

2025年10月14日

枚方市長 伏見 隆様

枚方市大垣内2-8-27 シンエービル別館A

枚方のまちづくりを考える市民ネットワーク

TEL&FAX 072-846-8780

072-844-3233

質問状

枚方市が作成した「全員協議会資料(令和7年9月)案件名 枚方市駅周辺再整備の取組について」(以下「協議会資料」という)に関して、下記の通り質問いたしますので、2025年10月31日までに文書回答および面談をお願い申し上げます。

A・④⑤街区について

- 1・⑤街区については「中部土地区画整理事業」において平成2年7月23日に換地処分がおこなわれ、官公庁団地の一角として基盤整備が完了しているにも関わらず、④街区と分離して再度土地区画整理事業を行うことは税金の二重投資であり無駄遣いに他ならないと考えますが、如何でしょうか。また、何故④街区との一体的施行を止めたのでしょうか。その明確な理由をお示しください。
- 2・今回の計画で④街区から「東京海上自動火災」「マイティビル」「コンビニ」「駐車場」などの土地や建物を除外した理由をお示しください。また、これらの地権者は、当初から区画整理事業区域に入ることに賛同していたのでしょうか。枚方市は④街区と⑤街区を何としても一体的施行区域としたいがために、もともと事業に同意する見込みがうすい地権者を施行区域に組み入れ、市民に説明を繰り返していたのではないのでしょうか。
また、是非ともこの区域を事業区域に入れる必要があるなら、区画整理事業は少数の反対者がいても事業実施可能ですから、このまま一体的施行区域で事業を進めることは可能です。まだ事業を始める前から説得を諦めるのは公共事業施行者として失格なのではありませんか。
- 3・④街区を縦断する予定であった10m幅員の道路は、協議会資料9ページのイメージ図では駅に近い部分が完全に消滅しています。この道路は市民が駅にアプローチするためや避難経路として必要としていたものではなかったのでしょうか。市民会館や保健所等の跡地に建設予定の民間複合施設へのアプローチ道路としての機能しか有さない「道路」を区画整理事業として築造し、公的資金を投入する必要はないと考えますが、如何でしょうか。
- 4・従って、両街区とも区画整理事業実施は不要だと思いますが、如何でしょうか。
- 5・協議会資料の6ページ、⑤街区において転出意向等のある地権者とは誰でしょうか。⑤街区に庁舎が移転することは議会で承認されていないというえ、区画整理事業の施行すら目途も立っていないのに、転出意向者の土地等について庁舎用地として取得する、あるいは調整するなどと公表することはあってはならないことではないでしょうか。お答えください。

B・②街区について

- 1・協議会資料の6ページに「歩行者の目線における低層の良好な景観形成と」とありますが、岡東中央公園に建設予定としているサンプラザ1号館の再開発ビルや市民会館や保健所等の跡地に建設予定の民間複合施設は、全て低層の建物であると想定しているのでしょうか。平面イメージ図だけでなく、ビルを含む断面想定図や駅前広場から「地上レベルの見通し」がわかるパース図面等を作成したうえで、「みどりの大空間」の具体的な姿を示していただけないでしょうか。
また、にぎわいのある空間づくりも「みどりの大空間」に含まれているのでしょうか。
- 2・協議会資料の11ページにある図において、サンプラザ1号館の再開発ビルは、岡東中央公園の一部だけに建設するように見えますが、枚方市は岡東中央公園の全域を再開発事業の予定区域に入れているのではないのでしょうか。そうすると岡東中央公園の都市計画決定は廃止するのでしょうか。
もし、岡東中央公園の全域が再開発事業の区域となり再開発事業が実施されれば、枚方市は相当規模の床を取得することになりますが、どのような用途に使用するのか検討されているのでしょうか。
- 3・本当に公園をつぶさねばならないのでしょうか。現再開発ビルは容積率が600%ですが、老朽化しているので建物評価額は相当低く、転出者も少なくないと思われる所以、新たな開発ビルの権利床は現床面積より相当少なくて済むはずです。保留床価格はかなり高くなるので、それらを考えると必要な敷地面積はそれほど広くはならないのではないか。
一方、市は①街区も整備するつもりでどうから、拡大を考えるなら、岡東中央公園ではなく、まずは①街区の方を考えるべきではありませんか。
そうすれば、①街区の整備ができ、岡東中央公園も守ることができる一石二鳥ではありますか。ぜひ、その方向で検討をお願いします。
- 4・枚方市駅南口駅前広場については2か所に分離し、中央を「歩行者専用通路や緑地」とする計画なのでしょうか。そうすると、新規の交通機能を処理するための駅前広場面積は現在と比べて具体的にどの程度の面積が増えるのでしょうか。また、このように分離された駅前広場でバスやタクシーの利便性や市民が送迎する一般車のスペース等は十分に確保されるのでしょうか。

