

令和 8 年（2026 年） 9 月

全員協議会資料

案件名

枚方市駅周辺再整備の取組について

市駅周辺まち活性化部

- 別紙 1 各土地利用の比較検討（案）
- 別紙 2 新庁舎に必要な各機能の導入の方向性（案）
- 参考資料 1－1 市民アンケート結果（概要）
 - 2－1 新庁舎における議会施設・設備等検討チーム報告書
 - 2－2 新庁舎に関する有識者からの意見一覧

1. 政策等の背景・目的及び効果

枚方市駅周辺再整備に係る取組については、令和7年度に、③街区の「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」のすべての工事が完了しました。

一方で、市駅南側においては、令和4年9月定例会議会における新庁舎位置を「⑤街区」とする条例改正案の否決という議決を重く受け止め、その後、市議会からのご意見を踏まえた市民説明会の開催をはじめ、通過交通の抑制を図った道路配置の提案や、市有地を含む土地利用方法の再検討など、まちづくりの具体化に向けた検討を重ねてきたところです。

今年度においては、市議会のご意見などを踏まえた複数の庁舎配置による土地利用案の比較検討などを進めているところです。このたび、この比較検討の進捗状況に加え、本年6月に実施した「枚方市駅周辺再整備に関するアンケート」や、昨年度から実施している「事業者ヒアリング」の結果についてお示しするものです。あわせて、庁舎位置の確定後、速やかに庁舎整備が進められるよう、庁内横断的なワーキングチーム等において取り組んできました「新庁舎に求められる機能」の検討状況についてご報告するものです。

2. 内容

(1) 4つの庁舎配置の土地利用の比較検討状況について

新庁舎整備を含めた枚方市駅南側の再整備にあたり、これまで市議会からいただいたご意見などを踏まえ、4つの庁舎配置による土地利用案について、客観的かつ多角的な比較検討を行うため、市民アンケート調査やアンケート結果の背景にある市民ニーズをより深く把握するための意見聴取会、事業者ヒアリングなどを実施し、検討を進めているところです。

このたび、調査結果の概要及び現時点における比較検討状況をご報告するとともに、今後の進め方についてご報告します。

1) 調査結果の概要

①市民アンケート調査について（参考資料1－1参照）

一般市民（22歳以上）や若者世代（小学校5年生から21歳まで）、市内事業者、NPO団体に対し、市駅周辺に期待するまちづくりや市駅周辺の再整備に求められる優先的な視点について、アンケート調査を実施しましたので、その結果をご報告します。

②事業者ヒアリングについて

市駅南側（④・⑤街区）において、定期借地制度を含めた民間活力導入に関する事業者ヒアリングを実施しましたので、その結果をご報告します。

なお、ヒアリングにあたっては、多様な業種に意見を聴取することで、より幅広い視点から都市機能の実現可能性を検証しました。



<ヒアリング対象位置図>

(ア) ヒアリング対象地

<④街区の民活導入エリアⅠ案>



⑤街区庁舎案

<④街区の民活導入エリアⅡ案>



⑤街区庁舎案(みどりの大空間を横型とした場合)

<⑤街区の民活導入エリア案>



④街区庁舎案(一部⑤街区庁舎案の民活エリア含む)

(イ) ヒアリング対象事業者

行政のまちづくりの検討・事業推進についての協力実績をはじめ、定期借地や住宅開発・商業施設開発の実績などを踏まえ、以下の業種の事業者にはヒアリングを実施しました。

- ・ 総合デベロッパー 4 社
- ・ 住宅デベロッパー 1 社
- ・ 商業デベロッパー 1 社
- ・ 総合シンクタンク 1 社
- ・ 金融機関 3 社

(ウ) 業種別回答の傾向

※「④街区の民活導入エリアⅠ案」を基本とした回答であり、事業者によっては「④街区の民活導入エリアⅡ案」や「⑤街区の民活導入エリア案」における検討は困難とする意見あり

