

平成30年度中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会

地方都市行政視察調査報告書（案）

1. 調査日、訪問先及び調査事項

調査日	訪問先	調査事項
7月24日（火）	大阪府大阪市	大阪市の都市再生について 官民連携による都市再生「あべのハルカス」「てんしば」について
7月25日（水）	大阪府枚方市	枚方市駅周辺再整備の取組について

2. 調査内容

大阪市

(1) 市の概要

大阪市は大阪府のほぼ中央に位置し、市内の地形は全体的に平地であるが、一部標高が20メートル以上になる地点もある。市域の西部は大阪湾に面し、大阪市内を含め府内全域が瀬戸内海式気候に属し、年間を通して温暖である。夏は非常に蒸し暑く、全国有数の酷暑地帯である。

淀川の河口に開けた古くからの港湾都市として水運の要を担い、西日本の物流の中心として栄えてきた。近世初期には豊臣秀吉が大坂城を築城し、城下町が整備された。江戸時代には天領となり、江戸をしのぐ経済・交通・金融・商業の中心地として発展。天下の台所と称され、豊かな町人文化を育んだ。明治時代に入ると、繊維工業を中心とした工業都市となり、戦後も長らく経済に関しては東京をリードする立場が続いた。

明治22年、大阪府下4区を大阪市として市制を施行し、昭和30年にほぼ現在の市域となり、昭和31年に政令指定都市に移行した。今日では卸売業を中心に商業活動も活発で、市内各所に問屋街が発達している。また中之島や北浜界限には、金融街が形成され、市役所の所在する中之島から大阪城にかけては、官公庁や公的機関が数多く立地している。

平成26年度の市内総生産（名目）は19兆760億円で、政令指定都市中最大であり千葉県や兵庫県など大規模県とも肩を並べる。また、市内の従業者数、事業所数、上場企業本社数は共に東京都区部に次いで国内2位である。

面積225.21km²、人口2,716,989人、

世帯数1,401,429世帯（平成30年4月1日現在）。

平成30年度一般会計当初予算額 1兆7,771億円。

（2） 視察経過

あべのハルカスの会議室において、大阪市の都市再生について、都市計画局開発調整部開発計画課担当職員から説明を受け、続けて「あべのハルカス」建設の経緯について近鉄不動産株式会社担当者から説明を受けた。その後「てんしば」に移動し現場視察を行った後、「あべのハルカス」の展望台及びヘリポートを見学し、再び会議室において質疑応答を行った。

（3） 説明内容

①大阪市のまちづくりの手法

大阪市の具体的なまちづくりの手法としては、平成14年に制定された都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区を先駆的に活用していくものであった。都市再生特別地区における特例により、容積率制限の緩和が可能となり、また、道路上空利用のための規制緩和により、道路の付け替え、廃道をせずに道路上空に建築物を建てるのが可能となった。

②大阪市の都市再生のねらい

- 都市に知の集積・イノベーションの機能や文化・芸術の交流機能を持たせること。
- 都市空間に広場や歩行者空間の充実を図るとともに、新しい景観の創出と保存を進めていくこと。

③都市再生制度等を活用した民間開発の取り組み

大阪시는、平成14年度に全国で初めて都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区を心齋橋一丁目地区に指定して以来、民間活力を中心とした都市再生に取り組んできており、現在に至るまで、市内17地区を指定している。

○知の集積～大学の都心回帰・誘導～ 小松原町地区のフコク生命ビル建て替えにおける立命館大学サテライトキャンパスの導入等、大学の誘致やナレッジキャピタルとして知のイノベーションを起こすような施設を民間開発で提案。

○知の集積～知の集積と交流～ 大阪駅北地区ではナレッジプラザ等イノベーションの創出に必要な交流・企画・開発・発信までワンストップで実現できる施設が整備されている。またカンファレス機能を梅田一丁目地区の阪神百貨店や、難波五丁目地区の新南海会館に整備する計画もある。