C・議会資料の12ページの概算事業費比較についてお尋ねします。

- 1・④街区と⑤街区を合わせた区画整理事業の総事業費(庁舎整備を除く)は、今年2月時点の224億円から195億円と29億円減少していますが、この減少額は、東京海上自動火災やマイティビル等の土地や建物の補償費相当額とみなしてよろしいでしょうか。
- 2・有効活用額(市有地売却分)は、今年2月時点の36億円から65億円と大幅に増加していますが、何故なのでしょうか。枚方市有地のどの部分の土地を対象としているのか、具体的に明示してください。
- 3・保留地処分金は今年2月時点の5億円から0億円となっていますが、そもそも保留地処分

金が皆無という土地区画整理事業は聞いたことがありません。はなから枚方市が負担することを前提にした計画ではないでしょうか。

- 4・枚方市の負担額は、今年2月時点の87億円(160-73)から75億円(148-73)を予定していると考えて間違いないでしょうか。また、売却ではなく定期借地権とするのであれば、枚方市の負担金は65億(市有地売却分)が加算さて、140億円という金額となりますか間違いないありませんか。
- 5・土地や建設費の高騰が続いているが、当地区の区画整理事業の事業支出についてどのような見通しを持っているのでしょうか。万一、事業支出が増加した場合、資金収支のバランスを保つために、枚方市はさらなる負担増を行なうのでしょうか。
- 6・枚方市の新庁舎を④街区内の市民会館跡地に建設した場合の概算事業費は、私たちは約26億円程度と試算しています。今回の枚方市の計画と比べて約1/3の負担金で収まるとともに、市有地を売却する必要は全くありません。⑤街区移転や土地区画整理事業などの現計画の抜本的な見直しが必要と考えますが、如何でしょうか。

D・協議会資料の7ページ「民間活力導入エリア(市有地の有効活用)」についてお尋ねします。

「市場ニーズなどについて民間事業者への意見聴取を実施するなど、具体化に向けて検討」とありますが、過去の枚方市駅前再開発事業での大型店の相次ぐ撤退や昨今の大規模開発の行き詰まり、枚方市的人口減少などから見て、民間事業者への意見聴取で「実現化の見通し」が得られると期待できるのでしょうか。

- 1・まだ「複合施設」による「賑わい」の夢を追いかけるのですか。建設費の高騰、人手不足、需要の減少、などにより、各地の再開発は停滞・撤退が続いている。
現在枚方市が進めようとしている駅前開発の規模は「身の丈に合った計画」と判断しているのでしょうか。ご意見をお聞かせください。
- 2・一方で大切な市有地を差し出すのに、具体的な獲得目標は明らかになっていません。各地公有地活用プロジェクトは、こういう施設を作つてほしいという条件で募集しています。
- 3・あてにならない「民活による賑わい創出」など諦めて、早期に現市役所付近の市有地に公園に隣接した市役所を建設する方向に転換してはどうですか。そして、府民センター跡地は、市民のために必要な公共施設用地として取得してはどうですか。ご意見をお聞かせください。

E・協議会資料の13ページの事業スケジュールを見ると、最終年度が「令和18~23年度」と今年2月のスケジュールからさらに延期されています。

- 1・新庁舎の移転条例の議会承認の見通しも見えない状況において、令和17年度に新庁舎がオープンすることは果たして可能なのでしょうか。
- 2・協議会資料の17ページには、「新庁舎整備基本計画策定支援業務委託料」として54,16

3千円(令和8年度、9年度)が計上されていますが、新庁舎の建設場所も決定されていないのに、業務委託を行うのは本末転倒であると考えますが、如何でしょうか。

F・定期借地権制度の活用について

- 1・定期借地権制度については、メリットとデメリットがあるといわれています。今回の定期借地権制度活用は、「留保財産」の考え方から検討するとの事ですが、住宅以外の用途なら「事業用定期借地権で短期間が可能ですが、マンションなど住宅の場合は定期借地権期間が50年以上となるので、その間、枚方市の施策による公共施設、市民に必要な施設や広場として活用することができないということです。
- 2・また、複合ビルの場合は賃貸でなければ難しいのではないかのでしょうか。区分所有の複合ビルの定期借地権設定は可能なのでしょうか。
- 3・市駅前の市有地を貴重な場所との認識であれば、税金をつぎ込んで現在確定できない都市機能の導入ではなく、市民に必要な公共的役割を担う場所として、「まちづくり計画」に位置づける事は可能ではないのかをお尋ねします。

