

枚方の未来につなごう 市民のための駅前を！

- ・14:00 開会挨拶(活動報告)
- ・14:10 第1部 枚方市駅前再整備計画 6つの破綻
(新建ー大槻・中西)
- ・15:00 休憩
- ・15:15 第2部 身勝手な再開発から岡東中央公園をまもろう
(新建ー大原・むらさき)
- ・16:00 第3部 みんなで語ろう 市民のための駅前を

※説明のために同じ図が何度か出でてきます。予めご了承ください。

2025.12.14 枚方市のまちづくりを考える市民ネットワーク

枚方のまちづくりを考える市民ネットワークの活動

2022. 9. 26	市議会「市役所位置移例改正案否決」
11. 12	駅前開発を考える学習会①
12. 4	駅前開発を考える学習会②
2023. 2. 11	市役所移転と駅周辺のまちづくりを考える学習会
3. 18	「再開発区域」変更の狙いと問題点を考える緊急学習会
6. 24	市民の声を活かした枚方市駅前のまちづくりシンポジウム
10. 4	市役所を囲むヒューマンチェーン 1st
10. 7	枚方市駅周辺整備学習会
11. 20	市役所担当部局との懇談会
12. 6	市役所を囲むヒューマンチェーン 2nd
2024. 2. 3	枚方市の財政を考える学習会
2. 19	市役所を囲むヒューマンチェーン 3rd
5. 21	市役所は市民会館跡地に建設をー市民大集会 & デモ
6. 1	市民みんなで考えよう新しい市役所 ～各地の最新の市役所見学報告会
10. 6	わたしたちの新しい市役所づくりにみんなで参加しよう～ワールドカフェ
2025. 2. 23	枚方まちづくり市民交流会 ～枚方をわくわくする街に～
3. 25	市役所を囲むヒューマンチェーン 4th & 市民大集会
3. 28	市長「市役所位置条例案」提出→撤回
6. 14	岡東中央公園が危ない？！緊急学習会
9. 29	市長「市役所位置条例案」提出せず



第1部 枚方市駅前再整備計画 6つの破綻

はじめに～各地で続々と破綻する大規模開発

中野サンプラザ跡再開発、計画見直し 認可申請取り下げ

東京 フォローする

2024年10月11日 19:05

保存



閉館した中野サンプラザと旧中野区役所（9月）

衝撃の「白紙」



■イメージパース（本開発の北東から望む）



新建築家技術者集団大阪支部 大槻博司

【遅延や中止が見込まれる主な再開発プロジェクト】

地区名・開発名	所在地	当初予定	見直し後	遅延年数
渋谷駅前SS	東京都渋谷区	2027年度	2034年度	7年
札幌駅南口エスタ	北海道札幌市	2028年度	2034年度	6年
中野サンプラザ	東京都中野区	2029年度	未定	—
春日・後楽園駅前	東京都文京区	2019年夏	2025年末	6.5年
新宿駅南口	東京都新宿区	2028年度	未定	—
岐阜駅前	岐阜県岐阜市	2028年度	2029～	1～2年
浦和駅西口	埼玉県さいたま市	2023年度	2026年度	3年
三越跡地	新潟県新潟市	2029年	未定	—
岩国駅西口	山口県岩国市	2028年秋	2029年	1年
松山市中心部	愛媛県松山市	2030年度	見直し	—
目黒区民センター再整備	東京都目黒区	2034年度	中止	—
大磯町新庁舎	神奈川県大磯町	2028年度	未定	—
立川第五中学校建替事業	東京都立川市	2031年度	見直し	—

大阪メトロの「森之宮アリーナ」開発、入札応募ゼロ 資材

高で採算危惧

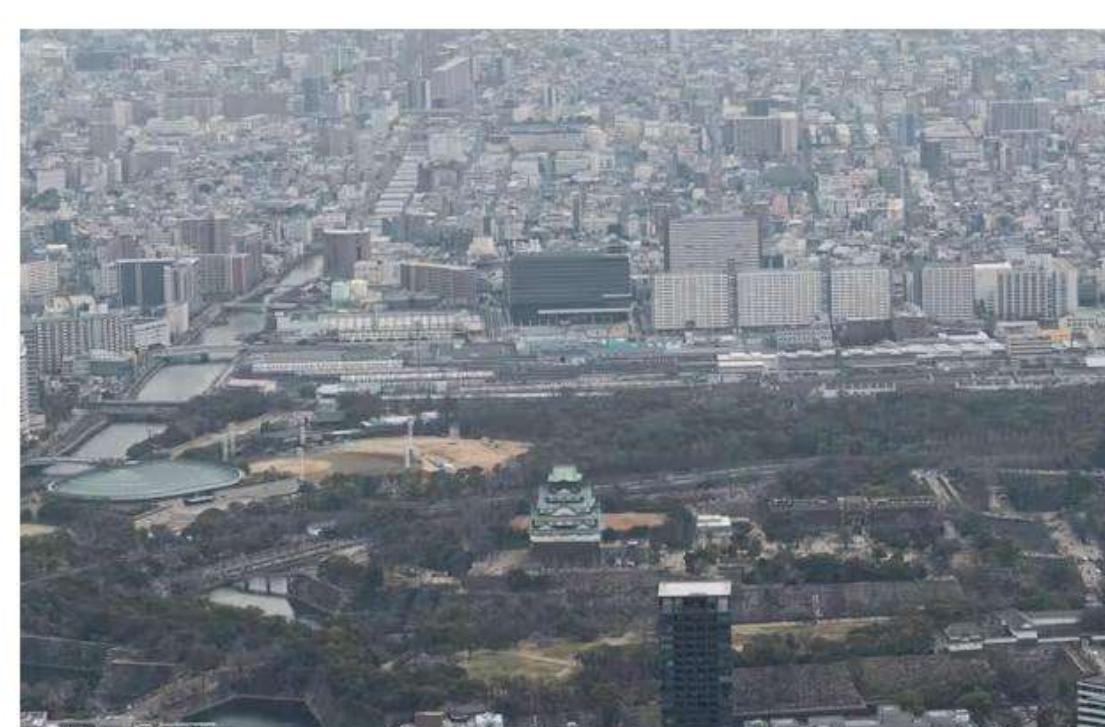
物流・運輸 + フォローする

2025年9月4日 11:54

保存

⎙ ⏤ ⏤ ⏤ ⏤

小玉祥司さんの投稿



枚方アリーナやめてよかった？

森之宮再開発は「ヒガシ」の拠点整備の核となる

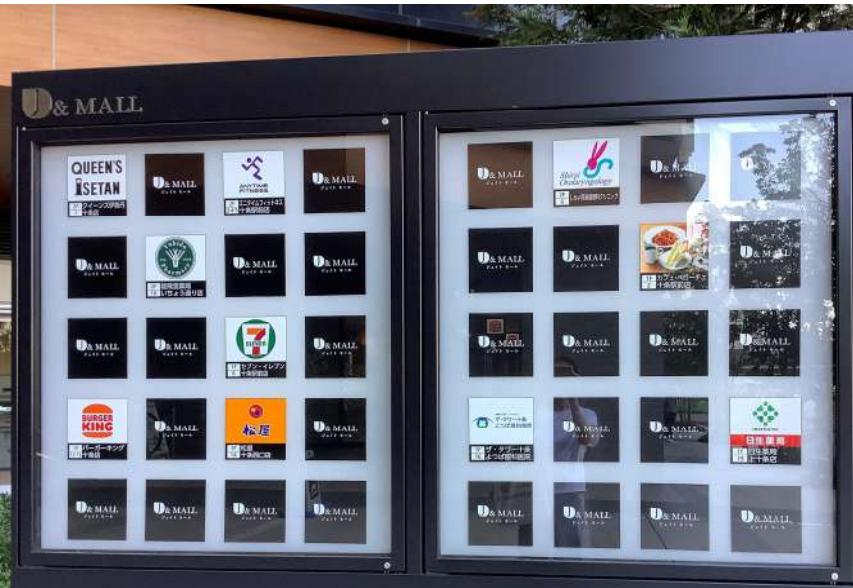


仙台駅西口の旧さくら野跡地”再開発断念”建設費高騰など一因 宮城
ミヤテレ

2025年11月13日 12:12



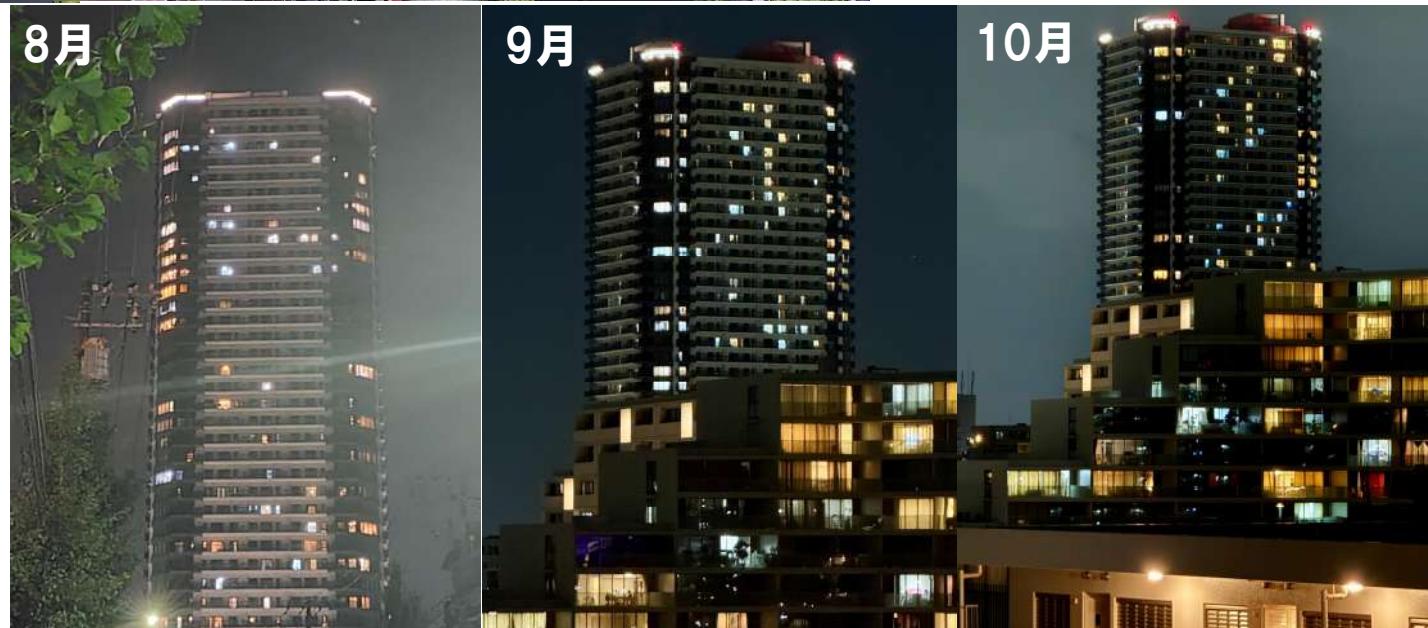
解体して更地にしたけど断念 !!
人口100万人の仙台市でもムリ !!