○文化～芸術ホール等の整備・リニューアルへの貢献～ 国際的な文化・芸術活動の拠点として、中之島四ツ橋筋地区のフェスティバルホールや梅田二丁目地区のサンケイホール・ブリーゼのグレードアップを実施した。また、阿倍野筋一丁目地区のあべのハルカスには「都市型」美術館を導入した。

○都市の活力～新たな広場空間の創出と歩行者ネットワークの充実～ 大阪駅北地区では、うめきた広場を人々の交流や賑わいを生む象徴的な空間として整備したり、都市再生特別措置法の道路占用の特例により歩道空間を利用したオープンカフェを実施している。

○都市の活力～都市のランドマーク創出と景観の保全～ 中之島四ツ橋筋地区のフェスティバルタワーや大阪駅地区の大阪ステーションシティ、阿倍野筋一丁目地区のあべのハルカス、心斎橋筋一丁目地区の大丸心斎橋店、今橋三丁目地区の日本生命東館など。

○道路の上空利用～国際競争力の強化と回遊性の向上～ 梅田一丁目地区の阪神百貨店はカンファレンスゾーンを、心斎橋筋一丁目地区の大丸心斎橋店はインバウンドセンターを、いずれも道路上空を利用して整備している。

④天王寺・阿倍野地域のまちづくり

○阿倍野地区市街地再開発事業 事業期間：昭和51年度～平成29年度、概算総事業費：約4,810億円

○阿倍野歩道橋の架け替え 事業期間：平成21年度～平成25年度、事業費：約25億円、維持管理費を賄うためネーミングライツ事業を実施。（命名「鮎屋萬助・阿倍野歩道橋」、契約金額120万円/年）

○阿倍野筋の整備・芝生化 近鉄前交差点～阿倍野交差点（620m）の区間を西側へ16m拡幅（24m→40m）し、路面電車の軌道を芝生化した。

○あべのハルカス 都市再生特別地区の指定により開発を支援（容積率の緩和800%→1600%）し、市民に開放された屋上広場や美術館等の整備など事業者の公共貢献を誘導した。

○天王寺公園エントランスエリア魅力向上事業 民間事業者（近鉄不動産株式会社）において、公園エントランスエリア等のリニューアル整備（平成27年10月リニューアルオープン）と、その後20年間の運営管理を独立採算で行う。

○天王寺動物園の改善 プロポーザル方式により飲食スペースを改修した。今後はゲートエリアの魅力向上事業を予定している。

○大阪市立美術館の改修 2024年にリニューアルオープンの予定。

○新今宮駅周辺 星野リゾートによる都市観光ホテルが2022年に開業を予定している。

⑤あべのハルカスについて（近鉄不動産株式会社担当者による説明）

近鉄の前身である大阪鉄道の大鉄百貨店が昭和12年に開業し70年近く営業をしていたが、容積率もほぼ使い切っており、建て替えをしても、建物を大きくできない状況であった。平成14年に都市再生特別地区の指定を受け、容積率も緩和されて建て替えを行った。オフィスやホテルなど、阿倍野地区に不足していた都市機能を縦に積むような形で、ビルに複合都市をつくり、阿倍野のまちのポテンシャルをアップする施設として平成26年にオープンした。

平成29年の集客数は、百貨店、ホテル、展望台、美術館すべての機能で前年の集客を上回っており、大阪の新たな一つの名所として定着してきている。

（4） 主な質疑応答

（問） てんしばの事業提案は近鉄不動産以外の事業者からの提案もあったのか。

（答：大阪市） プロポーザルに応募してきた事業者は4社で、1次選考の段階で1社が辞退し、残り3社でプレゼンテーションを行った。

（問） 近鉄不動産の提案は何が良かったのか。

（答：大阪市） こちらの条件としては、1400平米以上の芝生広場と地域と

の連携という事だったが、単なる収益施設を使った賑わいづくりではなく、重視したのは天王寺・阿倍野地区への貢献ということだったが、近鉄不動産の提案は地元との連携というところを非常重視していた。

