

守口市旧本庁舎等跡地活用基本構想

平成31年3月
守口市

1 . はじめに

本市は、大阪市に隣接し、かつ交通利便性も高いという条件に恵まれているにもかかわらず、昭和45年以降の長期にわたって人口の減少傾向が続いています。人口減少は、消費・経済力の低下をもたらし、これにより、生活関連サービスの縮小など生活利便性が低下することで、地域の魅力が低下し、さらなる人口減少を招くこととなるため、この悪循環に歯止めをかける必要があります。

そこで、本市では、平成28年3月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、若い世代の満足度向上や子育て環境の充実化など、「住んでみたい、住み続けたいまち」としてのレベルアップを図り、様々な世代の方々が暮らしやすく、魅力を感じるまちづくりに取り組んでいます。

このような状況のもと、平成28年10月に庁舎機能に移転した旧市役所本庁舎跡地は、平成29年3月に策定した「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」において、「新都市生活創出ゾーン」に位置付けており、これからの守口の新しい都市イメージを創出する上で重要な役割を担う場所として、活用を図っていくこととしています。

現在進めている旧市役所本庁舎の解体工事は、平成31年度中に完了する予定です。また、隣接する守口警察署の移転も決定しており、今後、地下鉄守口駅に直結する、まとまった広さの空間が生まれます。

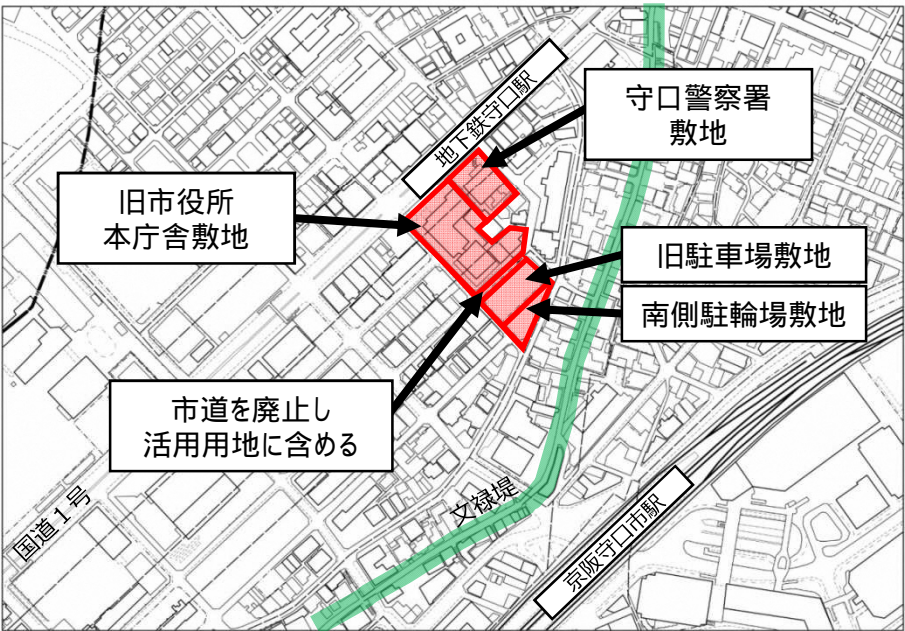
本構想は、旧市役所本庁舎跡地及び移転後の守口警察署跡地について、民間のノウハウを活用した整備を通じ、本市の新たな魅力拠点を創出していけるよう、「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」や、これまでのサウンディング型市場調査により得られた事業者の意見等を踏まえ、活用に関する基本的な考え方を示すものです。

2 . 対象地の概要

活用対象とする土地は、以下のとおりです。

本構想では、下記の土地について、「旧本庁舎等跡地」と称します。

対象地	敷地面積	所有者	都市計画
旧市役所本庁舎敷地	約4,000㎡	守口市	市街化区域 商業地域 防火地域 建ぺい率 80%、容積率 400%
守口警察署敷地	約1,500㎡	守口市	
旧駐車場用地	約1,250㎡	守口市	
南側駐輪場用地	約 650㎡	守口市	
合計	約7,400㎡		
(備考) ・現在、旧市役所本庁舎及び守口警察署には民有地の借地部分がありますが、上記の活用対象地からは除いています。 ・上記に加え、旧市役所本庁舎南側の市道部分（約250㎡）を廃止し、分断された敷地を一体的に活用する予定です。 ・守口警察署敷地については、守口警察署の移転に伴い、平成33年度（2021年度）以降に建物が解体され、市に返還される予定です。 ・南側駐輪場は、近隣への移転・再整備を検討しています。			



3 . 市の関連計画における旧本庁舎等跡地周辺の位置付け

平成29年3月に「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」を策定し、守口都市核周辺に関わる課題を踏まえ、目指すまちづくりの方向性を整理しました。

旧本庁舎等跡地周辺は、様々な世代や対象に向け、守口のこれからの新しいライフスタイルを創出していくための機能導入を充実させていく「新都市生活創出ゾーン」に位置付けております。