「建設費高騰」というが、もう需要がないのである

つくっても
店は埋まらず
人住まず

東京都北区「ザ・タワー十条」
(2025年2月・完売・入居開始)



タワーマンション投資(転売)規制が始まっている

商業・業務ビルがダメなら、タワマン建て逃げ、
というデベロッパーの姑息な手段も使えない

	神戸市	京都市	千代田区	不動産協会
非居住課税	検討中	2029年開始		
制限（禁止）	三宮周辺地区 タワマン建設 禁止		引渡し後5年 間転売禁止	引渡し前転売 禁止
	同一建物同一 名義者複数物 件購入禁止			

マンションデベロッパーの「売ってしまえば、
あとはどうでもいい」という無節操な姿勢
は許されなくなる時代に



コロコロ変わる事業方針

この条例改正は、出席議員の3分の2（22人）以上の同意が必要な特別多数議決（*1）案件ですが、4年9月定例月議会で議案が提出され、否決となりました。このたび、7年2月の全員協議会において、市

市役所の位置条例の一部改正案の提出に係る経過

令和4年9月定例月議会
議会 一部改正案を否決

2/20 令和7年全員協議会
市長 3月定例月議会で再度、一部改正案の提出をすると説明
3/21 議会運営委員会
市長 3月定例月議会の追加議案で提出
3/28 議会運営委員会
市長 同議案の撤回を表明

枚方市議会報
2025年5月1日
第356号

市役所は いつになつたら 建て替わる？

市役所の位置条例の 提出後に撤回 一部改正案

市役所の位置に関する条例改正案は、枚方市駅周辺再整備基本計画及び新庁舎整備基本構想に基づき、市役所の位置を現在の「枚方市大垣内町2丁目1番20号」から、「枚方市大垣内町2丁目52番地」に改めるものです。この条例改正は、出席議員の3分の2（22人）以上の同意が必要な特別多数議決（*1）案件ですが、4年9月定例月議会で議案が提出され、否決となりました。

長から、再度、7年3月定例月議会で同条例案を提出する旨の説明があり、3月21日の議会運営委員会において追加議案として提出されました。

しかし、3月28日の議会運営委員会において、市長から議会との協議、方市駅周辺のまちづくりを進めることについては、まだ様々な意見があることから、現時点でのこの議案に結論を出すのではなくなりかと考る旨の説明がなされ、本議案が撤回されたのです。

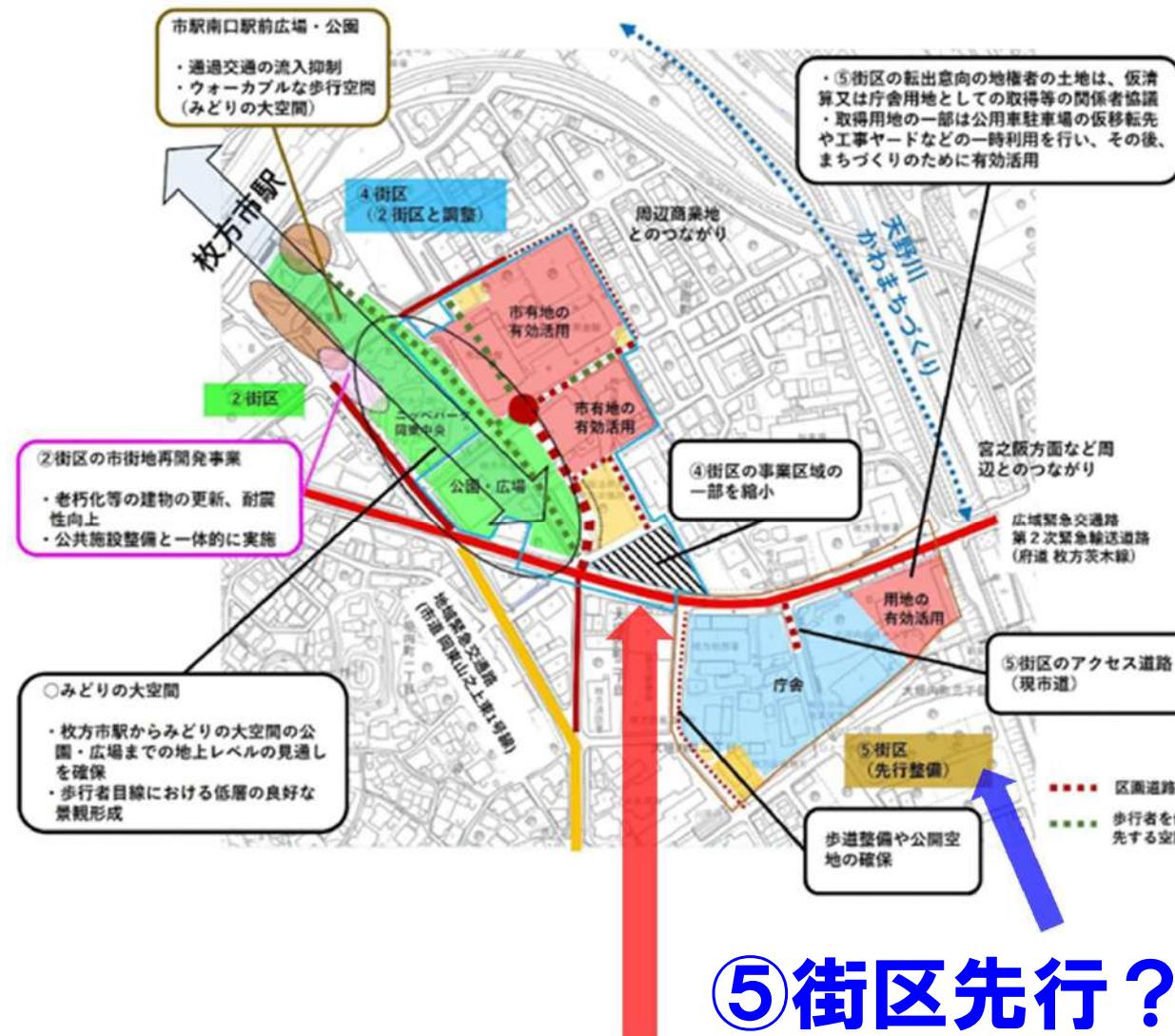
④街区の有効活用における手法の方針転換について

今回の全員協議会資料では、新庁舎を⑤街区とした場合のメリットの一つとして「④街区の市有財産の有効活用（売却や定期借地など）による収入」と記載されていましたが、全員協議会の中で、売却ではなく「定期借地を第一義とする」旨の方針転換が示されました。

そのため、概算事業費（上欄の「理事者による説明の概要」参照）については「売却想定」の額のみ示されており、「定期借地」については示されていません。

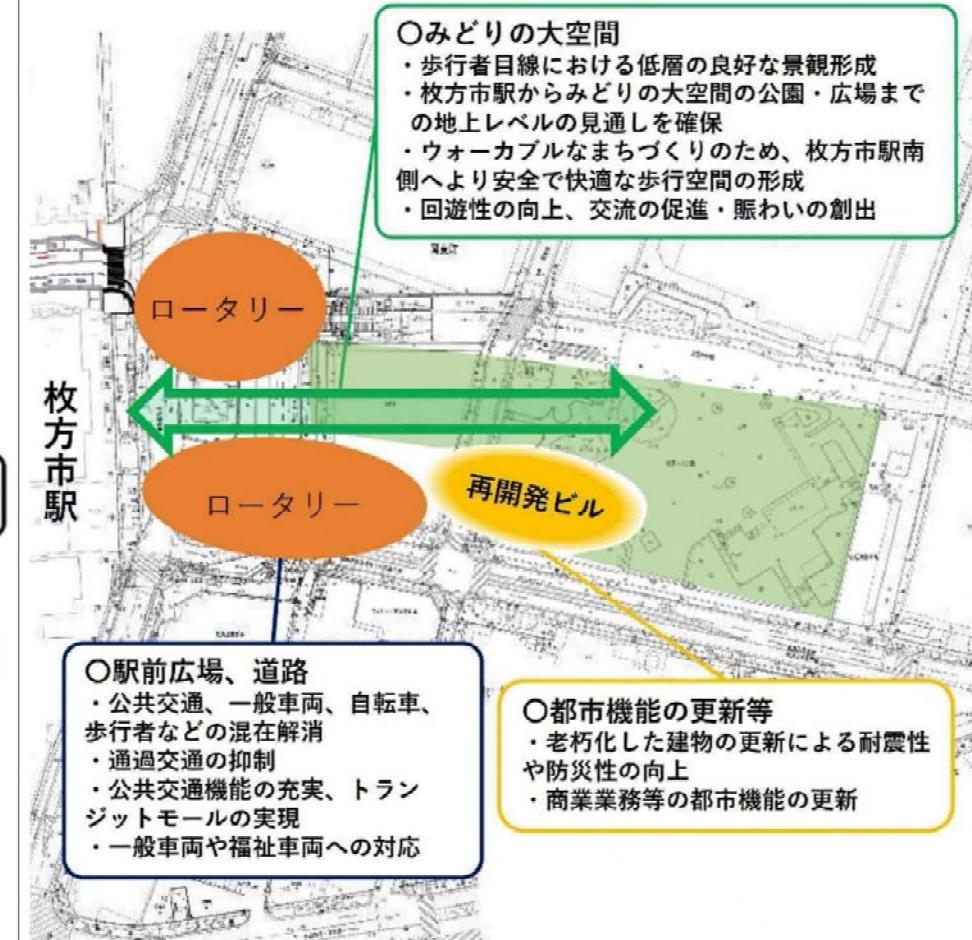
9月定例月議会において、「市役所の位置に関する条例の一部改正」については、提出されませんでした。