(問) 公園とあべのハルカスが一緒にイベントをやったりすることはあるのか。

(答：近鉄) 近くにある施設なので、連携も考えているが、公園に来る方は純粹に公園を楽しみたいという方が多い。例えば音楽イベントをハルカスの中で行いながら、てんしばでも行うという面としてのイベントというのは行っている。

(問) 例えば天王寺動物園とハルカスの展望台のチケットを合わせて安くするというようなことはないのか。

(答：近鉄) てんしばをまかせもらっているので、そういう取り組みも考えていきたい。ハルカスの美術館と市立美術館との相互割引などを行っている。てんしば、ハルカスを軸にいろいろな機能が連携できているのではないか。

(問) 大阪市の出身であるが、昔の阿倍野・天王寺のイメージとまったく違う発展を遂げていて驚いている。あべのハルカスに象徴されるような施設をこの地で展開しようとした決め手というのは何だったのか。

(答：近鉄) 近鉄グループで商業的に成り立つターミナルというと、なんばと天王寺ぐらいで、かつ何かできる大きな土地を所有しているのは天王寺しかなかった。交通便利性が非常に良く、大阪市の再開発事業も始まっており、需要はあるが、今までオフィスがあまりなかったなど、ポテンシャルは結構あるのではないかと思われた。イメージの部分がりカバーできれば十分採算が取れるビジネスになるという思いがありチャレンジをした。

いちばん心配されたのはオフィス事業であるが、工事期間が7年間ありそのうちに評判もひろがりソフトランディングすることができた。オフィスは竣工時9割ほど埋まったが、日本一のビルというキーワードが大きかった。

(問) 6月の大阪北部地震の際はどうかだったのか。

(答：近鉄) 耐震的には、拠点病院や防災拠点と同じような基準で建てられている。ゆっくり大きく揺れる地震で大きな被害はなかったが、エレベータは止まった。遠くの地震の長周期の揺れも感知して止まる構造なので、ちよくちよく止まってしまふことがあり復旧慣れはしていた。当日の11時頃には復旧していた。

(問) ハルカスの紹介動画の中で仮囲いアートがあったが具体的にはどのようにやられたのか。

(答：近鉄) 仮囲いだけだと賑わいが途切れてしまうので、コミュニケーションの手段としてアートを作ろうということが先に決まった。代理店から3つほど提案をいただき、阿倍野の地域の人々の姿を描くというコンセプトで、平安絵巻風に阿倍野の人々の生活を見せていくものがテーマと合っていた。

(問) 長い期間だったと思うが、途中、違う絵に差替えていったということはあるのか。

(答：近鉄) 最初のタイミングで1回だけということをやった。工事期間が結構長かったので、要所、要所でPRマターを入れて世間の耳目を維持するという事考えていた。立柱式だとか、今日200m達しましたとか、期間中効果的にPRマターを出して、戦略的にPRを行っていた。

(問) 地域の近隣の皆さんにもしっかりPRされていったということか。

(答：近鉄) 仮囲いアートなどについても工事説明会で説明をしながら進めていった。

(問) 超高層のビルだと反対の方もいたのではないかと。

(答：近鉄) このビルを建てる10年ほど前から、地域の商店街、町会、企業でまちづくり団体をつくっており、そこでコミュニケーションをとりながら、このビルについても説明をしていたので、驚くほど反対は少なく、かなり応援もしていただいた。

(問) てんしばに入っているお店が決められたプロセスはどうだったのか。記鉄不動産の方でこういった店舗に入ってもらいたいというものはあったのか。

(答：近鉄) 基本的には大阪市とコミュニケーションをとりながら、本来公園を預かっている趣旨に合う業種をある程度絞って、グループの近鉄百貨店とお付き合いのあるお店をピックアップして条件を相談しながら決めていくというプロセスだった。

(答：大阪市) 条件として上質な都市空間の形成ということでお願いをしていたので、チェーン店というよりも、ある程度価格帯が上がったとしても、落ち着いた空間形成を優先してもらった。

