周辺再整備基本計画」や市民意見聴取により作成した「④⑤街区のまちづくりの考え方(骨子案)」に基づき行ったものです。
	新庁舎整備基本計画について、時代に即した計画となるよう検討を進めるべき DXの取り組みなどを踏まえ、新庁舎のコンセプトや規模をある程度示すべき	・今後の新庁舎の検討の方向性として、別紙2「新庁舎基本計画策定の考え方(案)」を作成しました。引き続き、議会などのご意見を踏まえ検討していく考えです。
財政	市駅周辺再整備全体や資材高騰などを踏まえた財政シミュレーション及び財源を示すこと	・②、④⑤街区の資材高騰などをも含めた別紙4「枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション」を作成しました。
	財政上の見通しもないまま、市民を置き去りにして、前のめりに事業を進めることがないことを要望	・②、④⑤街区の資材高騰などをも含めた別紙4「枚方市駅周辺再整備事業に係る財政シミュレーション」を作成しました。 ・本市の財政状況などを踏まえて、適時、議会への報告や市民への情報発信を行いながら段階的に進める考えです。
	長期財政の見通しが適正であるかの検証として、客観性のある外部有識者の視点による評価を取り入れるべき	・本市の財政状況及び長期財政の見通しが適正であるかの客観的な観点からの検証については、大阪府市町村局及び専門的知識を有する外部有識者からの検証・評価を受けました。
アリーナ	アリーナ施設の有無も議論するのであれば、それによるまちづくりの違いについても示すべき	・サウンディング型市場調査において、より魅力的なまちづくりへの提案の一つとしてアリーナの提案があり、現在、アリーナ施設の効果や財源等について、検討・整理を行っているところです。今後、アリーナ施設の必要性や実現性、また、庁舎機能をさらに高める施設などについて検討し、適時議会等への報告などを行う考えです。
	整備場所、規模、性格、内容、事業の財源確保、施設経営の在り方、本市の財政負担・リスク負担など検討するべき課題が山積。現時点では、実現可能性も「不明確」である。	
	サウンディング型市場調査で、アリーナ施設の民間設置が無理と言われたのなら、公共施設としても無理だと言うべき	
	新たなアリーナ施設の建設検討については、様々な面で市民一人ひとりを笑顔にすることに結び付けられるのではないかと考える。今後、丁寧に積み上げてほしいと要望	
	アリーナ施設の整備は、より良い魅力的なまちづくりとなると考えるが、持続可能な事業スキームや財源などの必要な検討が足りていないので、引き続き、議会へ丁寧な説明を行うべき	

