

検討懇話会の運営について

みのおサンプラザ等公共施設再配置計画策定について

- みのおサンプラザを基点とした、箕面地区の公共施設の再編・整備計画 -

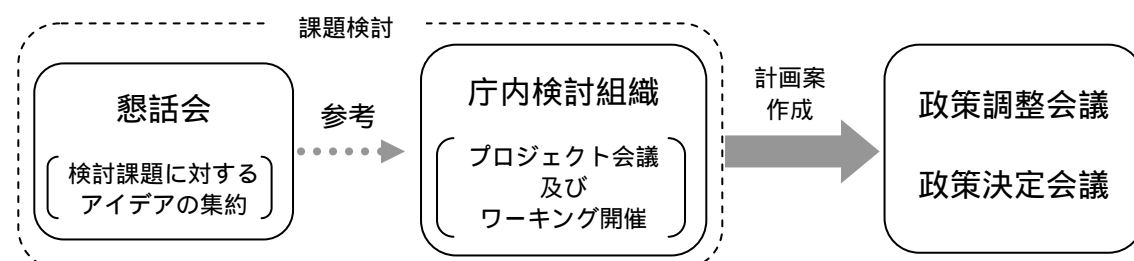
本市においては、社会構造の変化や新市街地整備の進捗などの状態をふまえ、昨年 4 月に「公共施設配置構想」をとりまとめた。また、商業機能など様々な都市機能が空洞化しつつある既成市街地の活性化を図るべく、12 月には「中心市街地活性化基本計画」を策定した。

本計画は、これらの関連計画に基づき、みのおサンプラザ 1 号館の地下床を取得することを契機として、箕面地区の公共施設の再編・整備計画を定めるものである。これによって市民サービス向上を図ると同時に、公共床の有効活用などにより、みのおサンプラザ及び箕面地区の活性化を促進することを目的としている。

懇話会の目的

本計画の策定にあたり、広く市民の意向を参考にし、中心市街地の活性化や市民利便の向上に資する構想をつくることをめざすため、関係者及び専門家の意見を集約する。

懇話会の役割



本懇話会は、本計画の検討課題に対して、広く関係者及び専門家各々の立場からのアイデア・提言を受ける場としての役割を持つ。

懇話会で受けたアイデア・提言は、計画を策定する上での参考とさせていただき、庁内の既成市街地活性化プロジェクト会議及びワーキングにかけ、検討するものとする。

検討課題

- 1) 市民生活に資する公共施設のあり方
- 2) 中心市街地活性化の目標等に則った、みのおサンプラザの公共機能のコンセプト（位置付け、役割）案
- 3) みのおサンプラザの公共機能の再配置において、組み込む機能、ターゲット、レイアウト等のイメージ
- 4) 箕面駅前周辺の活性化についての方策
- 5) その他

懇話会の進め方

第 1 回懇話会（1 月 18 日）

- ・本計画の概要、懇話会の役割、計画策定の前提条件の説明。
- ・計画検討の趣旨、サンプラザの現状等の説明。
- ・サンプラザのコンセプト、公共施設の意義役割などの意見集約。

第 2 回懇話会（2 月中旬）

- ・コンセプト、再配置のレイアウト、箕面駅前周辺の活性化等についての意見集約。

第 3 回懇話会（3 月中旬）

- ・レイアウト案、計案案についての意見集約。
 - ・提言内容の整理。（実施設計に反映すべき事項等）
- 最終的な計画書の内容については、別途、報告いたします。