(問) できて4年になるが、来場者数は当初の見込みより多いのか。

(答：近鉄) 初年度から当初の見込みを上回っていた。去年は大変調子が良く、

すべての機能で、少しずつ前年を上回っていた。

(問) 近隣の京都や岡山、広島の方から来られる方もいるのか。

(答：近鉄) ビル全体で見ると機能ごとに性質が違ふ。百貨店は大阪の南より下のお客様が圧倒的に多いが、一方マリオットホテルは8割が海外のお客様、展望台は関西圏が4割ほどで後はまんべんなく全国からのお客様である。

(問) 展望台などは半分くらいは外国人で中国の人が多くように見えたが。

(答：近鉄) 全体で見ると外国の方は20%ほど。理由は分からないが外国の方は夜の来場が多く、7割ほどが午後5時以降に来られているようだ。

(問) 観光バスが止まれるスペースがあるのか。

(答：近鉄) 百貨店の営業に差し支えるという事などもあり、観光バスが止まれるスペースは取れなかった。

(問) そうすると観光客は来ないのではないか。

(答：近鉄) 当初は団体で来るインバウンドの方が多かったが、最近は個人で来られる方にだいぶシフトしてきた。バスの停留スペースは、あまり問題になっていない。

(問) 観光バスの停留スペースは大阪市がつくらなければならないのでは。

(答：大阪市) 観光バスの停留はみなみの方で問題になっていたのも新たな停留場をつくったりしているが、今、大阪の旅行客は観光バスよりも個人のリピーターが多くなっている。施設によっては、例えば大阪城公園などは土地もあったので駐車場を整備し、来場者も増えている

てんしばには大型バスの駐車場がありてんしば用ではあるが近鉄様にも利用していただける。

(答：近鉄) インバウンドの観光バスはカルチャーが違ふのか時間に関係なく停車をしてしまうので、地域からみてもルール化が難しい。土地もきっちりあって、運用もきっちりできてというところが必要である。

(問) あべのハルカスのコンセプトもそうだが、もともとの大阪市の都市再生事業に、近鉄さんがのって行けたのは、そういう関係性があつたからだと思うが、自治体と事業者側のそれぞれの思惑があるだろうし、連携の在り方というか、調整はどのようにされていたか。

(答：大阪市) 昭和の時代は、役所が何か建物を建てて行っていくのが都市再生。この地域の市街地再開発事業で5000億円をかけたが、バブル崩壊

などで3000億円しか保留床が売れなくて失敗している。役所は商売をしてはいけないのではないかと思っている。民間事業者の自由な発想を生かさない手はないというところで、この都市再生の制度が始まった

平成14から16年頃に当時の近鉄本社から水面下で話があった。我々都市計画局では、地域での開発計画があればご相談いただいて、情報をストックしている。その中で、国の都市再生の制度が立ち上がり、近鉄さんの計画もあり、市の再開発事業もあるので、ここを都市再生緊急整備地域に指定すれば、近鉄さんは公共貢献により大きな建物を建てて商売できる、我々はここで必要なホテルや美術館などもできるなど議論を重ねていった。その中でやっと折り合いが付き、着地点がこのあべのハルカスである。

この議論はハルカスだけでなく、フェスティバルタワーにホールを残したり、阪急百貨店のぶち抜きの広い通路やグランフロント大阪のナレッジプラザなど、不採算施設を事業者につくっていただくかわりに、容積率を緩和してリカバリーしてもらおう。そういう議論を繰り返し色々なところでやっている状況である。

枚方市

(1) 市の概要

枚方市は大阪市と京都市のほぼ中間にあたる大阪府北東部に位置し、淀川沿いに平野部が広がり、東部は生駒山系からなる丘陵・山地をなし、南部は海拔20～50メートルの丘陵地により構成されている。

瀬戸内海式気候に属し、大阪市付近で熱せられた空気が海風に乗って流入し、枚方市付近で生駒山系に阻まれるため、大阪市内よりも気温が高くなる傾向があり、国内で最も高い気温を記録することもある。