項目	令和4年6月議会 一般質問での主な意見など	意見に対する市の考え
タワーマンション	<p>高層マンションの維持管理問題や50年先の建て替え問題などの課題がある。</p> <p>タワーマンションは市民から「NO」と言われたと理解している。</p>	<p>・市駅周辺での居住機能については、「コンパクトシティの形成促進」「駅周辺の日常的な賑わいの創出」「魅力的な住居施設の設置による定住促進」「事業性確保及び魅力（価値）の向上」などから必要と考えています。</p> <p>・今後、④⑤街区の具体化を進める中で、ニーズや周辺への影響なども踏まえ、必要な規模などを検討する考えです。</p>
災害対策	<p>枚方消防署や枚方警察署についても、老朽化や狭隘化に伴う建て替えが市民の安全を守るために極めて重要な政策課題であるにも関わらず、まったくおざなりにされている。</p> <p>災害に「備える」ためにも、老朽化し、廃止された市民会館大ホール棟を解体・撤去して、広い空間を確保することが必要</p>	<p>・枚方消防署の建替えに関しては、消防組合の訓練施設機能を拡充していく意向により、⑤街区では想定する規模の整備が困難であることから、⑤街区以外の場所を含めた機能移転等について検討しているところです。あわせて、⑤街区への救急ステーションの配置についても検討しています。</p> <p>・⑤街区を安全・安心の拠点としていくために、大規模災害時でも対応できる耐震性や安全性に優れ、エネルギーの安定供給等により行政機能が確保できる庁舎整備をめざしていきます。</p> <p>・また、大規模災害時には、④⑤街区の公園・広場等において、災害対応ができる空間を確保していく考えです。</p>
その他	<p>中学校区ごとの市民説明会を開催するべき</p> <p>南口駅前広場の改良の際には、バスの運転手を含めて公共交通事業者の意見をしっかり聞くよう要望</p> <p>南口駅前広場の改良の際には、喫煙所の設置について駅からより近い場所での設置に向けて取り組むよう要望</p> <p>枚方市駅南口駅前ロータリーへの喫煙所の設置は反対</p> <p>国道1号沿いの長尾峠付近に設置されている交通事故犠牲者の慰霊碑を多くの市民が利用する④街区の公園内に移設することで、交通安全について、より関心を高めていくことができる。</p> <p>能楽堂についてもまちの魅力を高める重要な施設であると考えている。</p>	<p>・広報ひらかたやホームページ、SNSなどの様々なツールにより、積極的に情報発信を行う考えです。</p> <p>・「枚方市駅周辺再整備基本計画」の改訂にあわせて、市民説明会を実施する考えです。</p> <p>・南口駅前広場については、再整備基本計画に示す駅前広場とニッペパーク岡東中央の連続した魅力ある空間形成や②街区の地権者の生活再建なども踏まえ、事業の具体化を図る中で、現場で身近に接している公共交通事業者などとの協議を行う考えです。</p> <p>・まちづくりの検討の中で、南口駅前広場における喫煙所については、関係部署などと連携しながら、検討を進めて行く考えです。</p> <p>・関係機関などと連携しながら、調査・検討します。</p> <p>・別紙1「④⑤街区の市有地を有効活用したまちづくりの考え方（案）」の「④⑤街区でめざまちの姿（案）」に〈文化芸能〉などを記載しました。</p> <p>・④⑤街区のまちづくりの具体化にあたり、周辺商業施設と連動できるコンテンツの誘導などについて、検討する考えです。</p>

〈④⑤街区でめざすまちの姿（案）の内容〉

1. 全国に誇れる魅力あるまちづくり

1-1. ウォーカブル機能の向上

- ④街区のニッペパーク岡東中央や広場を⑤街区方面に拡充して賑わいと憩い・安らぎの空間(公園・広場機能)を整備し、ウォーカブル機能の中心として、シンボリックな「みどりの大空間」を確保することにより、まちの魅力を高める都市景観軸を形成
- 公園・広場機能は、新たな道路の整備と整合を図りながら、②街区の市駅(南口)駅前広場と連携した「賑わい広場」や「芝生広場」、「憩いと安らぎの広場」を整備
 - ・賑わい広場 : 市民発表会などのイベントが開催できる屋根付きステージと広場、ペDESTリアンの大階段が一体となった賑わいの空間
 - ・芝生広場 : 広場と店舗(新たな道路沿いの低層沿道サービス施設)が一体となって、歩いて楽しい・歩きたくなる空間や子どもが自由に遊べる空間
 - ・憩いと安らぎの広場 : ベンチなどの休憩施設のある、みどり豊かなゆとりを感じられる空間
- 自然を身近に感じられる歩道やペDESTリアンデッキを整備し、歩行者の回遊性を高めるとともに、周辺(淀川や天野川、川原町、宮之阪方面など)との接続を強化
- みどりの大空間を活かしたイベントの開催や公園・広場・ペDESTリアンデッキとシームレスな店舗などによる公民連携した歩きたくなる仕掛けづくり

1-2. 多様な交流の促進

- 民間のノウハウを活用した本市の魅力を高める多様な機能の集積と隣接する「みどりの大空間」などの一体的な利活用を通じて、多くの人々が集い、多様な交流が促進されることにより、イノベーション(新たな価値)が創出されるとともに、市民が、いつまでも健康で自分らしく生きがいを持って暮らすことができるまちをめざす
- 想定するコンテンツとしては次のとおりで、「職・学・住・楽」近接の多様なライフスタイルの実現と周辺地域への波及の促進をめざす