枚方市議会報 2025年11月1日 第359号



急速前倒しの②街区再開発

【②街区検討概要】 サンプラザ1号館の建て替え



2025年9月 議会全員協議会資料

区画整理区域から外れた

④⑤街区の現案 イメージ図



別々の区画整理事業ということは現市役所の土地と府民センターの土地を交換(換地)できない。

この部分が消えたので、④と⑤は別々の事業になった。

事業手法の破綻

2025年9月

議会全員協議会資料

変更案

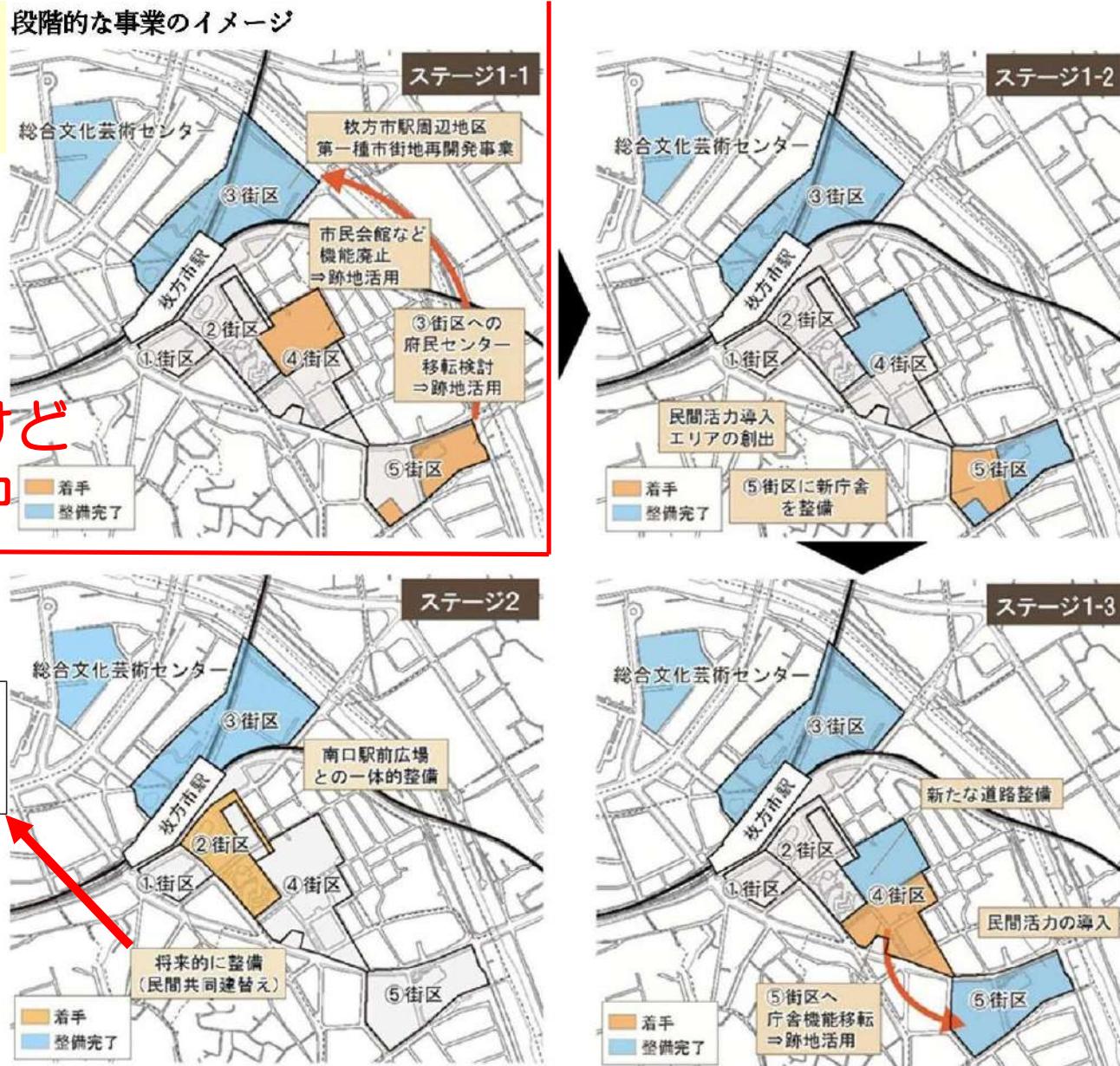
④⑤街区の変更案 イメージ図



「連鎖型まちづくり」の破綻

2023年6月
全員協議会資料

③街区はできただけど
そこでストップ中

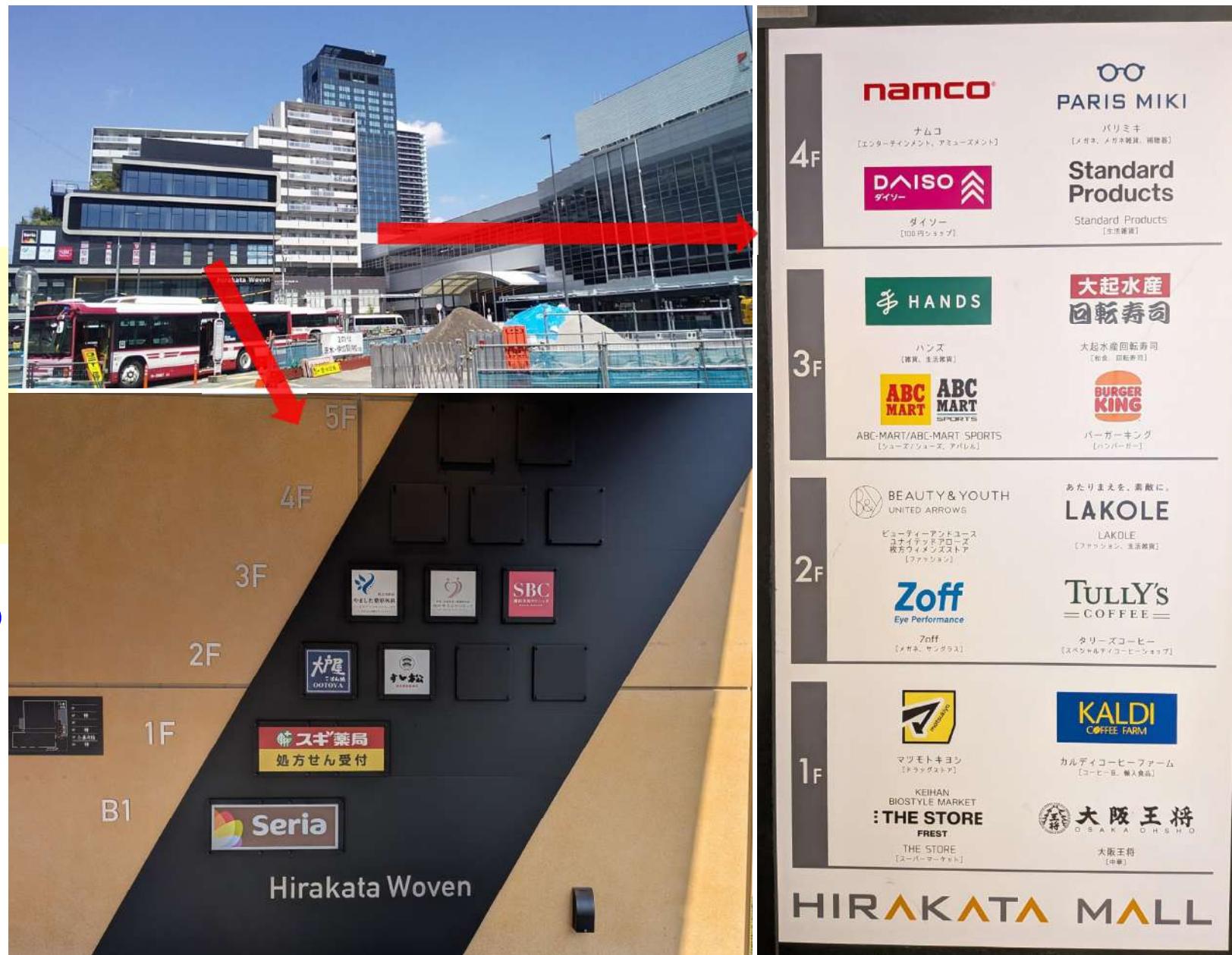


③街区は
一応できたけど

はじめから
百均ドラッグ
大丈夫？

すし屋さんもダブっ
てるし…。

次はゲームか
パチンコか
いつか来た道
もう止めよう



2023年6月 議会全員協議会資料

スケジュールの破綻

実施に向けた想定スケジュール

◎: 手続き関係

●→ 民間活力導入エリアの設計・工事関係を示す

コレだけ
できました

区画が変わったので
「都市計画決定」
どころではない

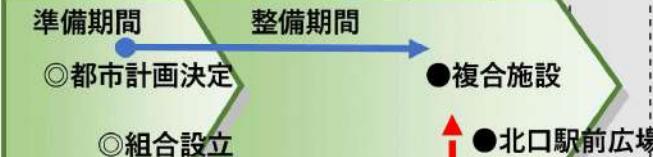
急加速中

「再開発事業」ではなかった

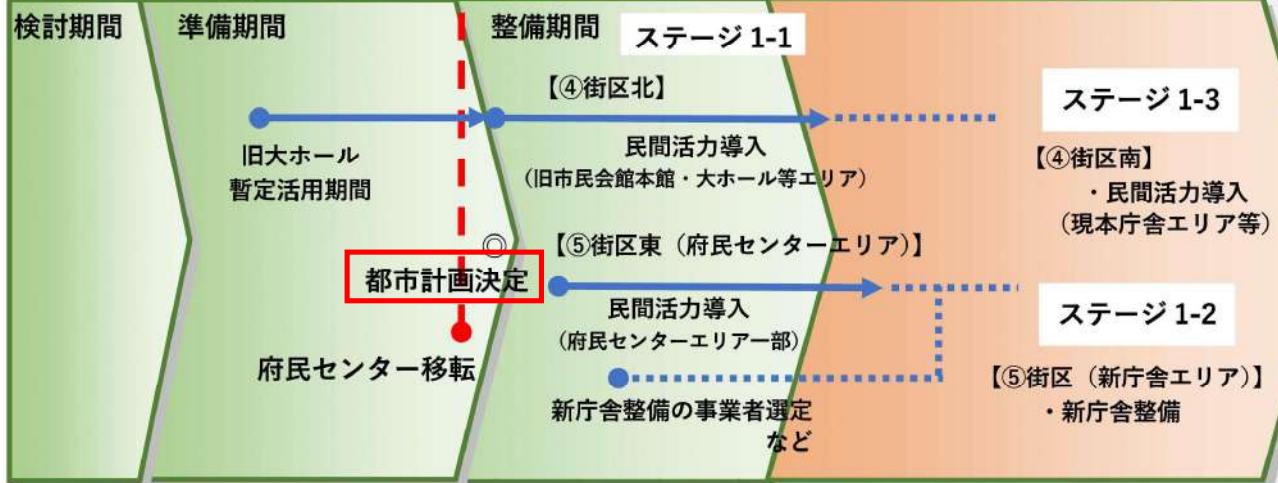
地区名＼期間

③街区
【市街地
再開発事業】

R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11～ 2029～
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	---------------