最後にお聞きします。

- 1・今回の④⑤街区の変更は、市議会主催の「意見交換会で出た意見を踏まえ」とありますが、実際は、(1)既に③街区に府民センターを移転した大阪府は、府民センター跡地を売ってこの床を買う予定なので、枚方市は府から早く府民センター跡地を買い取るよう催促されていること、(2)区画整理区域内の反対地権者との折り合いがつかないため、④街区⑤街区で1つの区画整理事業とはいきそうにないことから、反対地権者の区域を外し区画整理事業を2つにわけ、話が早い⑤街区の区画整理事業を先行し、市役所移転用地を確定し府民センター跡地の買い取りを済ませようという考え方から編み出した「案」だと思えます。これは、⑤街区の区画整理事業の仮換地指定で市役所用地相当分の市有地を「特別の宅地」ではなく、現市役所分館用地を拡大する形で換地し、大幅に減る府有地換地の仮清算という形で金を払うか、もし位置条例が通った場合は「新庁舎用地」として支出するという形で所期の目的を達成する、という抜け穴を利用する愚策と言わねばなりません。これまでの経緯を無視し、議会との協議の積み上げをないがしろにする暴挙と言わざるを得ないと思いますが、ご意見をお聞かせください。
また、その場合の費用を賄う予算は無いと思いますが、どうされるのでしょうか。
- 2・「市役所の位置に関する条例の一部改正」についてです。2022年9月定例月議会で否決され3年が経ちました。本年3月議会定例月議会では、提案されていたのに議案は撤回されました。そして、今回の定例月議会では9月29日の全員協議会資料で9月定例議会に提案と明記し、それを前提で議会にて説明・論議されたにもかかわらず、「提案断念」という無責任なことをされました。「いい加減あきらめませんか!? いい加減やめませんか!?」「よくもこんなに大きな変更を臆面もなく出してこられるものだ!」という声が多く届いています。市長はどのように市民に説明されるのですか? 責任を取られるのですか?
明確な回答をお願いします。 以上

駅活第143号
令和7年11月25日

枚方のまちづくりを考える
市民ネットワーク 様

枚方市長
伏見 隆

質問状について（回答）

令和7年10月14日付けで收受した駅活第143号「質問状」について、下記のとおり回答します。

記

A. ④⑤街区について

1. ⑤街区は、庁舎整備とウォーカブルなまちの形成のため、大街区化及び歩行空間の拡充を行うもので、公共性が高く重要な事業であることから、本市の負担により土地区画整理事業と庁舎建設を実施する考えです。

④街区との一体施行を見直した理由については、④街区の事業区域を縮小することにより、④街区と⑤街区の区域が、物理的に連続しなくなった事や、⑤街区と④街区の事業の実施時期がずれていることなどから、それぞれの街区を分けて事業を実施することとしたものです。

2.これまで時間をかけて地権者等に丁寧な説明を行ってきましたが、そのご意向等を尊重して、まちづくりの具体化を図ることが重要であるとの考えに至りました。

また、道路整備などの確実な早期実現を図ることなどを勘案し、④街区の事業区域を縮小することとしました。

3.歩道などの歩行空間の確保などにより、災害時の避難経路や歩行者の安全性を確保しつつ、ウォーカブルなまちとなるように『歩行者を中心とした道路』とするもので、令和7年9月の全員協議会の資料において、歩行者を優先する空間として図示しています。

また、④街区の土地区画整理事業については、市有地を含めた宅地の利用増進をはか

るため、公共性が高く重要な事業であることから、本市の負担により土地区画整理事業により必要な道路など基盤を整えます。

4. 土地区画整理事業により道路などの公共施設整備や区画の整理などを適正に実施していきます。

5. 転出意向等の地権者の固有名称等は公表できません。また、地権者との調整などにつきましては、本市では⑤街区に庁舎を整備することとしており、それに関する調整事項であることから、公表することに支障は無いと考えています。

B. ②街区について

1. 中高層建築物であった場合においても、低層部分の良好な景観形成などを重視する趣旨の記載です。

また、現時点で建物など定まったものはありませんので、建物の断面想定図やパース図面等を作成していません。今後、みどりの大空間の具体的な姿については、賑わいのある空間づくりなどの検討に取り組みます。