《④街区》

民間ノウハウを活用し、以下の施設を複合施設として誘導

- ・「みどりの大空間」と連携した商業・業務施設
(例えば、商業:カフェ・レストラン・フィットネス、業務:インキュベーション・シェアオフィスなど)
- ・子育て支援施設や教育、医療などの利便性と快適性の向上に繋がる施設
- ・体験型の文化芸術や公園・広場と連携した健康増進(フィットネス等)などの市民交流や賑わいを促進する施設
- ・多様な働き方が可能なシェアオフィスやインキュベーション施設
- ・様々な住居ニーズに対応した集合住宅

《⑤街区》

・新庁舎の整備とあわせ、回遊性の向上や防災機能の強化など、まちの魅力をさらに高める施設の実現性について検討(例えば、多目的アリーナなどの広域集客施設)

- ④⑤街区や周辺地域に多くの人や事業者を集めることで、持続的にまちを育むエリアマネジメントの促進をめざす

2. 安全・安心で快適な都市機能の整備

2-1. 安全・安心な歩行者空間の確保、防災性の向上、スマートシティの推進

① 安全・安心な歩行者空間の確保、防災性の向上

- ・市駅周辺の都市機能を支える重要な道路として④街区に新たな道路を整備し、府道枚方藤阪線と府道枚方茨木線のネットワークを強化することにより、②街区における市駅(南口)駅前広場の通過交通抑制や歩行者空間の確保、防災性の向上、④街区の土地利用などを促進
- ・歩行者の回遊性を高めるため、公園・広場の機能拡充や新庁舎、複合施設などと併せて整備を行うペDESTリアンデッキや通路、緑地・広場などをネットワーク化し、さらに天野川や川原町方面などとの歩行者動線を接続・強化
- ・②街区のまちづくりと連携し、市駅から④街区の施設などを経由して新庁舎までペDESTリアンデッキを整備することにより、大規模な水害時には避難通路として活用できるバリアフリー化された安全通路を確保
- ・新庁舎整備と連携してフリンジパーキングとなる集約駐車場を整備し、市駅周辺中心エリアへの車両進入を抑制
- ・ニッペパーク岡東中央や新庁舎の機能を拡充することにより、大規模災害時における防災機能を向上

② スマートシティの推進

- ・今後の新技術やDXの進展を注視し、健康寿命の延伸や再生可能エネルギーの利用推進なども見据えた街区内のエネルギーの効率的な管理、新たな移動手法(パーソナルモビリティや自動運転バスなど)の推進など、スマートシティの実現をめざす

2-2. 行政機能の継続性の向上

- ① 土地区画整理事業における造成工事に伴う地盤の嵩上げや駐車場の効果的な配置などによる新庁舎の浸水対策を新庁舎前広場との接続に配慮しながら実施
- ② ⑤街区に安全・安心の拠点を形成するため、消防機能や災害対応機能などの導入を検討
また、本庁舎機能を長期的に継続して維持する観点から、新庁舎整備後のさらなる将来への備えとして、⑤街区の民間活力導入エリアの将来的な庁舎建替え用地としての活用を関係機関と検討