④街区
⑤街区
【土地区画
整理事業】



②街区

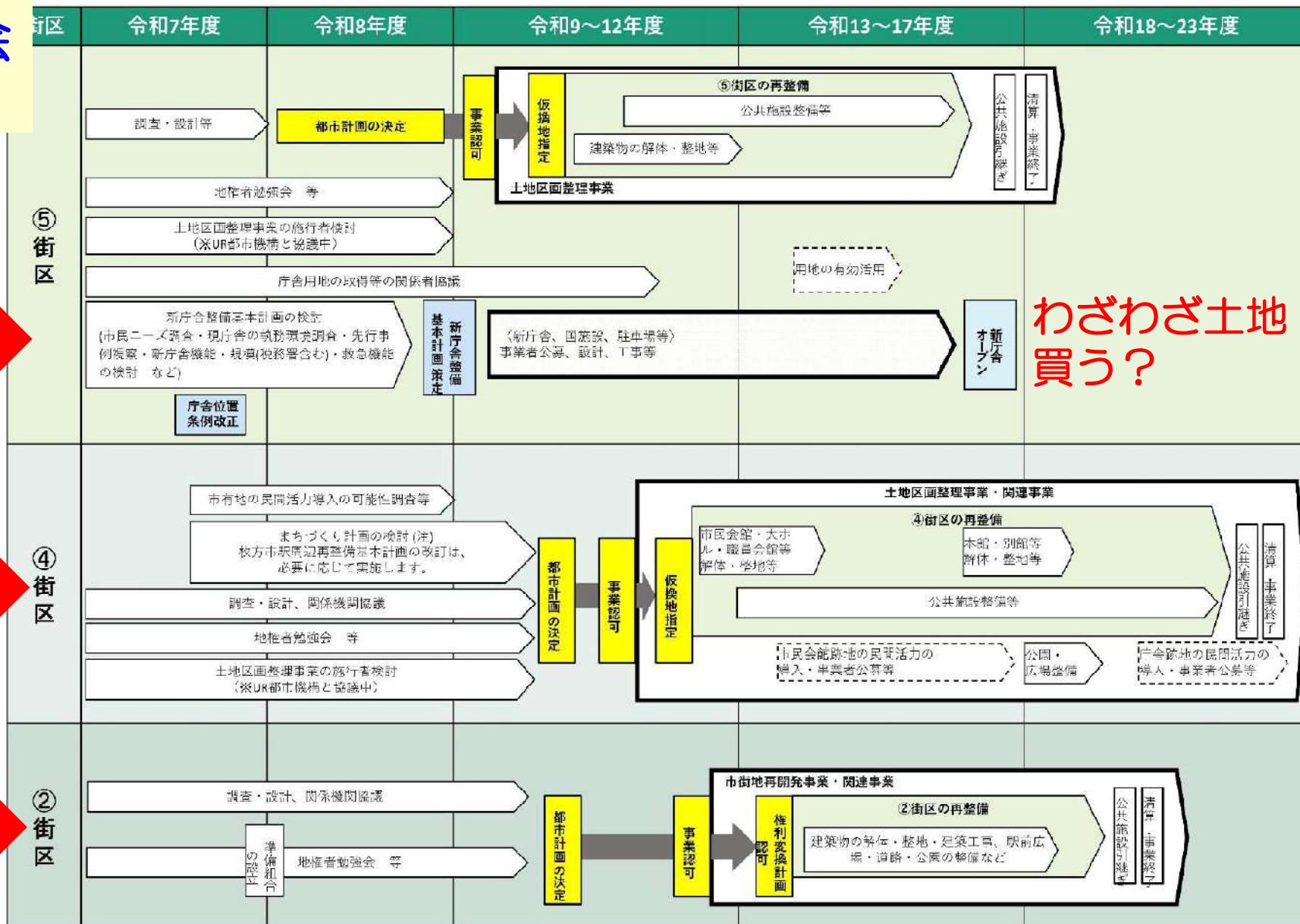


2025年9月議会 全員協議会資料

すでに
市役所建替え
は単独事業

単なる民間開発
「まちづくり」
とは言えない
公共性がない

公園つぶす
再開発はやめて



期せずして 現実的な 市民案

状況が市民の要望に近づいてきた
偶然ではなく必然なのだ



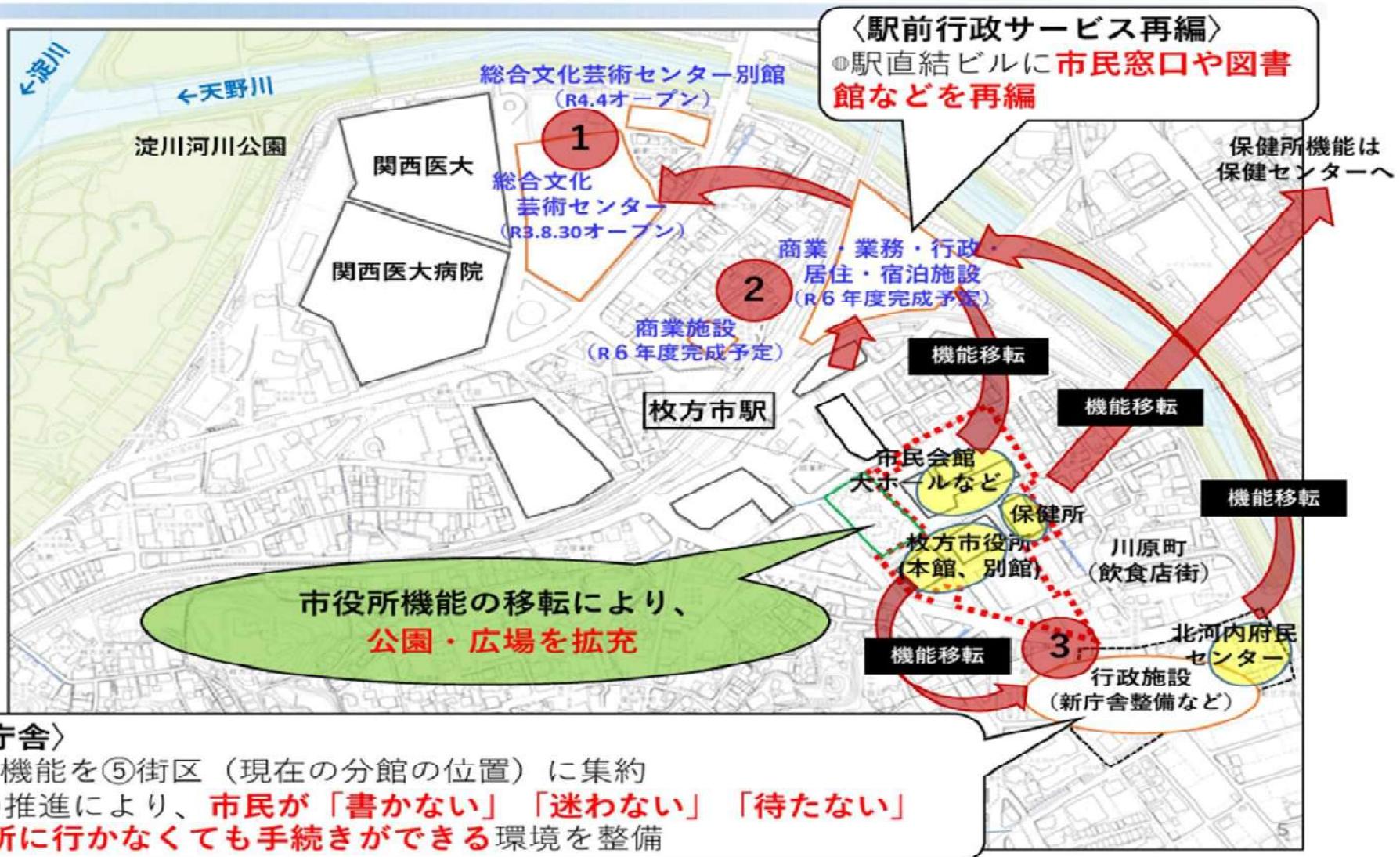
枚方 # Access 便利 Cost Time いま、NOW 今すぐ実行
新庁舎の建替えは
市民会館跡地に

2025年12月14日(日)

- 「土地区画整理事業」の計画は破綻。なぜ市は庁舎移転と開発にこだわるの？
- 資金計画は破綻。市有地を「定期借地」とすれば、枚方市の実質負担額は何と140億円に！
- 市民提案における市民会館跡地での市役所単独建替えの概算費用は約26億円！

新建築家技術者集団大阪支部 中西 晃
技術士・一級建築士

連鎖型まちづくりのイメージ



資料：枚方市駅周辺整備基本計画の改訂版/令和5年3月 より抜粋

④・⑤街区の変更案について



会議資料はこちら

市駅南口駅前広場・公園
・通過交通の流入抑制
・みどりの大空間における
ウォーカブルな歩行空間

枚方市駅

ロータリー

④街区
(②街区と調整)

天野川
かわまちづくり

※左のイメージ図は、枚方市の基本的な考え方を示すものであり、決まったものではありません。
詳細については、事業化を図る際に、権利者など関係者の意見を聴きながら定めていきます。

②街区

周辺商業地
とのつながり

市有地の
有効活用

④街区の事業区域
の一部を縮小

宮之阪方面など
周辺とのつながり



参考：市駅周辺再整備における街区図

広域緊急交通路（*4）
第2次緊急輸送道路
(府道 枚方茨木線)

市街地再開発事業（*3）

- ・老朽化等の建物の更新、耐震性向上
- ・公共施設整備と一緒に実施

みどりの大空間

- ・枚方市駅からみどりの大空間の公園、広場までの地上レベルの見通しを確保
- ・歩行者目線における低層の良好な景観形成

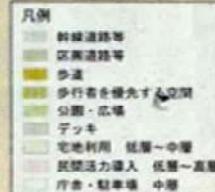
地域緊急交通路
[市道 岡東山之上東1号線]

歩道整備や
公開空地の確保

⑤街区
(先行整備)

⑤街区のアクセス道路
(現市道)

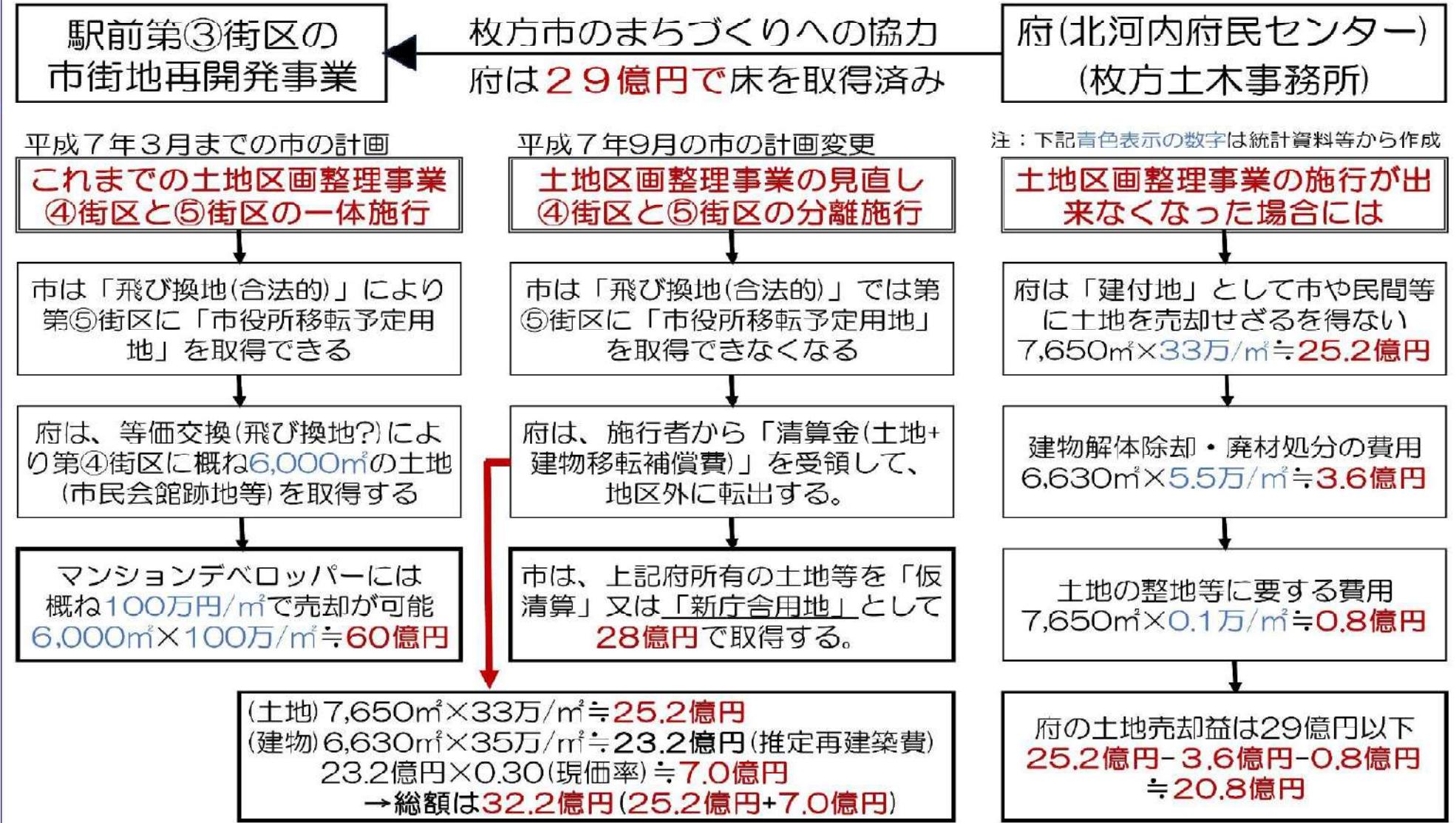
■ ■ ■ 区間道路
■ ■ ■ 歩行者を優先する空間

④・⑤街区
現案イメージ図④・⑤街区
変更案イメージ図

④・⑤街区の概算事業費について

理事者による説明の概要

「土地区画整理事業」の計画は破綻。なぜ市は庁舎移転と開発にこだわるの?



資金計画は破綻。市有地を「定期借地」とすれば、枚方市の実質負担額は何と140億円に！

市の土地区画整理事業計画(旧)における
市負担額=87億円 /R7年3月

【事業支出】		【事業収入】	
公共施設整備費	?	保留地処分金	5億円
(イ) 移転補償費 (枚方市三地権者)	73億円	想定国補助金	59億円
移転補償費 (枚方市以外の 地権者)	?	(口) 想定枚方市補助金 (枚方市三行政)	59億円
整地・付帯工事費	?	有効活用額 (八) (市有地売却分)	36億円
調査設計計画費	?	(二)	
事務費他	?	収支不足金 (枚方市を含む地権 者全員で負担)	65億円
概算事業費	224億円	概算事業費	224億円
想定枚方市収入金 (イ)	73億円	想定枚方市負担金 (口+八+二)	160億円
↓			
市負担額(口+八+二)－(イ)		87億円	

上記の収支不足金65億円については、市が全額を負担することが想定されており、よって市負担額は全員協議会資料(2025年2月)に記載されている約51億円ではなく、約87億円である。

市の土地区画整理事業計画(変更)における
市実質負担額=75億円+65億円 /R7年9月

【事業支出】		【事業収入】	
公共施設整備費	?	保留地処分金	0億円
(イ) 移転補償費 (枚方市三地権者)	73億円	想定国補助金	47億円
移転補償費 (枚方市以外の 地権者)	?	(口) 想定枚方市補助金 (枚方市三行政)	55億円
整地・付帯工事費	?	(八)	
調査設計計画費	?	有効活用額 (市有地売却分)	(65億円)
事務費他	?	(二)	
概算事業費	195億円	庁舎用地の仮清算 ・取得費	28億円
想定枚方市収入金 (イ)	73億円	概算事業費	195億円
↓			
市負担額(口+八+二)－(イ)		75億円	

概算事業費は「東京海上・マイティビル・コンビニ」等を区域外としたので29億減。庁舎用地の仮清算・取得費28億円が新規に計上され、見かけ上の市負担額は約75億円。しかし、市有地を「定期借地」として売却しなければ、区画整理事業における市の実質負担額は140億円(75億円+65億円)と大幅に増加する。

市民提案における市民会館跡地での
市役所単独建替えの概算費用は約26億円！

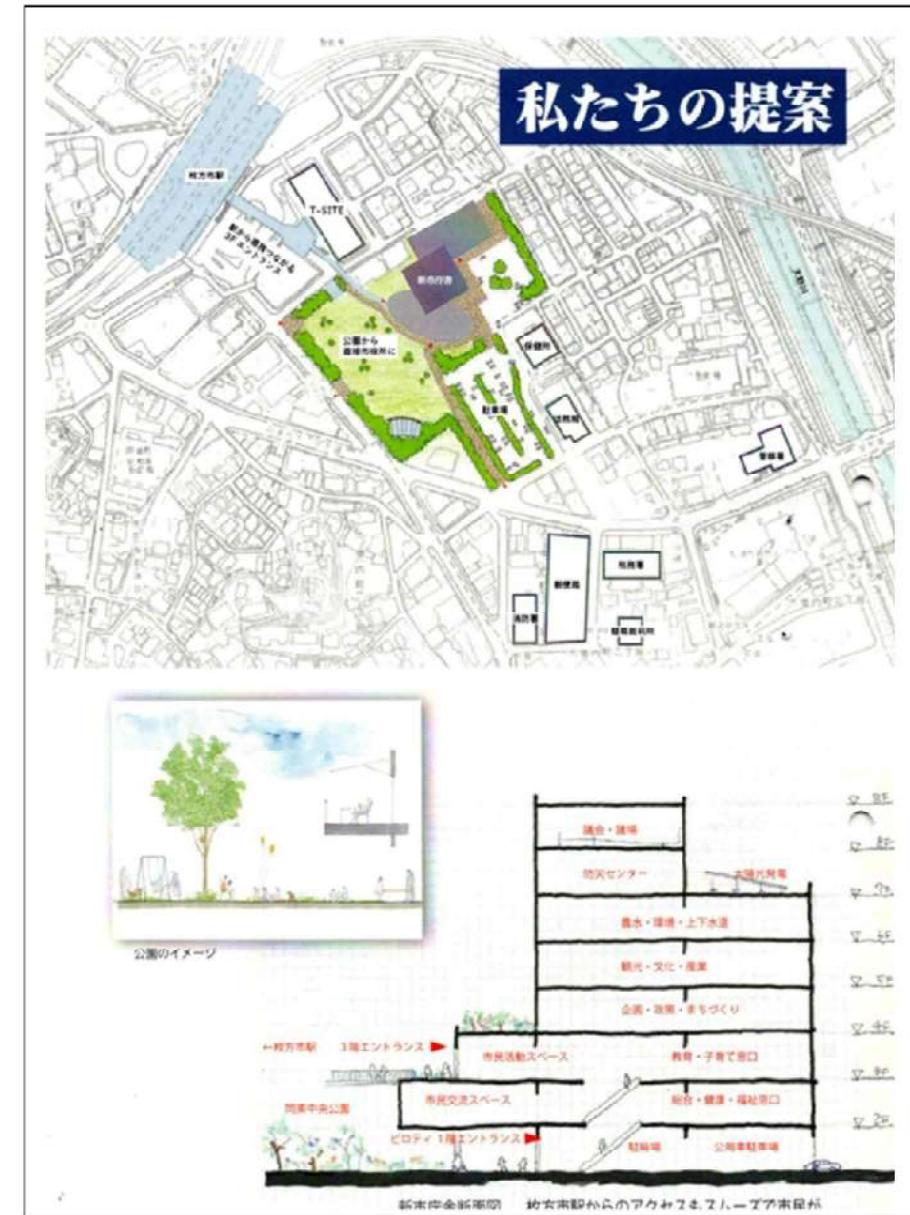
支出項目	概算工事費	対象建物等
(イ) 建物解体・運搬・処分費	14億円	庁舎本館 庁舎別館 庁舎第3分館 市第3公用駐車場 市民会館大ホール等
(ロ) 公園・緑地駐車場等の 整備費	7億円	整地費 公園・緑地整備 駐車場整備 電柱移設 周辺敷地整備
(ハ) 共通仮設費・諸経費等	5億円	共通仮設費 諸経費 引越し費用等
合計 (イ+ロ+ハ)	26億円	