計画策定の前提条件

（箕面サンプラザ等公共施設再配置計画策定にあたっては、次の事項を条件として進める。）

- ・箕面市中心市街地活性化基本計画、公共施設配置構想 を基本とする。
- ・老朽化した第 2 別館、郷土資料館の機能をみのおサンプラザに集約し、サンプラザ 1 号館地下 1 階の取得と 3～8 階も含む改修を実施することで、一体的な公共施設機能の再編整備を図り、市民の利便性向上と箕面駅前地区の活性化に資する。
- ・みのおサンプラザ地下 1 階の取得と上層階も含む改修にかかる経費は、第 2 別館、郷土資料館の売却費用の範囲内とし、改修後の共益費や施設にかかるランニングコストの増については、第 2 別館、郷土資料館跡地の民間利用による増収（固定資産税など）の範囲内とする。
- ・みのおサンプラザの地下 1 階・3～8 階の編成について全般的に見直し、みのおサンプラザ及び周辺地域の商業活性化に資するものとしていく（回遊性、滞在性、集客性、リピーターの確保、話題性など）
- ・公共機能としては、現行のみのおサンプラザ内の機能と郷土資料館、第 2 別館にある機能の集約・再編を基本としつつ、駅前立地という好条件を活かし、民間活力の導入も視野に入れて検討する。
- ・市街地の活性化が喫緊の課題であることや、共益費の支出増も踏まえて、迅速に遂行する。

郷土資料館・市役所第 2 別館の機能をみのおサンブラザ内に集約することの意義

現在の郷土資料館、第 2 別館の施設が抱える問題点

- (施設利便性の問題)
- ・両施設ともエレベーターがないなど、バリアフリー等の対策が取れない。
 - ・主要道路に近接した立地にあるが、箕面駅からはやや距離がある。
- (施設老朽化の問題)
- ・両施設とも建設後 40 年が経過して、建物が老朽化しており、建替の必要性がある。
 - ・郷土資料館は既存不適格建築物であり、同規模の建替が出来ない。

機能の移転という形で対応

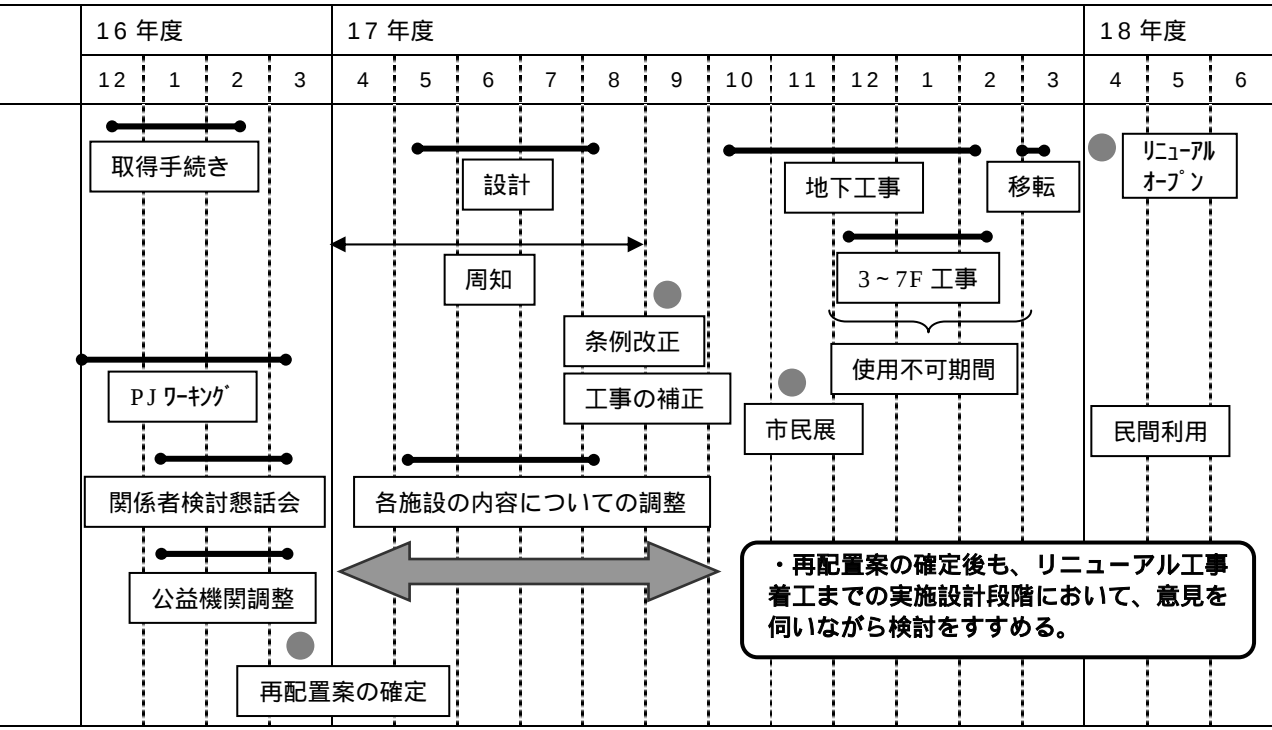
みのおサンブラザに組み込むことで向上する両施設の機能(仮定)