3. 将来リスクを踏まえた着実な事業の推進

3-1. 社会環境の変化への対応とまちづくり全体を踏まえた再整備

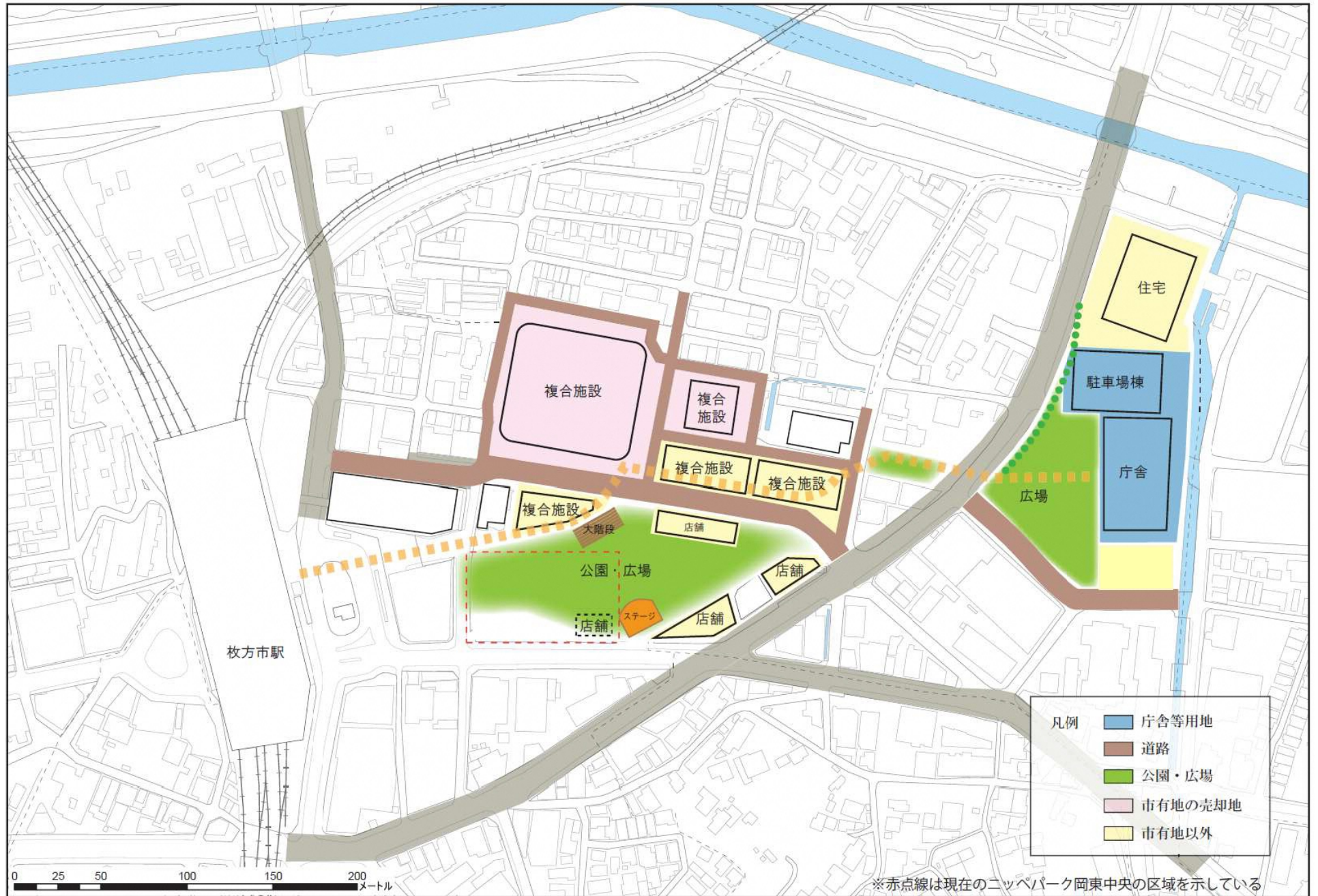
- まちづくりの計画検討段階から全工事完了まで長期間に渡るため、将来の物価上昇や市民ニーズの変化など社会環境の変化にも対応しながら、事業費や収支計画を精査し、その結果に基づく本市の長期財政見通しを踏まえ、権利者や関係機関と連携・協力して着実に④⑤街区の再整備を推進
- 民間活力導入エリアの市有地は、事業実現性の観点から売却を基本とする
- 地権者と協力・連携して土地区画整理事業によるまちづくりを推進
- 市駅から新庁舎まで「みどりの大空間」を確保し、賑わいと憩い・安らぎ空間としての機能を発揮できるよう、計画の検討段階から②街区と連携して、まちづくりに取り組む