枚方の地名は古く、古事記、日本書紀、風土記にも登場している。江戸時代には京街道の宿場町となり、淀川を行き交う三十石船の中継港としてもにぎわい、明治29年には、北河内郡役所が旧枚方宿本陣跡に置かれ、北河内地域の中核的な都市として発展した。昭和22年、枚方町が枚方市として市制を施行し、昭和30年に津田町を編入して現在の市域となった。

戦前から戦中にかけて、軍需産業が盛んであったが、戦後、軍事施設は民間に払い下げられ、企業団地や大規模な住宅団地となり人口は急増した。しかし、産業構造の変化や宅地化の進展により、枚方の経済成長を支えた事業所は市外へ移転することが増えている。また、JR東西線の開通や、枚方市駅、樟葉駅京阪特急停車化などによりベッドタウン化が進み、昼間人口の都心流出が顕著となっている。

枚方市駅周辺では、昭和40年代から商業施設や事業所が集積されてきているが、景気の後退とともに大型商業施設が相次いで閉店し、老朽化した建物も多い。平成28年に、閉店した近鉄百貨店跡地に枚方T-SITEがオープンし、枚方市駅周辺の再整備がスタートしている。

面積65.12km²、人口403,989人、

世帯数178,811世帯（平成30年1月1日現在）。

平成30年度一般会計当初予算額 1,378億円。

(2) 視察経過

枚方市役所において、枚方市議会議長からご挨拶をいただいた後、枚方市駅周辺再整備の取組について市駅周辺等活性化推進部担当者及び都市整備部施設整備室担当者から説明を受けたのち、質疑応答を行った。その後、枚方T-SITEに移動し、株式会社ソウ・ツー不動産事業本部本部長外1名の方にご案内いただき、現場視察を行った。

(3) 説明内容

①枚方市駅周辺の現状

枚方市駅は京阪本線の特急が停車する中核駅であり、大阪市内、京都市内まで30分以内の好立地にある。1日の乗降客数は約9万人で、京橋駅、淀屋橋駅に次ぎ3番目である。また、バス路線も48路線あり、1日約1000便、乗降客数約4万人となっており、公共交通の利便性の高さでは大阪府内有数となっている。

淀川や天野川、歴史街道など観光資源となる地域資源が豊富であるとともに、北河内の中心中核市として国・府・市の行政機能や高度救命救急センターを伴う医療施設などの都市機能が集積している。

②枚方市駅周辺まちづくりの課題

- 集積されてきた都市機能がまちづくりに生かし切れていない。
- まちの広がりとともに、交通環境の状況に課題がある。駅前広場はバスの路線数に比して狭く、周辺の道路にも影響を及ぼしている。
- 枚方市駅の東側に築30年の大阪府住宅供給公社住宅、南側の駅前広場に昭和50年建設の再開発ビルがある。市庁舎も築30年～40年経っているということで、建物の老朽化が進んでいる。
- 市庁舎の駐車場が平面であるなど、低利用地が多い。
- 枚方市の人口は現在40万人を超えているが、2023年には40万人を切りその20年後には33万に減少する。定住促進や子育て世代を引き込む等社会環境変化への対応が必要である。

これらの課題を受け、平成25年3月に枚方市駅周辺再整備ビジョンを策定した。

③再整備の検討に合わせ進んでいる民間投資

- 平成25年に旧近鉄百貨店跡地に枚方T-SITEがオープン。
- 再整備ビジョンに合わせ、マンションの建設なども進んでいる。
- 枚方市駅中央改札では、全国で初めて、「無印良品」がプロデュースしたりリニューアル計画が進んでいる。

④地域と連携した賑わい創出

- 東海道の56番目の宿場町である枚方宿で、毎月「五六市」を枚方宿地区まちづくり協議会が主催し、来場者数8000人規模の賑わいを創出している。
- 「五六市」と合わせて、国・市・京阪HDの連携により淀川舟運を定期運航している。
- 平成28年より、商工会議所が中心となり、市と枚方市周辺の主要な事業者（京阪HD、ソウツー、枚方信用金庫、関西医科大学）によるエリアマネジメントを推進する協議会を立ち上げている。