注：新庁舎の建設費用は除く。公園整備に対する補助金は考慮していない。
庁舎別館・第3別館・保健所等の建物は、今後市民参加に基づいて
その有効活用方策を検討していきます。

市民提案の土地利用面積

種別	面積	備考
新庁舎敷地	10,000m ²	現庁舎本館+別館の敷地面積程度
平面駐車場	6,000m ²	現行ルートでアクセス可
公園・緑地	12,000m ²	岡東公園(5,000m ²)を含む整備
周辺敷地整備	500m ²	敷地を約2m程度セットバック
合計	28,500m ²	

注：土地利用面積は1/2500地形図の図上求積による。



第2部 身勝手な再開発から岡東中央公園をまもろう



私たち市民で岡東中央公園を考えよう

新建築家技術者集団 大阪支部

大原紀子

都市公園法で公園の目的をこのように謳っています

この法律は、都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。



これは渋谷区立の公園です。
立体になってしまふと公園へ立ち寄る事へのハードルが上がります。
防災機能も一気に落ちます。
停電になった商業施設の屋上へどうやって上がるのか？
管理費も地べたよりは高くなります。
市の言う緑の大空間は地べたにあるのか？それとも屋上にあるのか？

堺市 水賀池公園の事例



水賀池公園外周



水賀池の堤



水賀池



水賀池公園広場



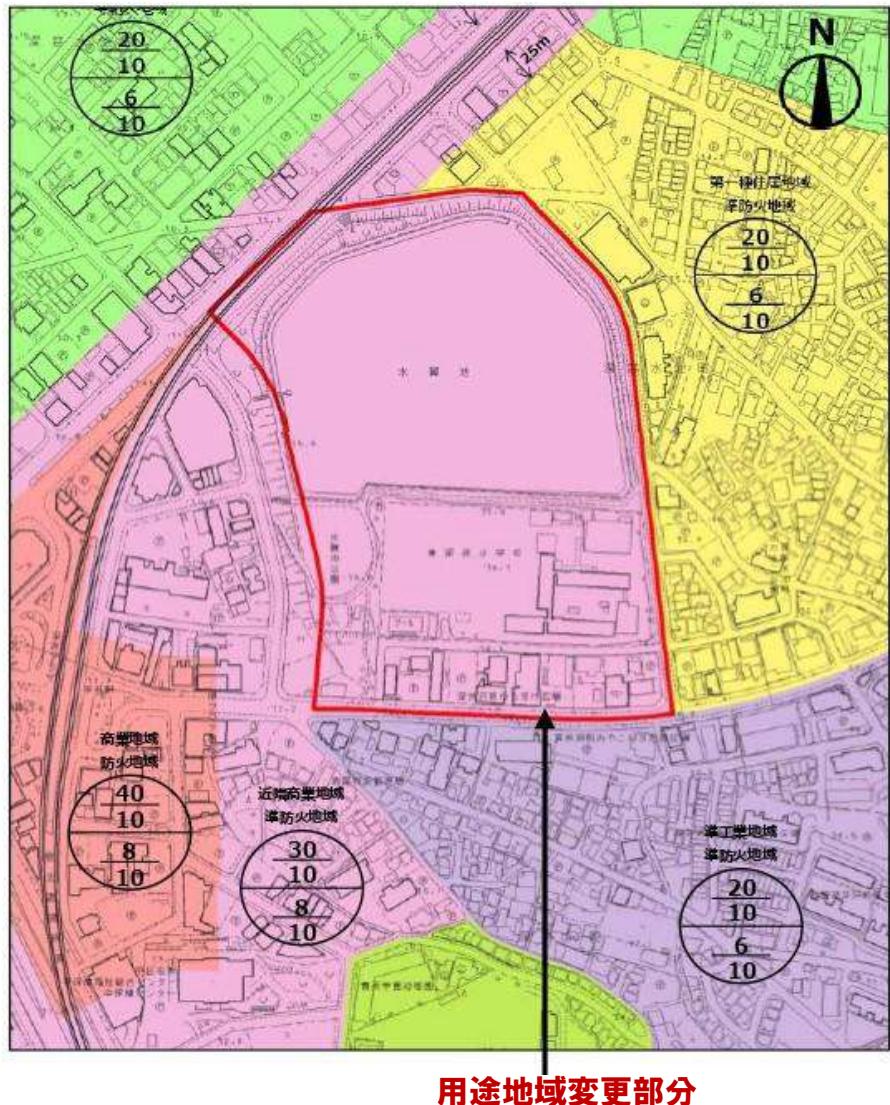
堺市 水賀池公園整備基本計画より抜粋

○ 公園の変更内容（予定）



堺市 水賀池公園整備基本計画より抜粋

○ 用途地域等の変更内容（予定）



【変更前】

第一種中高層住居専用地域

容積率 200% 建ぺい率 60%

近隣商業地域

容積率 300% 建ぺい率 80%

用途地域変更予定箇所

堺市 水賀池公園整備基本計画より抜粋

池を埋め立て桜の木も伐ってしまいました・・・



観点 1：ストック効果をより高める

- 都市公園は全国的に見ると一定程度整備されてきた
- 今あるものをどう活かすか、という視点を重視すべき
- 都市公園を活性化する、また、必要に応じて再編するという考え方が重要

⇒公園管理者も資産運用を考える時代へ！

観点 2：民間との連携を加速する

- 公共の視点だけでモノをつくりない、発想しない
- 民間のビジネスチャンスの拡大と都市公園の魅力向上を両立させる工夫を
⇒民がつくる、民に任せる公園あってもいい！

観点 3：都市公園を一層柔軟に使いこなす

- 画一的な都市公園の整備は×（とりあえず三種の神器（砂場、滑り台、ブランコ）等）
- 画一的な都市公園の管理は×（一律でボール遊び禁止等）
- 公園の個性を引き出す工夫で、公園はもっと地域に必要とされる財産になる
⇒公園のポテンシャルを柔軟な発想で引き出す！

公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される

条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

特例1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は20年
 - ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の許可を与えなければならない
- （設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

＜制度を活用した公園整備イメージ＞



特例2 建蔽率の特例（2%→12%）

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に10%の建蔽率上乗せ

特例3 占用物件の特例

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能

事業目標

水賀池公園の機能強化と地域資源を活かした取組の連携により、深井駅周辺地域の賑わいを創出し、中区全体への波及効果を図る。

公園は財源!?

【重点目標①】“管理的支出から活用の収益へ”

視 点

維持管理費や老朽化対策に必要となる固定経費を投資的経費に転換していくことで、**堺市の新たな財源**となる可能性が広がる。

実 現 手 法

水賀池公園の機能強化と、土地利用転換
(民間活力の導入)による利活用

地域資源
の活用

効果と課題を見極めた上で対応

【重点目標②】

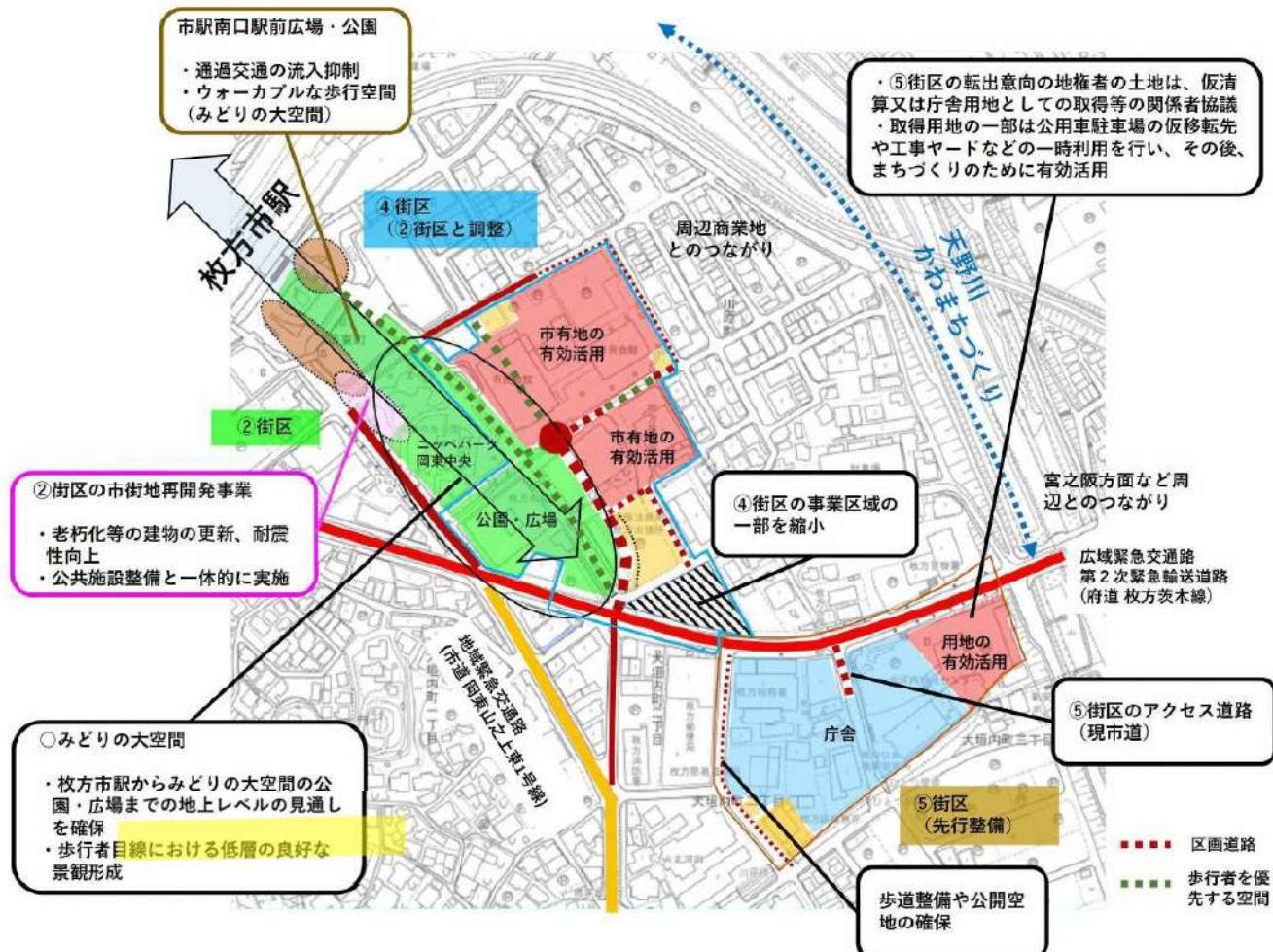
“新たな拠点へのアクセスの向上”

【重点目標③】

“深井駅周辺の楽しく回遊できる
歩行者空間の形成”