■デベロッパー（総合、住宅、商業）

- ・住宅による収益担保を大前提とした商業系施設との複合施設（低層部分のみ）の提案が基本
- ・可能性がある商業系施設としては、収益性の高いスーパーやドラッグストア等の生活利便施設の導入が前提（大型商業施設の立地は困難）
- ・住宅や生活利便施設の導入、市の財政的支援による収益性の確保ができれば、中核施設（生活利便施設以外）の導入可能性あり
- ・住宅の定期借地の場合、工事費の回収が難しい可能性があり、解体準備金も課題。また、借地期間の終了後、住民がまちから離れる
- ・商業デベロッパーについては、定期借地・売却ともに商業単独での参画可能（ただし、収益性の高いスーパーやドラッグストア等の生活利便施設を基本とする）また、みどりの大空間と融合した店舗出店、イベント、コミュニティ運営について、積極的に参画希望

■金融機関、総合シンクタンク

各デベロッパーと同様、市場ニーズは、住宅＞商業＞業務 との見解

③比較検討（別紙 1 参照）

4つの庁舎配置による土地利用案について、現時点における比較検討状況をご報告します。

なお、本比較検討は、現時点で市としての見解を示すものではなく、客観的な視点から検証した内容を示しています。また、事業費や事業スケジュールの比較については、引き続き検討を進めているところです。

④市民意見聴取会

市民意識調査結果の背景にある市民ニーズをより深く把握するため、再整備に取り組む市駅南側が10～20年後にどのような場所になってほしいか、まちづくりを進める上で何が重要かなどについて、市民との対話により意見を聴取しました。いただいたご意見を踏まえ、市民ニーズの精緻化を図り、今後の比較検討に活用します。

なお、当日いただいた意見等については、取りまとめの上、随時ホームページに掲載します。

（ア）日時及び会場等

【日時・申込人数】	令和8年8月21日（金）14時～	29名、19時～	20名	
	8月23日（日）14時～	20名		
	8月27日（木）14時～	23名、19時～	8名	
	8月29日（土）19時～	9名		計 109 名

【会場】第3分館 第3・4集会室

【定員】各回50名程度（事前申込制、8月7日（金）受付〆切）

(イ) 対象者

市内在住、在勤、在学の方

(ウ) 意見聴取会に参加できない市民への対応

市からの説明内容を動画配信するとともに、Logo フォームによる意見提出も受け付けました。（9月4日（金）まで受付中）

2) 今後の進め方について

評価分析・検討結果等の公表

市民意見聴取を通じて把握した市民ニーズをはじめ、市場ニーズや実現性、有識者の意見等を踏まえ、客観的かつ多角的な視点から検討を進め、市駅南側の持続可能で最適なまちづくり案を導き出すための取り組みを進めます。

検討の経過や結果については、適宜、市ホームページで発信するなど、市民の皆様のご理解を得られるよう、丁寧に対応していきます。

(2) 新庁舎機能の検討状況について

「(仮称)枚方市新庁舎整備基本計画」(以下、「新庁舎基本計画」という。)の策定に向けては、「枚方市新庁舎整備基本構想(令和3年3月策定)」などに基づき、新庁舎に必要な機能について、市民アンケートのほか、障害者、高齢者、子育て世帯などの方々に対する個別意見聴取など、様々な手法によりご意見を伺うとともに、先進自治体への視察や有識者からの助言を踏まえ、ワーキングチームなどにおいて検討を進めてきました。

このたび、新庁舎に求められる機能について、これまでの検討内容を取りまとめたもので、ご報告するものです。

1)新庁舎に必要な各機能の導入の方向性(案)について

ワーキングチームなどによるこれまでの検討を踏まえて、新庁舎に必要な各機能の導入の方向性として取りまとめたものをお示しします。なお、議会機能については、参考資料２－１「新庁舎における議会施設・設備等検討チーム報告書」の内容を踏まえて整理をしています。