- (利便性の向上)
- ・バリアフリー等に対応出来る。
 - ・駅前であることに加え、大規模な駐車場が近接することで利用利便、アクセスの向上が図られる。
- (利用効率)
- ・駅前拠点施設内に一括した機能集約を行うことで、公共的なサービスをトータルに管理、提供出来る施設構成を整えられる。
- (新たな付加価値)
- ・郷土資料館の地域教育の場としての機能をサンブラザの子ども活動や市民活動の場としての機能と施設的に結びつけることによって、各々の活動の相乗効果が期待できる。
 - ・また、駅前という立地を活かして、地域文化情報の発信拠点として、広域交流の場としての新たな機能の可能性を検討できる。

みのおサンブラザ等公共施設再配置計画検討懇話会委員名簿

名前	団体・役職等	備考
加藤 司	大阪市立大学商学部助教授	学識(座長)
植山 哲志	みのおサンブラザ 1 号館運営管理委員会委員長	管理組合
竹内 治夫	商店街振興組合みのおサンブラザ名店会副理事長	商業者
熊野 禮助	文化財愛好家	郷土資料
池田 正	箕面市こども会育成協議会会長	文化センター
加藤 真知子	財団法人箕面市文化振興事業団事務局長	文化センター
日永田 実	箕面都市開発株式会社取締役社長	箕面都市開発(株)
倉田 哲郎	政策総括監	行政
井上 雅司	総務部長	行政
埋橋 伸夫	市民生活部専任理事	行政
武藤 進	健康福祉部長	行政
芝山 邦雄	都市整備部長	行政
森田 雅彦	教育委員会教育推進部長	行政
井上 隆志	教育委員会生涯学習部長	行政

みのおサンブラザ リニューアルの想定スケジュール(案)



MEMO

みのおサンブラザの現状

■ 施設の概要 - 箕面駅前の中核施設

昭和54年に箕面駅前再開発事業によって建設された再開発ビル。1号館の敷地面積は2,931.88㎡であり、地下1階～2階は商業施設、3階から上は文化施設となっている。施設の維持管理は箕面都市開発株式会社がやっている。