マンションのチラシ

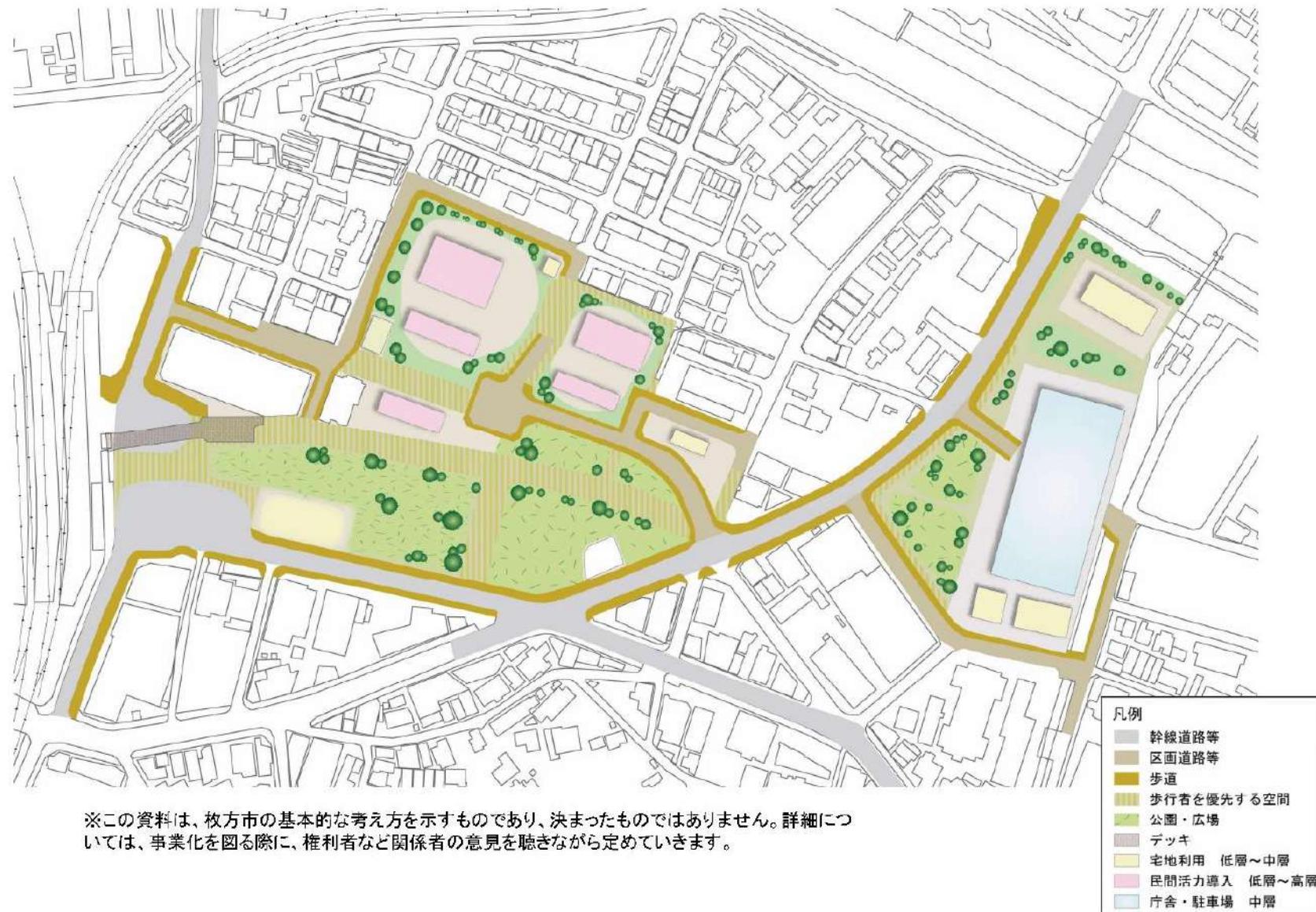




※この資料は、枚方市の基本的な考え方を示すものであり、決まったものではありません。詳細については、事業化を図る際に、権利者など関係者の意見を聴きながら定めていきます。

④⑤街区の変更案 イメージ図

2025年9月 議会全員協議会資料



昔の岡東中央公園

●昭和57年



『写真集 枚方市50年』より

今の岡東中央公園



アメリカのセントラルパークを大阪に持ってきたら、この大きさになります。
地価の高いニューヨークの一等地ですが、
民間のビジネスチャンスのために手放すことはしません。



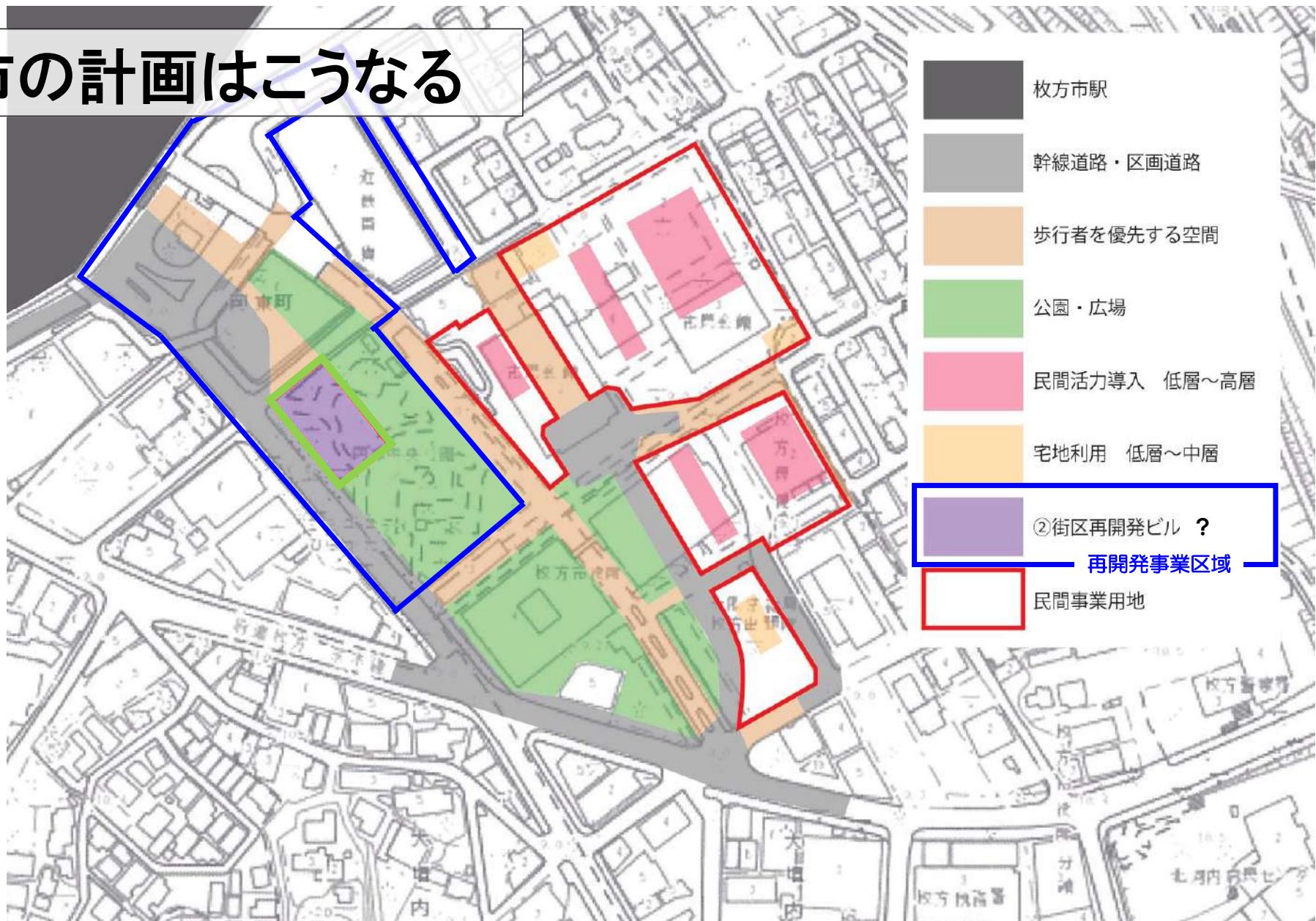
2018年5月 31 日に発表された「ロンドン市環境戦略」では、ロンドン市「ロンドン 市環境戦略」において、市内における自然環境及びグリーンインフラの保護及び強化のため、市内の50%を緑地又は水地にすることを目標に掲げています。