「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」より抜粋

(1) 守口都市核周辺に関わる課題について

課題 1 玄関口に相応しい都市基盤整備と都市機能導入による都市イメージの向上

守口都市核周辺は、早くから鉄道や道路網が発達し、行政・文化・商業施設が集積するなど、便利なまちという印象がある一方で、緑やオープンスペースが少ないこともあり、人が憩えて快適に過ごせる空間が不十分なところがあります。そこで、これから整備をスタートさせる都市計画道路や公共施設跡地の整備活用には、人中心という視点を大切に、市の玄関口として相応しい佇まいや新しい都市イメージの創出に向けた取り組みが必要です。

課題 2 賑わいと交流・まちの回遊性、都市活力の向上

守口都市核周辺は、駅前広場では多数のイベントが開催されており、その際は多くの人で賑わいますが、普段の駅前には人通りが少なく寂しい印象です。また、駅前には公共公益施設が集積し、様々な方が利用しておりますが、施設をつなぐ要素が少ないこともあり、まち全体としての賑わいや回遊性が不足しています。そこで、オープンスペースを活用し、日常的な賑わいを創出するとともに、歩行者空間のネットワーク化などにより回遊性を高め、賑わいをつなぎ、交流を促進することで、都市活力を高めていく取り組みが必要です。

課題 3 地域資源の活用と発信、多様な主体と連携した取り組み推進による都市魅力の向上

守口都市核周辺には、歴史的資源である「文禄堤」やうるおい資源である「淀川河川公園」などがありますが、その整備活用が十分でないことなどから、魅力的な資源であることが十分に認識されていない状況にあります。そこで、「守口の個性」を活かしながらイメージアップを図り、資源を体験する場を創出するとともに、多様な主体と連携しながら持続的に都市力を向上させ、発信していく取り組みが必要です。