【新庁舎に必要な各機能の導入の方向性（案）の概要】

機能	導入の方向性（主なもの）
01 防災機能	1. 業務継続性と安全性を備えた建築構造等 ○災害対策本部機能を有する本庁舎は、非常時においても枚方市業務継続計画（ＢＣＰ）に基づき、迅速な行動を可能とし、災害対策拠点としての機能を維持できる地震や気象災害リスクのさらなる高まりを考慮した建築構造等とする。 ○災害対策本部機能を有する本庁舎は、災害対策の中核機能を担うべき施設であることから、最も高い耐震安全性の目標を満たすものとし、制震構造や免震構造を前提とした上で、今後、基本設計等の段階において、その有する機能、イニシャルコストやランニングコスト、メンテナンス方法等を踏まえて最適なものを選択する。 2. 災害に備えた機能 ○災害対策本部やその事務局が、被災・被害状況、避難者・避難所の状況、地震・気象や関係機関からの情報などの各種情報を把握し、対応に当たる職員や関係者間で状況を速やかに共有し、効果的な対策を講じられる環境を整備する。
02 窓口機能	1. デジタル技術を活用したスマートな窓口機能 ○自宅や外出先からでも、多岐にわたる手続きや相談ができる環境(行かなくても良い庁舎)の整備を推進する。 ○オンラインでの申請や手続きができるタブレットなどの機器並びにスペースなどを設け、デジタルツールを所持していない方やその使用が苦手な方などがご自身でオンライン手続きができる仕組みを導入し、あわせて適切なサポート体制について検討する。

	2. 安心で快適な窓口空間 ○引越し・出生などの届出や保険・年金関係の手続きなど利用者が比較的多い窓口、及び高齢者や障害者、乳幼児と一緒に利用される方が多く来られる窓口については、本庁舎の低層階に集約し、複数手続きを行う来庁者の移動をできるだけ軽減する配置とする。 3. 待ち合い機能 ○待ち合いスペースは、車いす（電動車いすを含む）やベビーカーの利用者も快適に時間を過ごせるゆとりのある空間にする。
03 議会機能	1. 議会施設の配置 ○議会の独立性や議会運営の効率性等に鑑み、必要とする諸室等については、可能な限り1つのフロアに集約する。 ○比較的大きな空間となる本会議場等や議会の独立性の観点から、議会機能は高層階に配置する。 2. 各諸室等の整備 ○具体的な内容については、議会の「新庁舎における議会施設・設備等検討チーム」の報告書の内容を踏まえ、基本設計の段階で検討する。
04 執務機能	1. 業務効率性と生産性の向上 ○社会環境の変化や機構改革にも柔軟に対応でき、部署間の垣根が無く、可変性の高いユニバーサルレイアウトを導入する。 ○ユニバーサルデザインの導入などにより、すべての職員が働きやすい環境を整備する。 2. 空間の有効活用 ○職員と来庁者の動線を明確にするセキュリティラインを設け、個人情報を含む業務情報の漏洩防止や、部外者の侵入防止に対応した環境を整備する。 ○会議スペースについては、執務スペースとの兼用や可動式の間仕切りによる柔軟な空間調整が可能な仕様とすることで、空間の効率的な運用を図る。

05 交流機能	1. 市民の交流機会の創出と多様な活用を可能にする空間 ○市民がアクセスしやすい低層階に多様な市民交流や活用ができるフリースペースを整備する。 ○フリースペースは、災害発生時に来庁している市民等の一時的な滞在スペース、災害対策活動の拠点、罹災証明書発行の臨時的な窓口、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえたワクチン接種会場などとして柔軟な活用ができるよう整備する。
06 環境機能	1. 脱炭素社会の実現に向けて ○高効率設備の導入と高断熱化により省エネ性能の向上を図ることなどにより、ZEB Ready以上を目指す。 ○太陽光などの再生可能エネルギーを活用するとともに、発電した電気を蓄電し、電力需要ピークや災害時に活用できる蓄電技術の導入を検討する。
07 付帯機能	1. 来庁者の利便性や庁舎の魅力の向上 ○市民意見聴取でいただいた意見などを踏まえるとともに、周辺施設の整備状況や民間ニーズも考慮しながら、来庁者の利便性や庁舎の魅力の向上を図る付帯機能を検討する。
08 共通機能	1. 整備にあたっての基本的な考え方 ○利便性と快適性を確保するため、ユニバーサルデザインを導入する。 ○「大阪府福祉のまちづくり条例」などの法令を遵守するとともに、市民アンケート等のご意見や「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」を踏まえて検討する。 2. 利便性の向上 ○段差の解消、スロープやエレベーター等の昇降設備の設置、十分な幅の通路や出入り口の確保はもちろんのこと、車いす（電動車いすを含む）やベビーカーの利用者、高齢者、健康上の理由で一時的に支援が必要な人など、誰もがスムーズに移動できるよう整備する。