3-2. トータルコーディネートや財政負担の軽減

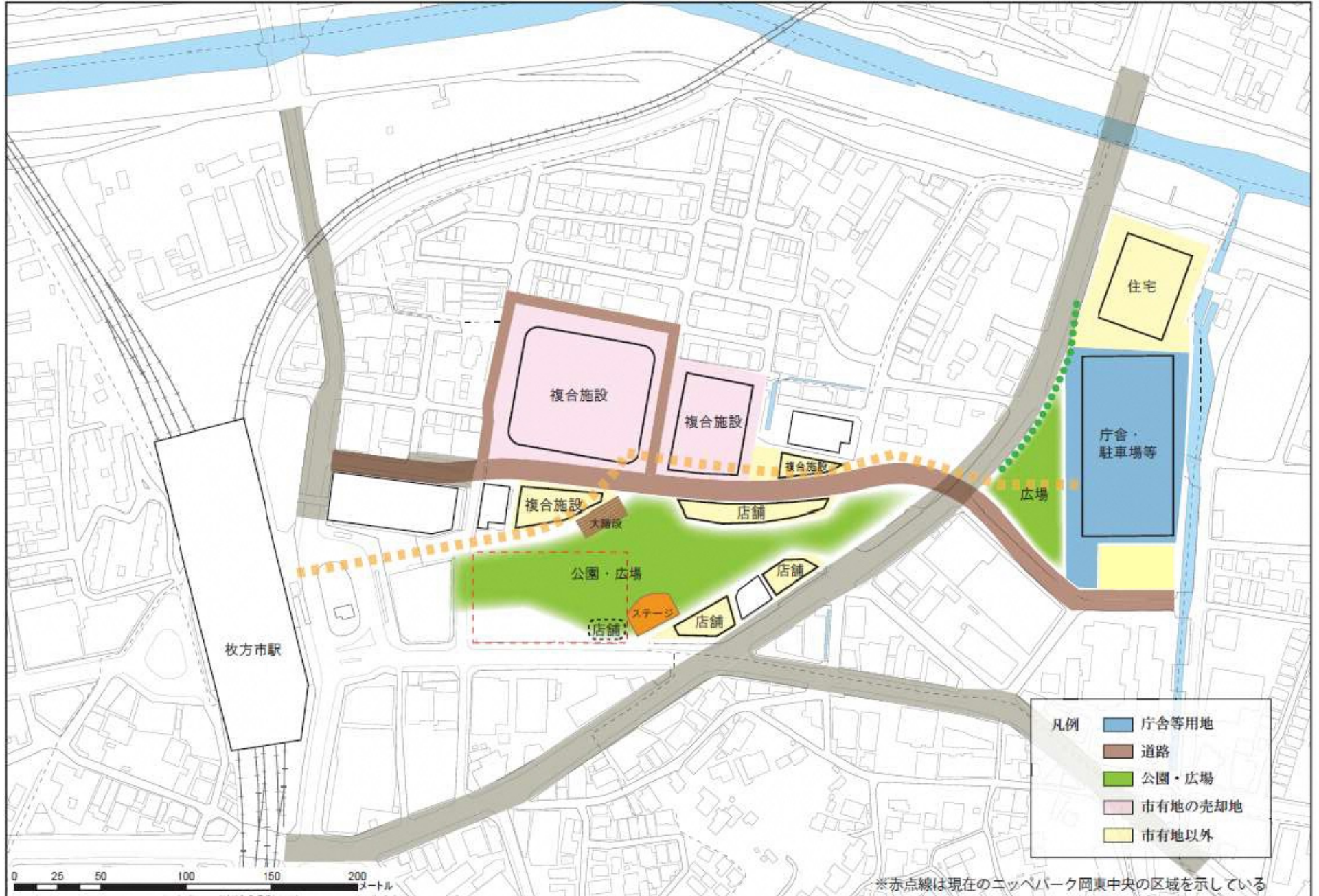
- 専門性が高く、長期間で段階的な事業であることなど、④⑤街区再整備の事業特性を踏まえ、UR都市機構に土地区画整理事業の施行者としての参画及びトータルコーディネートへの協力を求める
- また、民間活力導入エリアの土地活用事業者を選定し、土地区画整理事業と連携して一体的なまちづくりを推進
- 本市の財政負担軽減に向け、UR都市機構のまちづくり支援制度や人的ノウハウを活用して、着実に再整備を実施

④⑤街区の土地利用による比較（案）

《枚方市駅周辺再整備基本計画》



《今回更新案》



④⑤街区の土地利用による比較表(案)