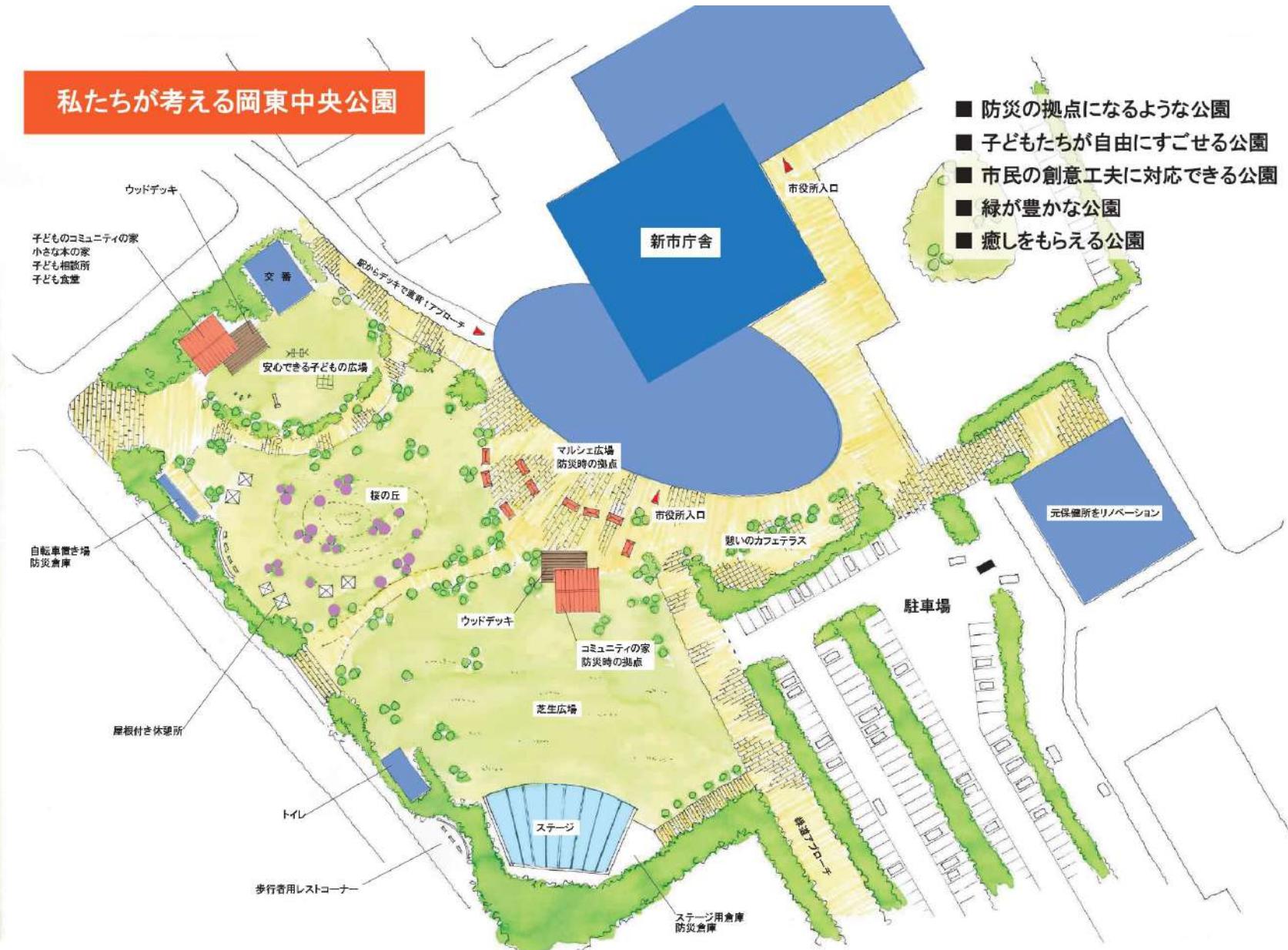
現在の枚方市駅前



市の計画はこうなる



私たちが考える岡東中央公園



憩いと交流の公園を
災害時には命を守る防災基地に

防災公園とは

新建築家技術者集団大阪支部 むらさきいきる

防災公園とは

広さが1ha以上ある都市公園のうち、
大規模災害時に避難場所、救援拠点として
地域防災計画に位置付けられた公園です。

- ・災害時(地震、火災)の一時避難場所
- ・帰宅困難者の一時待機場
- ・救援、復旧活動の拠点
- ・救援物資の中継地

防災公園に求められる機能

避難場所として

- ・広場
- ・災害トイレ
- ・非常用発電機
- ・雨水貯留槽
- ・備蓄倉庫
- ・かまどベンチ

災害、支援、復旧拠点として

- ・ヘリポート
- ・荷捌き場
- ・耐荷重仕様の駐車場

(注意)ハザードマップで避難場所と記載されていても防災公園ではない場合があります。

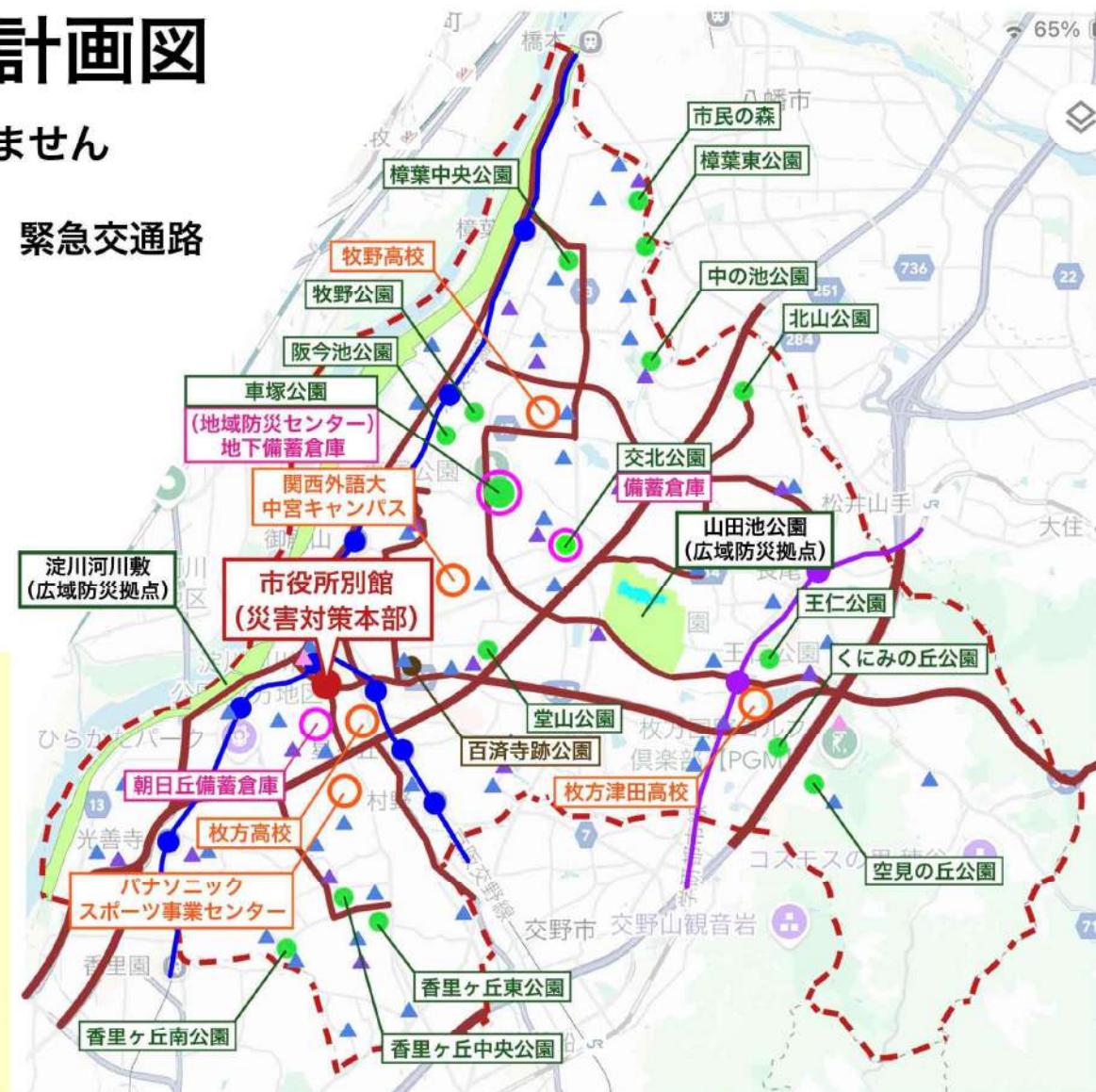
枚方市の地域防災計画図

※枚方市の正式な資料ではありません



「枚方市駅周辺再整備基本計画
3-3-(3)防災・減災の取り組み」より

- ① 一時避難、帰宅困難者の滞在場所としての防災空間
- ② 災害対策中枢機能を持つ新庁舎
- ③ 災害時のエネルギー供給機能
- ④ 浸水被害対策としての雨水貯留機能
- ⑤ 換気機能