	3. 快適な空間の整備 ○訪れやすい明るく開放的な空間、目的の場所がわかりやすい視認性に優れた空間、適切な空調や照明とあわせて、静かで落ち着いたスペースの確保など、来庁者が安心して過ごせる快適な環境の整備について検討する。 4. 各設備の整備 ○本庁舎出入口周辺において、分かりやすい総合案内表示や音声案内を設置する。 ○通路は窓口や待合スペースと分け、車いす（電動車いすを含む）やベビーカーの利用者同士が安心してすれ違うことができる幅員を確保する。 ○バリアフリースイレをはじめ、多様な利用者のニーズに対応した設備の配置を検討する。 ○複数の昇降設備を適切に配置し、利便性の向上を図る。
09 交通機能	1. 駐車場・駐輪場の整備 ○駐車場については、来庁者数の変化や非常時における用途外での使用、公用車に係る管理方法の見直しに関する取り組みなどを踏まえて適正な規模とする。 2. 枚方市駅周辺から本庁舎へのアプローチ ○枚方市総合交通計画を踏まえ、公共交通機関の利用促進を図るとともに、本庁舎へのアプローチについては、枚方市駅周辺再整備のまちづくりと連携することで、安全な歩行空間等を確保します。
10 特有機能	1. 枚方らしさ・シンボル性 ○市民アンケート等でいただいた意見などを踏まえ、来庁者が枚方らしさを感じられる本庁舎を目指す。 2. 親和性・賑わいの拠点 ○市民が気軽に集い、多様な交流と市民の活力が生まれる空間（フリースペースや庁舎前空間）を整備し、周辺の地域資源と連携した回遊性の向上につなげるなど、まちの魅力向上と持続的な賑わい創出の一助を担うことで、市民にとって誇れる本庁舎を目指す。

なお、詳細につきましては、別紙2「新庁舎に必要な各機能の導入の方向性（案）」をご覧ください。

2) 有識者からのご意見について(参考資料2-2参照)

新庁舎に必要な各機能について、有識者よりいただいたご意見をまとめました。

なお、市民アンケートや、障害者、高齢者、子育て世帯などの方々に対する個別意見聴取の結果については、令和7年2月全員協議会及び市ホームページで公表しています。

3) 今後の取組について

新庁舎の位置が確定次第、新庁舎基本計画の策定やその後の基本設計等を円滑に進めることができるよう、引き続き、庁舎機能のさらなる具体化について、市議会や有識者のご意見などを伺いながら、ワーキングチームなどにより検討を進めていきます。

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、賑わいのあるまちをつくる

【基本目標】 地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち

【施策目標18】 人々が集い賑わい、魅力あふれる中心市街地のあるまち

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

《事業費》

	令和8年度当初予算
枚方市駅周辺再整備調査設計等事業費	75,000千円
枚方市駅周辺エリアマネジメント検討等事業費	6,400千円
諸経費（報償金）	114千円
合計	81,514千円

《財 源》

	令和8年度当初予算
国庫補助金（市街地再開発事業調査費補助金）	10,000千円
基金等	71,514千円
起債	0千円
一般財源	0千円
合計	81,514千円