アンダーバー：再整備基本計画時点との主な違い

項目	枚方市駅周辺再整備基本計画	今回更新案
前提・条件など	再整備基本計画時点の土地利用計画案 〈基盤整備の事業手法〉土地区画整理事業 〈その他〉物価上昇等の見込みを反映(令和4年8月時点)	再整備基本計画時点より、④街区の区域拡大 〈更新内容〉区域拡大、道路等の線形変更 〈基盤整備の事業手法〉土地区画整理事業 〈その他〉物価上昇等の見込みを反映(令和4年8月時点) ※区域拡大に伴う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。)の「1-2.対象区域」の一部変更が必要
土地利用図案		
総合評価	〈全体評価〉 ① 一定の効果がある土地利用計画案であるが、今回更新案と比較して、まちづくりの点で評価が低い	〈全体評価〉 ① 再整備基本計画時点と比較して区域拡大による市負担額の増加はあるが、 <u>再整備基本計画の実現に向け、総合的に効果が高い</u> 土地利用計画案であると評価する。 〈項目評価〉 ① <u>まち全体の賑わい創出や回遊性の向上、公園広場での市民活用、市民活動の機会の創出、みどりの景観軸</u> の形成等の項目で <u>より良い評価</u> 。 ② 市負担額は、区域拡大や物価上昇等を反映し、再整備基本計画ベースの <u>再整備基本計画時点より約9億円増加</u>