2. 令和7年8月5日付け駅活第79号「サンプラザ1号館および周辺の再開発事業について（回答）」のとおりです。また、ニッペパーク岡東中央の都市計画を廃止する予定はありません。

また、ニッペパーク岡東中央は権利変換の対象になることはありません。なお、権利変換の対象となる、本市がサンプラザ1号館に区分所有している床の取り扱いについては、今後、市街地再開発事業の具体化にあわせて、検討を行います。

3. 本市では、①街区と②街区のまちづくりの可能性調査を実施し、検証した結果として、①街区を民間共同建替え、②街区を市街地再生開発事業とすることを盛り込み、令和5年6月に枚方市駅周辺再整備基本計画を改訂しました。今後も引き続き、地権者等のご意見をお聴きしながら、まちづくりの具体化に向けて取り組む考えです。

4. 市街地再開発事業により整備する枚方市駅南口駅前広場の面積や機能などは、現在、検討しているところです。駅前広場に必要な機能について確保等を図ります。

C. 概算事業費比較について

1. これらの土地の補償費用は含んでいません。家屋などの補償費のほか、事業区域縮小に伴った経費などを含んでいます。

2. 令和7年9月に開催した全員協議会の資料8ページに記載している④街区の「市

有地の有効活用」の土地の売却想定額に改めたためです。

3. 既成市街地の土地区画整理事業の事業特性などから、9月の全員協議会時点では保留地の確保を前提としていませんが、今後、保留地の確保などを含めて事業化を検討していきます。

また、公共性が高く重要な事業であることから、事業費を本市が負担する考えです。

4. 令和7年9月に開催した全員協議会においては、市有地の有効活用額（売却想定）を考慮して市負担額を約184億円（④街区と⑤街区の合計）としてお示ししています。

また、定期借地とした場合の市負担額については、今後、適切に算出する考えです。

5. 建設費の高騰や下落に伴う事業支出の増減については、当該事象の状況に応じて適切に対応を検討します。

6. ④街区の市民会館跡地に新庁舎を建てた場合の概算事業費については、本市で適切に算出してますので、令和7年2月の全員協議会の資料をご確認ください。

また、④街区に新庁舎を建てた場合は、交通の確保や実現性、市の負担額が高額などの課題に加えて、新庁舎の供用開始時期の見通しが立たず、大幅に遅れることができます。様々な観点で比較したところ⑤街区が優位であることなどから、⑤街区に新庁舎を整備します。

D. 民間活力導入エリア（市有地の有効活用）

民間事業者へのサウンディング型市場調査を通じて、市場ニーズなどを把握しているところですが、着実にまちづくりを進めていくために、将来的な社会状況の変動など確認しつつ、今後も引き続き様々な調査・検討を行います。

1. 物価の高騰や下落、社会情勢の変化に応じて、適宜、必要な見直しを行いながら、枚方市駅周辺の良好なまちづくりの実現に向けて、継続して取り組みます。

2. 枚方市駅周辺再整備基本計画において、まちの魅力を高める施設として導入の可能性があるものをお示ししたところですが、今後、土地区画整理事業の仮換地にあわせ、具体化に取り組む考えです。

3. ⑤街区の北河内府民センター跡地付近に新庁舎を整備します。

E. 事業スケジュール

1. 9月の全員協議会資料については、令和7年9月定例月議会に市役所の位置に関する条例の改正が可決した場合のスケジュールを示しています。
2. 委託料の予算計上についても同様、可決した場合を想定しています。

F. 定期借地権制度の活用について

1. 「留保財産」については、市議会からのその考えによりご意見をいただいたところです。これを踏まえて、今後、マンションなどの居住施設のほか、まちの魅力を高める施設などの多様な都市機能の導入について、市場ニーズの把握や定期借地の諸条件などを整理する考えです。
2. 区分所有建物の定期借地権の設定は可能です。
3. 引き続き導入する都市機能などを検討していきます。

最後にお聞きします。

1. ④街区と⑤街区の一体的施行の見直しの理由については上記の「A-2」のとおりです。
また、⑤街区については、早期の事業化を図るため、先行して整備し、仮清算または庁舎用地としての取得について調整することとしており、その費用等については、令和7年9月の全員協議会でお示しした概算事業費に含んでいます。
2. 市議会から多くのご意見をいただき、より一層のご理解を得る必要があることから、条例の提案を見送りました。今後も引き続き、まちづくりの検討に取り組みます。