(2) ゾーニング

1 新都市生活創出ゾーン

市の中心部として、様々な世代や対象に向け、守口のこれからの新しいライフスタイルを創出していくための機能導入を充実させていくゾーン

3 魅力界限ゾーン

住む人にとっても訪れる人にとっても、界索性があって「親しみ」があり、魅力的な商業機能中心のゾーン

5 歴史文化ゾーン

京街道沿いの一体的なまちなみ形成に取り組みながら、個性ある店舗や施設の立地を誘導していくなど、「守口の個性」を継承し、新たに創出していくゾーン

2 賑わい交流ゾーン

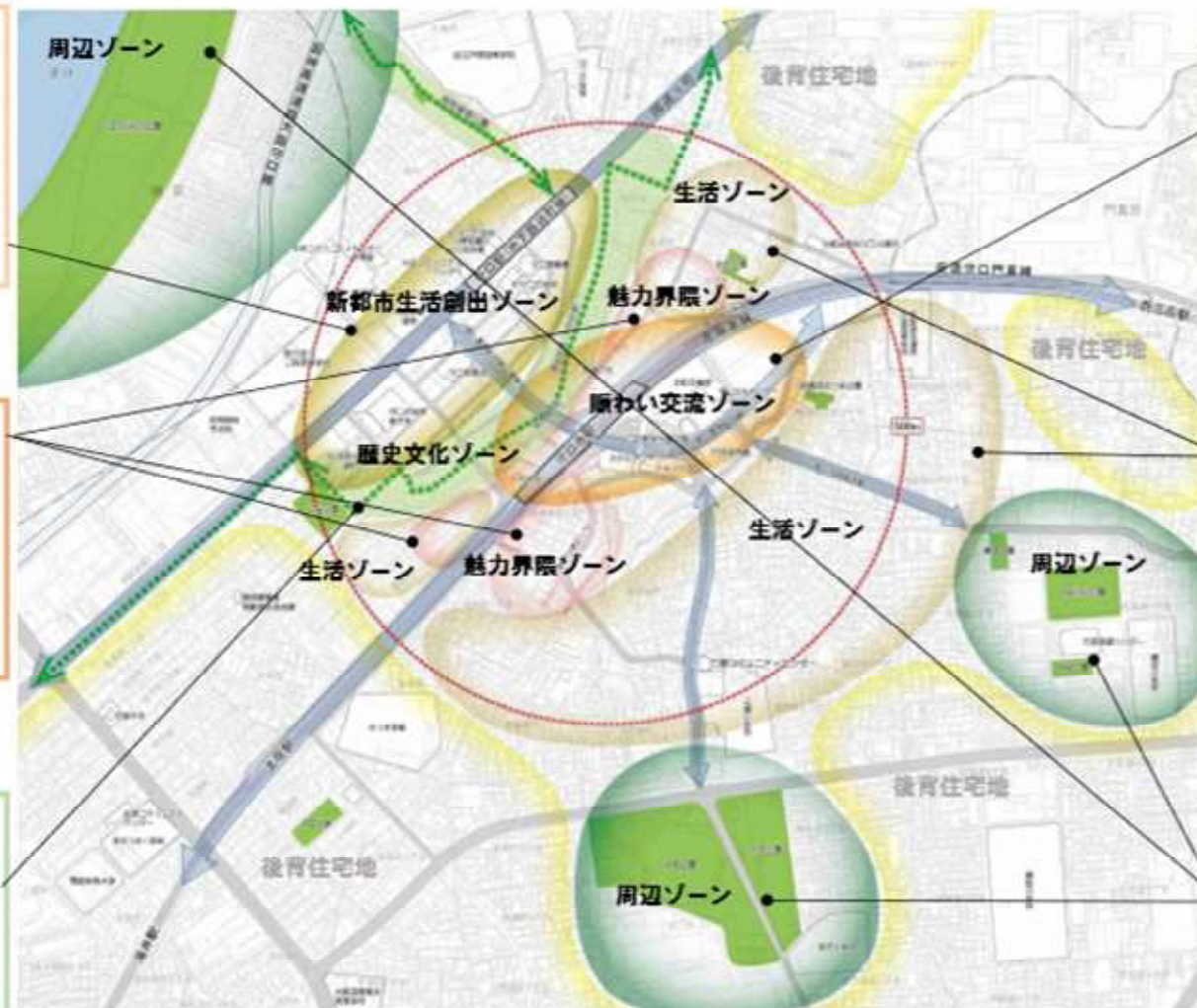
市の玄関口として、今後もさらなる賑わいや交流を生み出していくゾーン

4 生活ゾーン

戸建住宅や共同住宅などが立ち並び、それぞれの環境に合わせた居住機能を中心としたゾーン

6 周辺ゾーン

- ・ 浅川河川公園とその周辺
- ・ 大枝公園とその周辺
- ・ 市民保健センターとその周辺



出典：守口都市核周辺における将来都市ビジョン（平成29年3月）

4 . 跡地活用 of 基本的な考え方

(1) 基本的なコンセプト

「みどりを感じる憩いの空間と新たな賑わい・交流づくり」

旧本庁舎等跡地の活用にあたっては、守口都市核の課題である、みどりを感じる憩いの空間と新たな賑わい・交流をつくること
によって、都市核全体の魅力発信や活性化に寄与する活用を図ります。

近年、都市化の収束を背景に、街の中心部に緑とオープンスペースを確保し、良好な都市景観を形成する動きが全国的に進
んでおり、質の高い緑とオープンスペースは、人々を惹きつけ、都市の価値を高める要素であるとともに、都市の競争力を獲得する
上でも重要な要素となっています。

(2) 導入機能の方針

- 緑とオープンスペースを確保し、緑地的な広場空間の整備とともに、歴史的資源である「文禄堤」や京阪守口市駅方面への
繋がりを意識した空間の整備により、集い、憩い、活動する場の創出を図ります。
- 地下鉄守口駅前という土地のポテンシャルを生かし、民間の資金とノウハウを活用して、賑わいと交流を生み出す、集客性の
ある商業機能や子育て環境の充実に資する機能を誘導することで、守口の暮らしの魅力向上に寄与する活用を図ります。
- 庁舎跡地というシンボル性や駅前のまとまった広さの土地であることを踏まえ、質の高いデザイン性を持って、新しい駅前の顔に
相応しい佇まいや風格をつくるとともに、多様な主体と連携して、魅力を発信する拠点としての活用を図ります。

(3) 事業方式の方針

- 旧本庁舎等跡地は、平成29年度に実施したサウンディング型市場調査において、様々な業種の事業者より関心があり、駅前の貴重な空間に対して、高い開発需要が見込まれています。土地のポテンシャルを踏まえ、長期にわたってまちづくりに資する活用を図るとともに、まちの変化に対応し、将来的にも陳腐化しない活用を図るため、土地の売却は行わず、貸付することを基本とします（公募型プロポーザル方式により事業者を選定）。
- 先に更地化される旧市役所本庁舎跡地の活用を先行して進めますが、事業者選定にあたっては、整合性を持った開発を期待するため、今回対象地としている移転後の守口警察署跡地の活用についても、同時に提案を受け付けます。
- また、本市の公的な費用負担ができる限り生じないよう、事業者自らが設置する施設による収益をもとに、対象地内のハード事業のほか、賑わい創出等のソフト事業や緑地的な広場空間における運営・維持管理を一体的に実施する事業提案を求めます。
- なお、旧市役所本庁舎敷地内にある地下鉄出入口等の占有物については、現状有姿での引き渡しとします。

5 . 事業スケジュール（予定）

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
旧本庁舎解体工事	----->				
警察署解体工事		----->		----->	
			(新庁舎建設)	(解体)	
跡地活用	● (基本構想)	● (実施方針) (公募)	----->		
			(事業者決定～契約～開発) 竣工次第順次オープン		