アンダーバー：再整備基本計画時点との主な違い

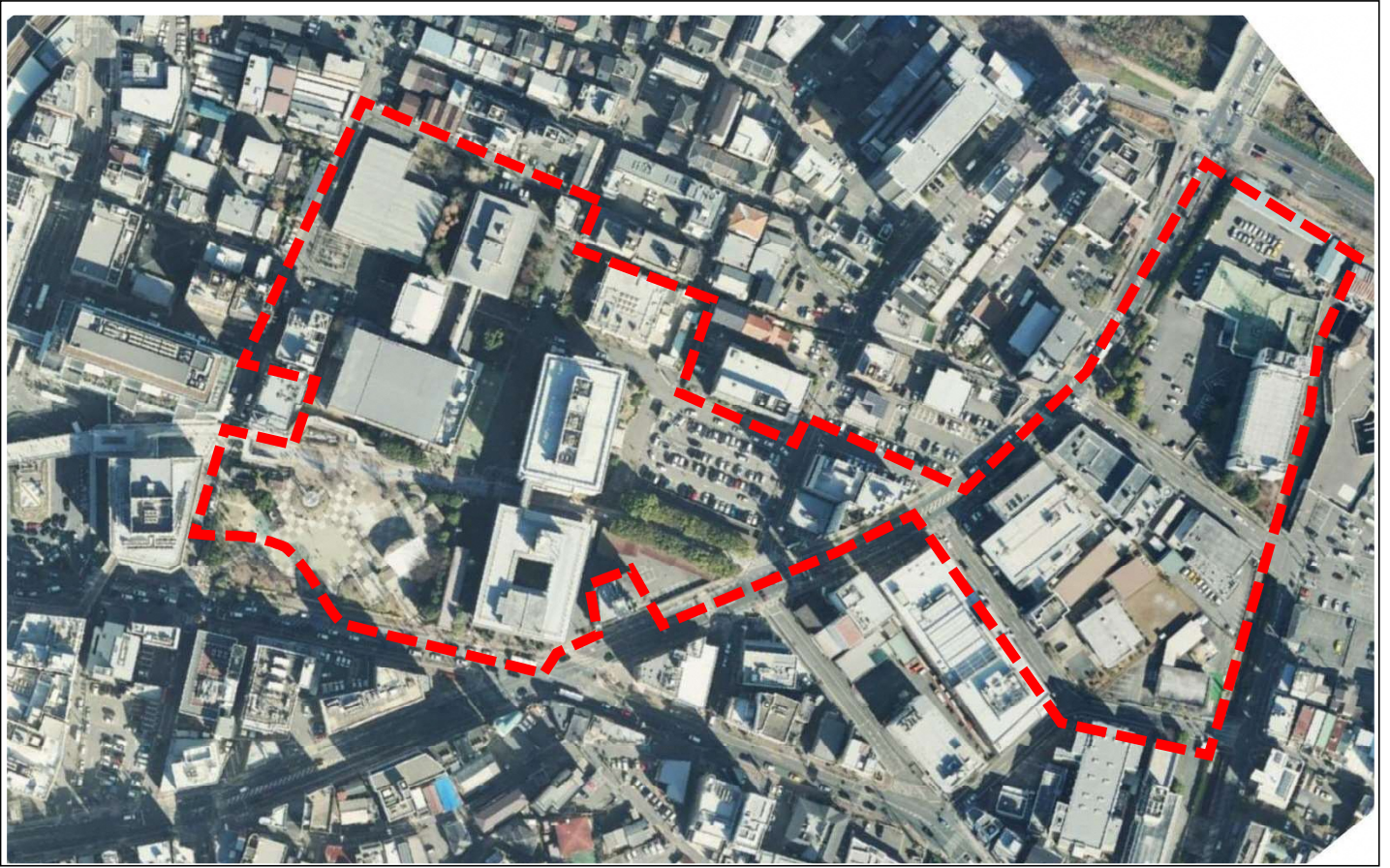
項目		枚方市駅周辺再整備基本計画				今回更新案				
市有地	従前	約 30,000m ²				約 30,000m ²				
	従後	約 30,000m ²				約 32,000m ²				
	市有地の売却地	約 9,000m ²				約 10,000m ²				
	売却後の市有地	約 21,000m ²				約 22,000m ²				
	従後のみどりの面積	約 10,000m ²				約 11,000m ²				
概算事業費比較	項目	事業費（支出）		財源（収入）		事業費（支出）		財源（収入）		
	新庁舎整備	工事費等	119 億円	市費	119 億円	工事費等	119 億円	市費	119 億円	
	土地区画整理事業 など	工事費等	178 億円	国費	56 億円	工事費等	199 億円	国費	65 億円	
				市費	117 億円			市費	129 億円	
				保留地 処分金	5 億円			保留地 処分金	5 億円	
全体事業費	297 億円		297 億円		318 億円		318 億円			
市有財産の有効活用 <small>※サウンディング型市場調査で ④街区の民間活力導入エリアの 土地単価の可能性の範囲を反映</small>		91～95 億円				94～99 億円				
市有財産有効活用後の 市負担額		141～145 億円 (参考) 枚方市駅周辺再整備基本計画時点(令和 3 年 3 月) 概算事業費：約 247 億円 市負担額：約 198 億円 市有財産の有効活用：約 87 億円 市有財産有効活用後の市負担額：約 111 億円				149～154 億円				
まちづくり	賑わい・ 回遊性	まち全体の賑わいや回遊性	<ul style="list-style-type: none"> ④街区全体での民間活力導入や⑤街区を含めたまちづくりとなり、広範囲の賑わい創出や回遊性の向上、⑤街区から南側地域の土地利用の促進が可能 まち全体でゆとり空間が創出でき、回遊性の仕掛けが可能となる 				<ul style="list-style-type: none"> 区域を拡大することで、さらなる④⑤街区の繋がりやゆとり空間の創出が可能となり、⑤街区から南側地域の土地利用の促進、及び宮之阪方面を含むまち全体の回遊性向上、賑わいの波及効果がより大きい 			
		公園広場の活用	<ul style="list-style-type: none"> ④街区の公園・広場において、一定のゾーニングや公園・広場に面した民間施設の立地により連携した活用が見込める 日常において、⑤街区の庁舎前広場も活用した賑わい創出も可能 				<ul style="list-style-type: none"> 公園・広場空間が広く確保できることで、より特色があるゾーニングや複数の民間施設の立地が可能となり、さらに連携した活用が見込める 日常において、⑤街区の庁舎前広場も活用した賑わい創出が可能 			
	市民生活	市民が活用できる施設	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便施設などの市民が利用しやすい複数の民間施設の立地が可能 							