⑤公的不動産を活用した連鎖的なまちづくりの推進

まちの機能を止めないような、玉突き連鎖型のまちづくりを進めていくことを検討している。

- 平成26年12月に国・府・市有財産の最適利用推進連絡会議を設置。

○平成32年度末の（仮称）総合文化芸術センター供用開始で現在の市民会館機能が移転することにより、タネ地を生み出し連鎖的なまちづくりがスタートする。

○現北河内府民センター機能を移転した跡地に、国・市・一部民間が入った合同庁舎を建設することを検討。

○現市庁舎を合同庁舎へ移転することにより、枚方市駅の直近に位置する真ん中の土地を空け、民間活力を導入してまちの賑わいを創出することを検討。

⑥基本計画の策定

平成30年度中に「枚方市駅周辺再整備基本計画」の策定を目指しており、基本計画における事業の市場性や実現性を高めるため、市街地再開発事業等の経験を有する民間事業者をアドバイザーとして公募し、4事業者を選定した。現在3事業者と協定を結び、意見交換をしながら基本計画の策定を進めている。

⑦（仮称）枚方市総合文化芸術センターについて

総合文化芸術センターについては平成26年6月に整備計画を取りまとめ、その後27年～29年に基本設計、実施設計を行い、30年度、工事発注の手続きを行っている状況である。（この後、設計概要等について、パース図により説明があった。）

（４）主な質疑応答

（問）玉突きで、機能を移転していくとのことだが、最終的にはA3判資料にある地図の、駅の右下の四角で囲まれた土地に、民間活力を利用した建物が立ち、様々な機能が集まってくるということか。

（答）土地利用については基本計画において検討を進めているが、枚方市駅周辺再整備ビジョンの対象となるエリアは、A4判資料の地図の点線で囲まれた部分、約40ヘクタールのエリアである。こちらの④街区に、市の行政機能が集約されおり、ここの土地に中央公園があり、駅間近のこの公園を中心とした賑わいづくりというのが、ひとつ大きな取組である。また、現在その周りに行政機能があり、活かしきれていないということで、その土地を空けることにより民間の活力導入を考えていきたい。

（問）A3判資料の左下にあるT-S I T Eとコラボしたマンションというのはどのエリアにあるのか。また、コラボレーションの内容というのは具体

的にはどういったものか。

(答) 枚方市駅から徒歩8分ほどのところで資料の地図では写真に隠れてしまっているあたりに、2棟建設していて1棟は完成している。モデルルームでは、本をラグジュアリーにした空間を提案されていた。

(問) マンションについて、枚方市としては何か関わっている部分があるのか。

(答) 特に関わってはいないが、不動産業者のパンフレットに、枚方市駅周辺再整備の動きについて、市が作っている資料を使わせてもらえないかという話があり、それについては提供している。

(問) 住宅政策でファミリー世帯向けの住宅の誘導などは課題となっているか。

(答) 子育て世代というのはキーワードになってはいる。また、3世代家族定住促進の支援事業はある。

(問) 総合文化芸術センターや市庁舎の移転を決めて、財源的には市の負担というのは、どのようにやりくりを考えているのか。

(答) 基本計画の中で検討しているところである。市街地再開発事業という手法もあるが全体のまちづくりの中で検討をしている。財源としては基金と起債を考えている。

(問) 金額はでているのか。

(答) まちづくり全体としてトータル金額は試算しているが、すぐ全てのエリアの開発はできないので、優先順位を決めてどうしていくかという事を検討している。

(問) 樟葉駅には、KUZUHA MALLというのがあるが、そちらは商業で若者という感じなのか。また、人口は結構多いのか

(答) モノの消費が中心となっているエリアでショッピングモールになっている。乗降客は枚方市駅に次いで多い。駅を降りるとモールがあるが、その後ろというのはまったく広がりがない。枚方市駅は枚方市駅で樟葉とは違ったまちづくりを目指していきたい。