枚方市駅周辺の災害リスク

■災害時の防災性について

(3)地震・火災

※写真は令和6年能登半島地震の発災1月後の状況



参考資料1



- ・主にRC造、鉄骨造などの建物
- ・中部土地区画整理事業により基盤整備と市街地を形成

5

②④⑤街区図

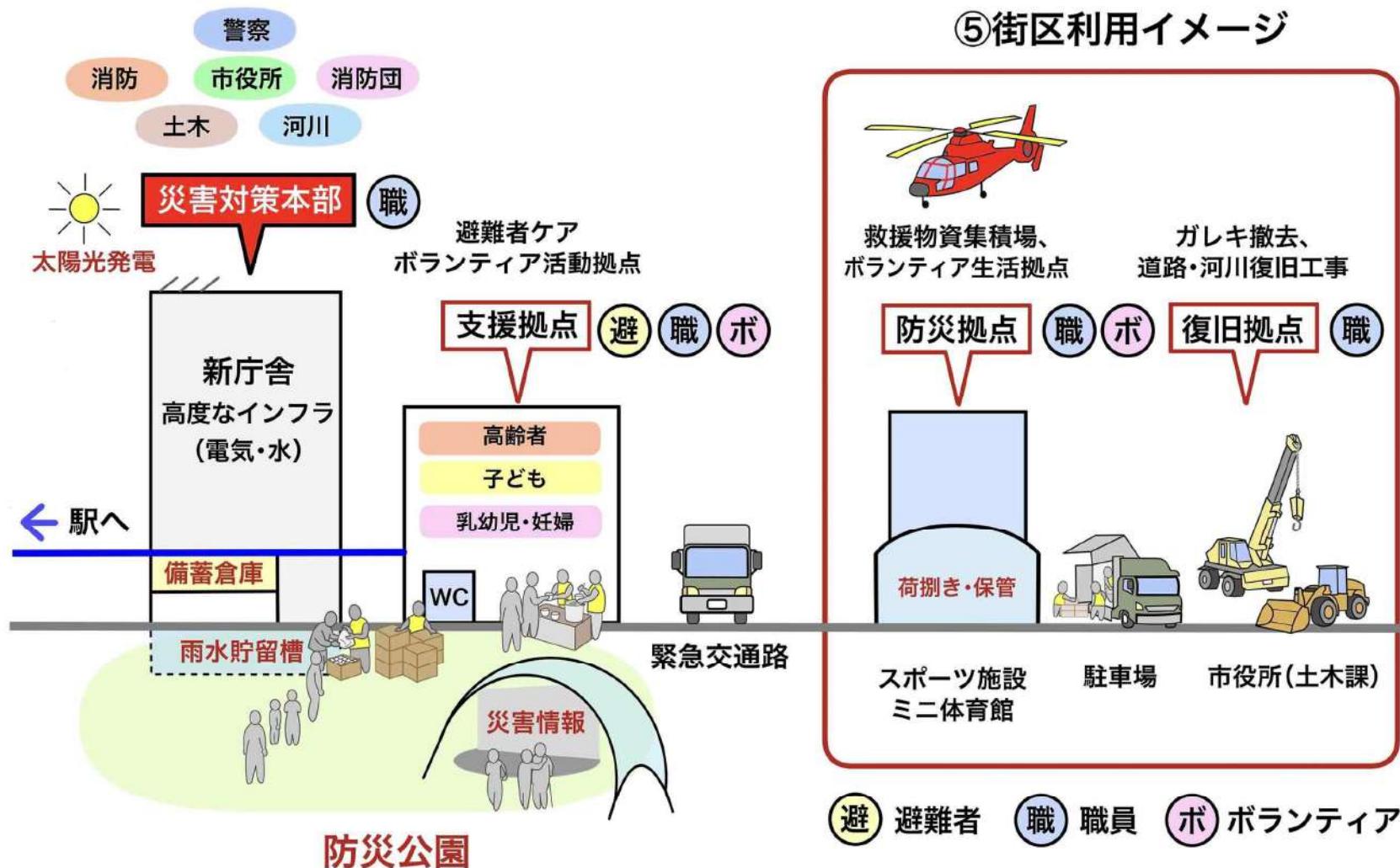
④街区面積：約3ha(約95%が市有地) 岡東中央公園：約0.5ha



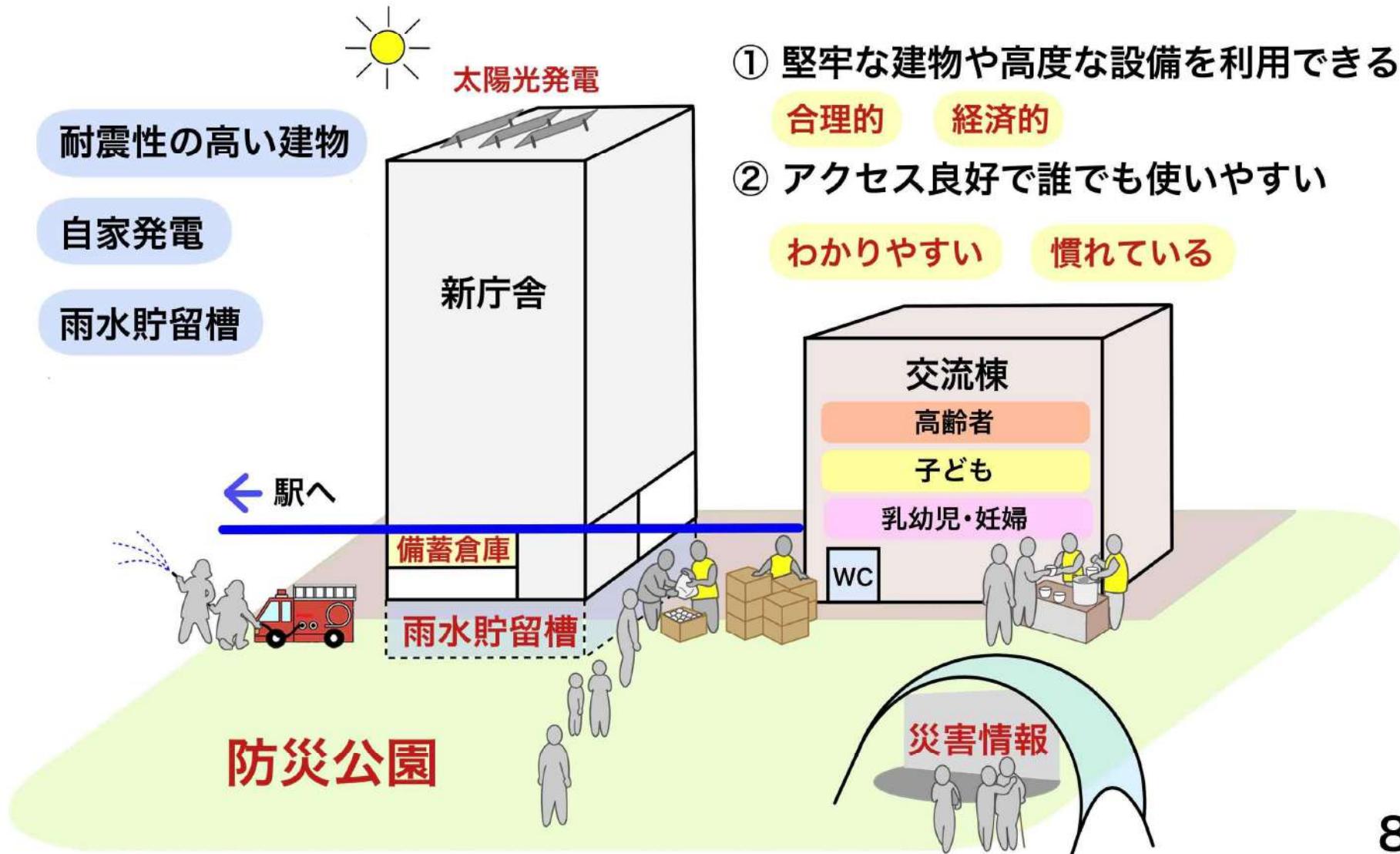
枚方市駅前には

岡東中央公園を拡大し、1haの防災公園をつくる充分な広さがあります！

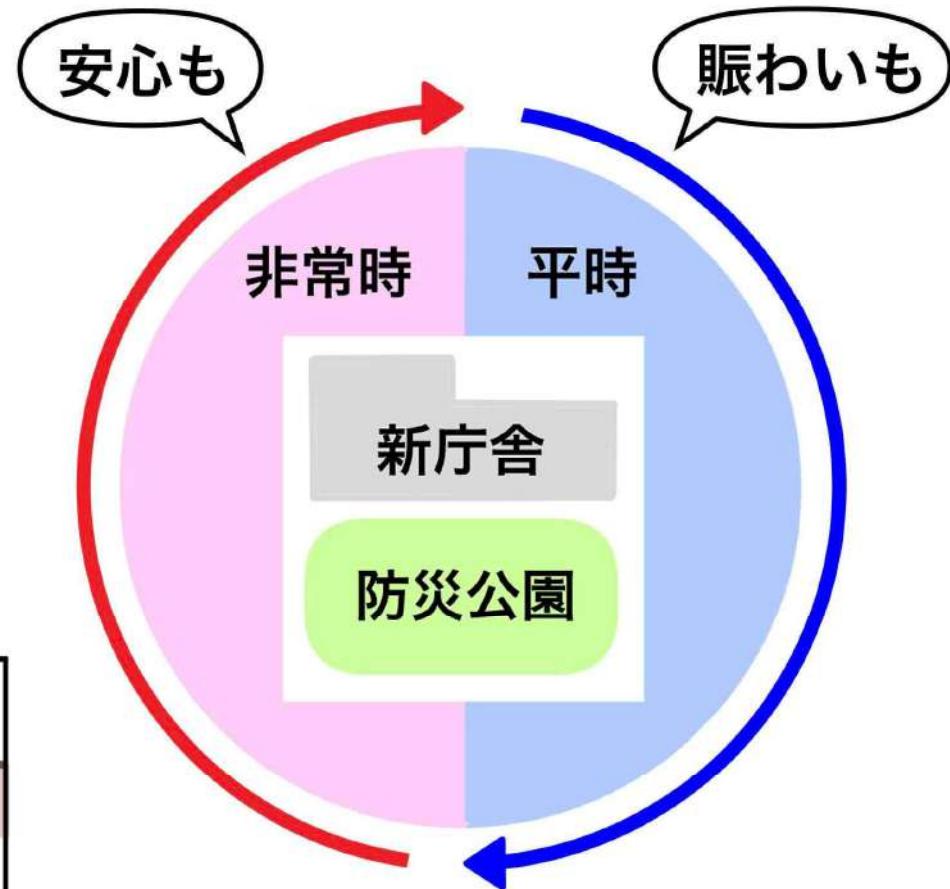
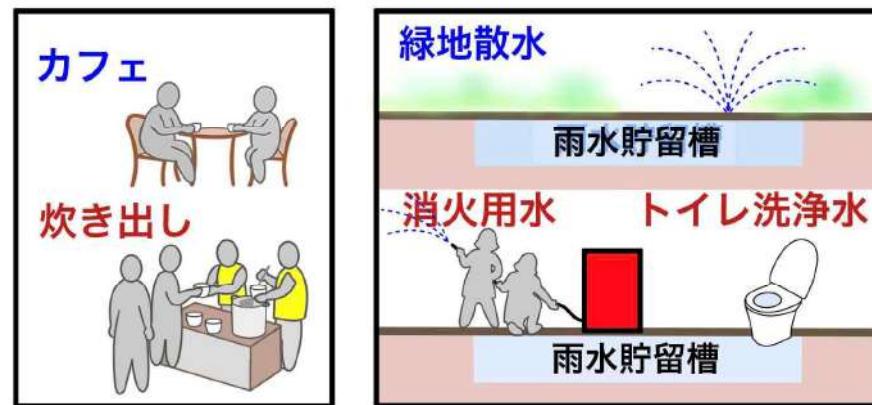
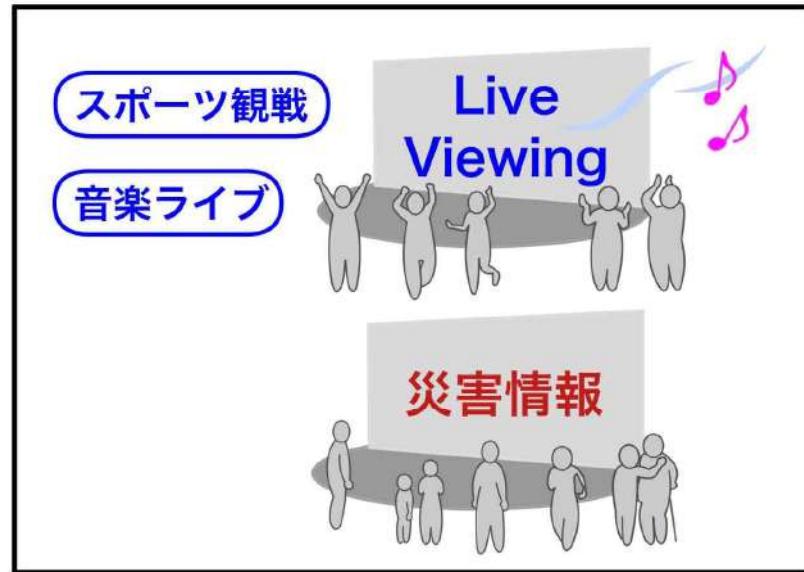
災害時の各拠点の役割と避難者との関係(イメージ図)



防災公園を新庁舎と一体整備するメリット



普段も非常時もイベントにも使えるフェーズフリーの公園



ひとつのものを用途を切り替えて使う
(フェーズフリー)

災害時に必要な機能は大型イベントにも活用できる！

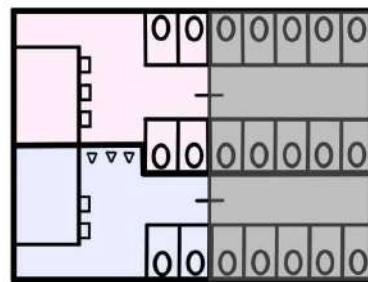
大人数対応常設トイレ

(事例：豊島区イケ・サンパーク)

平時(公園)

扉で閉鎖

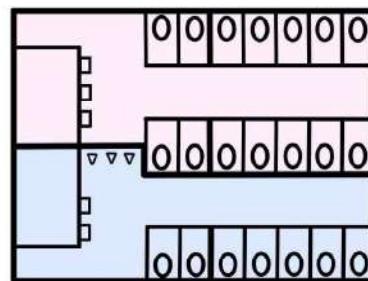
一部利用



災害時
イベント時

扉開放で

全利用



すぐに使える

衛生的

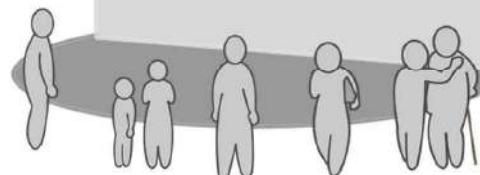
広場+大型モニター(映像・音響)

スポーツ観戦

音楽ライブ

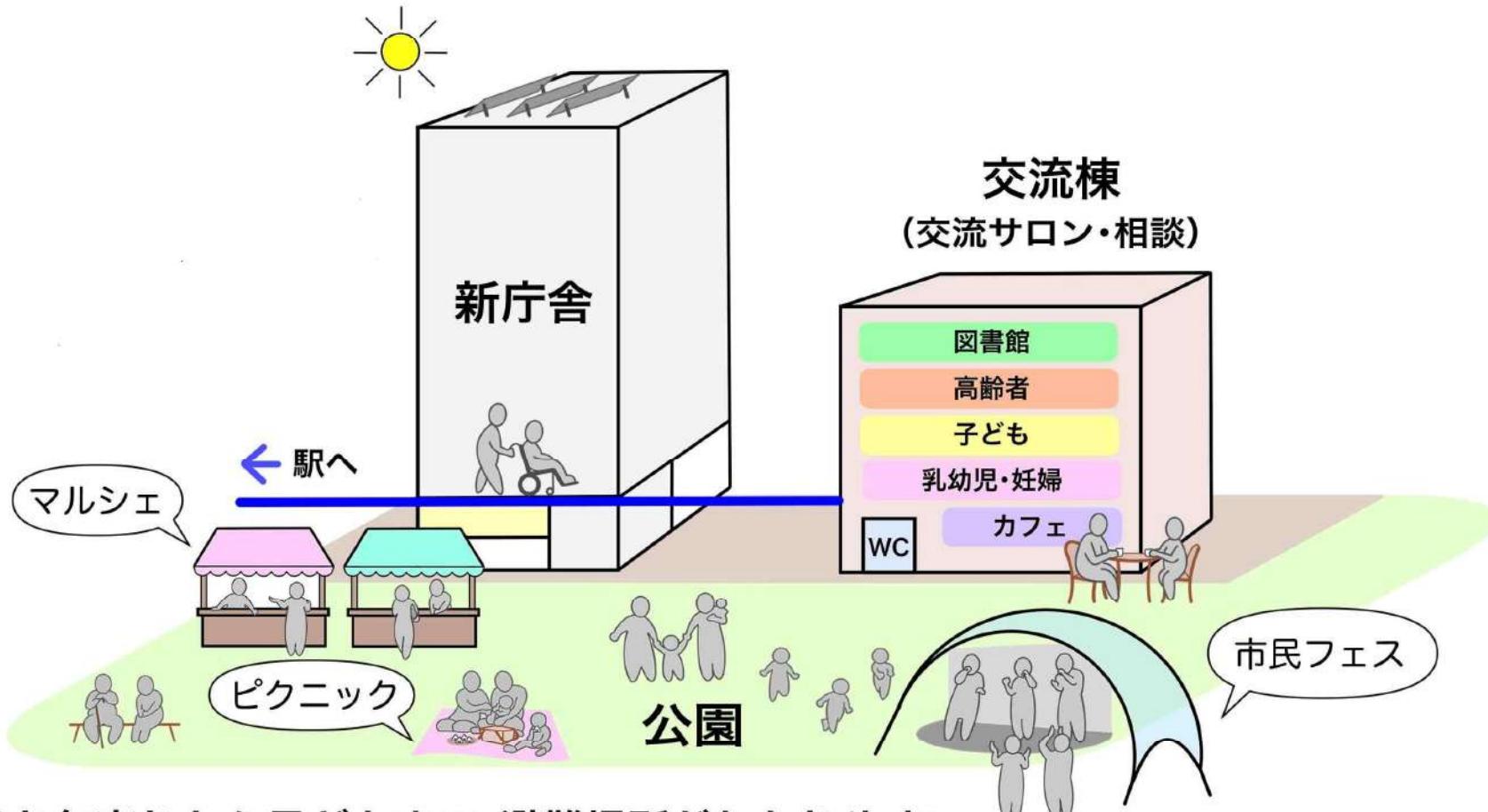


災害情報



防災設備として補助金を使って整備し、多目的に活用すればコスト負担は軽減されます

憩いと交流の公園を災害時には命を守る防災基地に！



- ①お年寄りから子どもまで、避難場所がわかりやすい。
- ②定期的に大型イベントを開催し、大人数対応に慣れる。災害時の運用がスムーズに。
- ③防災機能を使う場面が多いと、適切にメンテナンスが行われる。

市民の声を届けよう！

新庁舎は防災公園と一体整備して下さい！

合理的で経済的な税金の使い方を求める

三鷹市では一体化を望む住民の声で「元気創造プラザ」が実現しました

市長への提言

枚方市では市政に対する意見を直接市長に届けることができます

市長への提言「言エルバ」で検索！

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000000230.html> 専用フォームから意見を届けよう！

・提言はがき(切手不要)は以下に設置しています。

[設計場所] 市役所本館・別館受付、各支所、各生涯学習市民センター、枚方公園青少年センター、各図書館

・手紙・官製はがき 「市長への提言」と記して次の送付先へ

[送付先] 〒573-8790 枚方市大垣内町2丁目1-20 枚方市 広聴相談課あて

・FAX 「市長への提言」と記して次の送信先へ [送信先] 枚方市 広聴相談課あて 072-846-8861

枚方市は人口密集地で災害リスクの高いエリアに
避難場所が少ない問題があります。
市民が積極的に関わって、解決を目指しましょう！

地域防災計画に市民の声を反映させる方法

要望書 → 計画修正 → 防災公園の実現

実現可能な計画提案書を添えることで、実現する可能性が高まります。

【災害対策基本法第16条】 地区防災計画には、住民の意見を反映させるために
必要な措置を講ずるよう努めなければならない