アンダーバー：再整備基本計画時点との主な違い

項目		枚方市駅周辺再整備基本計画	今回更新案
まちづくり	市民生活	新庁舎へのアクセシビリティ <ul style="list-style-type: none"> ● 枚方市駅から約 470m となり、現状より約 210m 遠くなる。 ● 宮之阪駅からは近くなる。 ● 路線バスの停留場が近く、路線バスでのアプローチがしやすい。 	
	文化芸術	市民活動の機会の創出 <ul style="list-style-type: none"> ● ④街区の公園・広場において、市民活動の機会の創出が可能 ● 日常において、⑤街区の庁舎前広場も活用した市民活動の機会の創出も可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● ④街区の公園・広場空間が広く確保できることで、さらに多様な市民活動の機会の創出が可能 ● 日常において、⑤街区の庁舎前広場も活用した市民活動の機会の創出が可能
	交通基盤	交通動線の円滑性 <ul style="list-style-type: none"> ● ⑤街区の駐車場を、集約駐車場やフリンジ駐車場として運用することで、中心部への車両進入抑制に寄与でき、④街区の駐車機能の一部を補完も可能 ● 複数路線の交差点処理について、関係機関との協議・調整が必要 ● 車両動線がスムーズ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ⑤街区の駐車場を、集約駐車場やフリンジ駐車場として運用することで、中心部への車両進入抑制に寄与でき、④街区の駐車機能の一部を補完も可能 ● 新たな交差点処理について、関係機関との協議・調整が必要
	みどり・環境・景観	公園・広場等の空間確保 <ul style="list-style-type: none"> ● ④街区で現状より大きな公園・広場の確保が可能 ● ⑤街区にも広場の確保が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● ④街区でさらに大きな公園・広場の確保が可能 ● ⑤街区にも広場の確保が可能
	環境・景観	みどりの景観軸の形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 市駅から⑤街区に向けて、一定のみどりの景観軸の形成が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● ④街区の区域拡大により、市駅から⑤街区に向けて、より連続的なみどりの景観軸の形成が可能
	防災・減災	新庁舎位置の安全性 <ul style="list-style-type: none"> ● 造成による地盤のかさ上げ等、洪水や内水の想定浸水への一定の対策が可能 	
		安全・安心の拠点形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 広域緊急交通路である府道枚方茨木線に面しており、市内の災害応急に対して、災害本部として迅速な対応が可能 	
災害時の活用空間・施設の確保 <ul style="list-style-type: none"> ● ④街区での公園・広場において、災害時に活用できる空間の確保が可能 ● ⑤街区の庁舎前広場において、災害時に活用できる広場の確保が可能 		<ul style="list-style-type: none"> ● ④街区の公園・広場空間が広く確保できることで、災害時に活用できる空間をさらに確保が可能 (2) ⑤街区の庁舎前広場において、災害時に活用できる広場の確保が可能 	
スケジュール	新庁舎の早期実現 <ul style="list-style-type: none"> ● 府民センターや分館跡地を活用することにより、最短で令和 13 年の庁舎完成が可能(プレ令和 11 年) 		

■④⑤街区 現状と再整備後のイメージ

現状



再整備後の土地利用イメージ図(更新案)



〈③、④⑤街区の再整備による経済波及効果〉 (関西大学 宮本名誉教授による試算)

		大阪府		枚方市	
		経済効果	雇用創出	経済効果	雇用創出
1年間	建築・投資	1,780億1,500万円	13,412人	1,130億1,300万円	8,689人
	消費支出	453億700万円	4,241人	303億6,300万円	2,989人
	総効果	2,233億2,200万円	17,653人	1,433億7,600万円	11,678人
10年間	総効果	6,310億8,500万円	55,822人	4,166億4,300万円	38,579人

※サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、コンテンツとして、飲食店、小売店、クリニック、デジタルシアター、アリーナ、能楽堂、インキュベーション施設などを想定

〈経済波及効果とは〉

ある産業で新たな需要が発生すれば、その産業は生産に当たって原材料や部品、サービス等を購入するため、その影響は他産業にも波及する。また、その一部は消費にまわり、消費が増えればその消費増に対応するため更なる生産が発生すると考えられる。

このような一部の需要の増加が連鎖的に様々な産業を誘発し、経済的な効果が発生することを経済波及効果という。