(問) KUZUHA MALLについては市が関わっているのか。まったく民間のものか。

(答) もともとは「京阪くずはモール街」であったが、建て替えてリニューアルオープンした。

(問) 市役所の建て替え計画というのは着工はいつになるのか。

(答) 現在の府民センターがある⑤街区での新庁舎の建設を予定しているが、

まず府民センターが③街区へ移転してから、今の府民センターが取り壊しになるのでまだちょっと先の話になる。

(問) どのような役所にしようとかまだ検討は進めていないのか。

(答) 今年度、新庁舎の基本構想というものを同時に検討している。これからの新庁舎がどうあるべきかという根幹的な部分をかためていこうというものである。新庁舎の建設はまだ先のことなので、業務の内容にしてもIT化とか電子化が進んでいくことになるので、今の規模を大きくしていくよりは、縮小していく形にはなる。

(問) 現在、この本庁舎には職員は何人いるのか。

(答) 2000人ほどいる。この周辺に本庁と別館があり行政機能がちらばっているのので、集約できるところは集約していきたい。駅に近い所にも行政機能はあるが、それも集約するか、駅の近くで利便性のある場所に置いておくか、使い分けも考えている。

(問) サンプラザという施設があるが、昔からサンプラザという名称か。

(答) 昭和50年の再開発ビルに市民公募によりつけられた名称である。

(問) この再開発ビルには行政は関わっているのか

(答) 行政も床の権利を有しており関わっていた。

(問) 駅周辺の直近の家賃相場は、商業系と住宅でどれくらいか。

(答) 老朽化はしているが住宅供給公社の家賃は、37平米くらいで5万円弱である。この辺の聞き取りでいくと、一般的な50平米くらいで10万円は取れるのではないかとこのところだ。商業系については確認をさせていただきたい。

(問) 駅周辺の再整備にあたり、市の職員体制はどうなっているのか。いろいろな事業があり、合同庁舎の担当、基本計画の担当など、何人規模のものになっているのか。

(答) 市駅周辺等活性化推進部が臨時的な組織として、まちづくりの基本計画と新庁舎の基本構想を担当し、総勢11名の部署である

(問) その組織が全て担当しているのか。

(答) その他、総合文化芸術センターの一体的な建設を担当する都市整備部施設整備室が関わっている。

(問) エリアマネジメントについて、商工会議所が中心となつたとあるが、もとのきっかけも商工会議所から出てきたものか。

(答) 平成28年10月に商工会議所が中心となり枚方市活性化協議会が設置されたが、ここにいたるまでの下積みというのはあるのだが、もととなっているのは市が策定した再整備ビジョンであり、その後エリアマネジメントの推進検討のための組織を立ち上げることとなった。

(問) エリアマネジメントの範囲というのは、対象地域の40ヘクタールか。

(答) その範囲に限定はしていない。エリア外に淀川もあるので、そういうポテンシャルを活かしていきたいということもあるが、具体的な議論はまだなされていない。

(問) エリアマネジメントを推進する協議会は、市が事務局を担っているのか。

(答) 事務局は商工会議所が担っている。進めるに当たり、当然市も関わっており、産業文化関連の部署、総合企画の部署なども関わっている。事務局は商工会議所と市とで協力しながら進めている。

(問) 再生ビジョン策定時に様々な方々が関わり、また、大規模地権者である京阪HD、ソウ・ツー、と三社協定を締結し、今また基本計画策定に向けて民間アドバイザーということで3事業者が入っている。いろいろな形で様々な方が関わっているが、最終的にいろいろな意見を集約していかなければいけない場面が出てくると思うが、それはどのような形で求められていくのか。

(答) それぞれの方の意見をまとめていく場面というのは、市の案を打診していく場面があり、エリアマネジメントの部分についても、それぞれの意見の中で集約された意見は導入していく考えである。また、京阪HDやソウ・ツーは大規模地権者として、先導的にやられてきた部分もあり、商工会議所も含め、今後、基本計画を策定していく場面において、随時情報を共有してまとめていきたいと考えている。

(問) 新庁舎建設にかかる市民参画ということで、ワークショップを行なわれているとのことだが、まちづくりについては、市民参画という手法はとっていないかったのか。

(答) まちづくりの方は、再整備ビジョンをつくる際に、地権者や地元の方々に入っていただいて意見を集約させていただいた。今年度、基本計画を策定していく際には、素案を作成した段階で市民説明をさせていただいてパブコメも実施していく。

(問) 総合文化芸術センターの基本設計・実施設計、工事契約の7分割発注と

いったところの決め方、経緯というのはどういったものだったのか。

(答) 業者の選定にあたっては、設計プロポーザル方式で決定している。応募は6業者だった。基本設計・実施設計は一括発注でやっている。工事については、市の契約のルールで、建築、機械、電気を分けて発注しなければならないという基本ルールがある。

(問) 駅周辺の再開発に関連して、そこでの民間のアイデアと総合文化芸術センターの設計会社のアイデアはだぶってはいないのか。

(答) もともと付帯民間施設を設置し、民間の賑わいを持ってこようという計画だったが、オリンピックなどによる建設費の高騰により施設をなるべく縮小して行こうという判断もあり、現計画の多目的活用施設になった。

(問) 設計業者が実施設計の際に周辺の聞き取りをやったと思うが、そういった方が、駅周辺の大きなプロジェクトのアドバイザーとして加わってはいないのか。

(答) 設計が始まってからはそういった動きはなかったが、平成26年に総合文化施設整備計画をまとめたが、その前段で、いろいろ設計面での意見を聴いてとりまとめた経過はある。

視察時に時間が無く、後日メールにて質問事項を送付した項目、及び回答が保留されていた項目について以下の通りご回答いただいた。

(問) 総合文化芸術センター建設について、なぜ、民間活力を導入しなかったのか。

(答) ① 設計、工事、維持管理・運営を順次発注する従来どおりの手法、② 施設に求める性能のみを明らかにし設計と工事を一体的に発注するDB方式、③ DB方式に施設開設後の維持管理・運営までを含めて一体的に発注するDBO方式、④ 通称PFI法に基づき、設計から維持管理・運営までを一体的に発注するPFI方式を比較検討した。

各事業手法の実施可能性について、大手建築事業者等にアンケート調査を行うとともに、VFMの試算を行った結果、従来方式を採用することが望ましいと判断した。

(問) 総合文化芸術センターの建設費（予算額）、建設費の財源確保についてはどう考えられているか。

(答) 総合文化芸術センターの工事費予算額は133億4千百万円で、設計費、備品購入費、開業費を含めると142億7千5百万円になる。

財源については社会資本整備総合交付金を活用するとともに、基金や企業版ふるさと納税による寄附を充当し、一般財源の負担軽減を図る考えである。

(問) 美術ギャラリーを設置されるが、市立美術館の検討はされたか。

(答) 設計の過程で市民の寄附による美術館建設の申し出があり、敷地内への整備を検討したが、最終的には、当初の計画どおり美術ギャラリーを設置することとなった。

(問) センターの運営については、どう考えられているか。（直営、指定管理など）

(答) 公募で指定管理者を選定する方針である。

(問) 集客力のあるイベントと市民の活動とどちらに重きを置かれているか。また、市民文化芸術活動は盛んか。

(答) 市外からも訪れたいくなるような魅力的な鑑賞事業をはじめ、育成・体験型の普及啓発事業や教育機関と連携した教育普及事業など、自主事業に力を入れた展開を想定している。

また、本市の市民の文化芸術活動は盛んで、これまで市民団体等と連携し、さまざまな事業を開催してきたため、これらの事業は共催事業として継承していく。

(問) 枚方市駅周辺の賃貸料状況について（商業系）

(答) 店舗事務所については、築年数が新しい物件がほとんどないため、築年数に制限をかけずに募集情報を収集した。

募集物件は1階の物件はなく、2階以上か地下の事務所系の物件となっており、坪単価で10,000円台前半の物件を中心に、5,000円～17,000円までと、ばらつきがある賃料水準となっている。