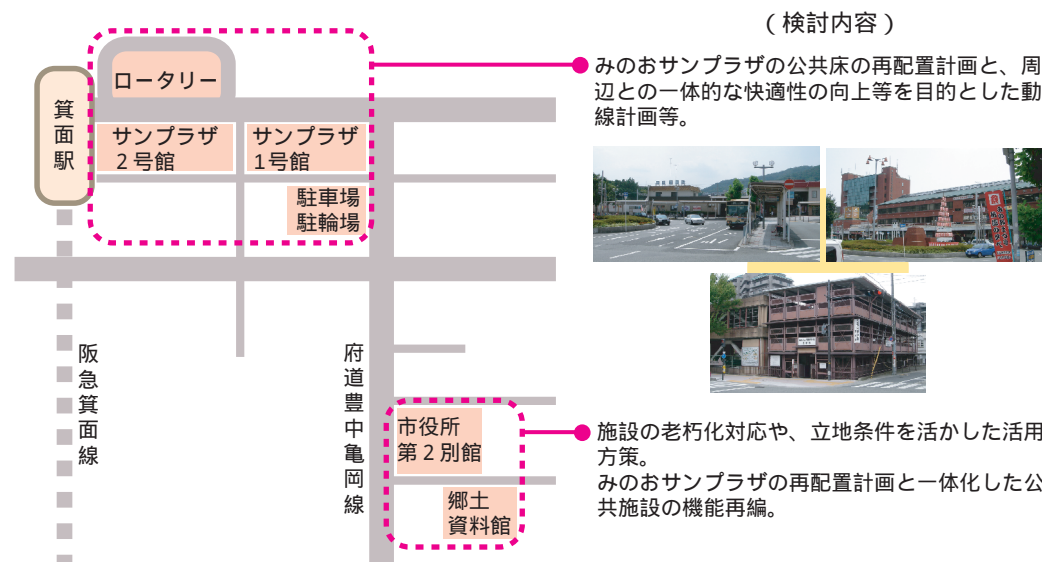
■ 現状の問題点 - 空床状態が続く地下1階

地下1階が食品スーパー「ロイヤルエース」の撤退によって空店舗となっており、集客力の低下と共益費の長期欠損が発生している。施設全体の空洞化と機能低下、管理組合会計の逼迫が進展している。

地下1階の空店舗は、裁判所による競売手続が進められているが、大幅に価格を落としながらの1年以上に及ぶ計3回の入札においても、買い手がつかない状態で現在に至る。

これにより、ショッピングセンターとしての集客力が低下しているばかりでなく、今後もこの状況が継続するならば、地下一階の空店舗の債権者の処理不能や、管理組合会計の破綻等の恐れがある。現状では、箕面駅前の中核施設としての立地的意義を活かせていない。

検討対象区域



計画検討の趣旨

- ・ 中心市街地活性化基本計画、公共施設配置構想の方向性に基づき、全体的なコンセプトを定めた上で、サンブラザ1号館、郷土資料館、第2別館の機能集約、再編の検討を行う。
- ・ 手法として、第2別館、郷土資料館の機能をみのおサンブラザに集約し、サンブラザ1号館地下1階の取得と3～8階も含む改修を行うことで、一体的な公共施設機能の再編整備を図る。
- ・ 公共機能には、民間活力の導入も視野に入れる。

- ・ 市民の利用利便の向上
- ・ 情報発信、PR機能の強化
- ・ 生活支援機能の強化
- ・ 文化活動、市民交流機能の強化
- ・ 空店舗（駅前の衰退を加速する要因）の解消

みのおサンブラザのコンセプト案づくり

例えば...「子育て・文化活動の拠点」等

上位計画・関連計画における対象区域の活性化計画の指針

■ 箕面市中心市街地活性化基本計画（平成16年12月）

箕面地区、桜井地区を対象地区として、中心市街地の活性化に向けた基本方針、目標、施策について取り纏めた基本計画。箕面駅前周辺地域は、「**広域交流拠点**」としての機能の充実を図るものとしている。

■ 公共施設配置構想（平成16年4月）

箕面市経営再生プログラムに基づいて、近隣市町との広域連携や民間との連携による施設・機能の整備、連鎖的な再編整備も含めた既存施設の有効活用を基本方針としている構想。

また、施設の配置を予定しない市有地については、周辺の住環境へ配慮しつつ、売却を含め有効活用を図ることとしている。検討の対象となる公共施設として、以下の施設も含まれる。

- ・ みのおサンブラザ（**立地条件を活かした市保有床の有効活用の検討**）
- ・ 郷土資料館（**施設の老朽化対応や立地条件を活かした活用**）
- ・ 市役所第2別館（**施設の老朽化対応や立地条件を活かした活用**）

なお、みのおサンブラザの市保有床の検討については、平成14～15年に実施した「箕面サンブラザ等活性化方策検討調査」に基づき、検討を進めることとしている。

駅前周辺公共施設の現状

■ 郷土資料館 - 地域教育の場 施設老朽化進展

平成元年6月に開館。箕面市の昔からの生活風土を偲ばせる展示を中心に、市民の寄贈を中心とした郷土資料の収集や、子どもの体験学習等の地域教育に貢献する企画を行っている。また、市史編纂の事務所がある。

建物は昭和40年に建設されてから40年近くが経過しており、老朽化が激しく、エレベーター設備等も未整備である。また、用途上既存不適格建築物となっており、同規模の建替えは出来ない状況である。

■ 市役所第2別館 - 空室増、施設老朽化進展

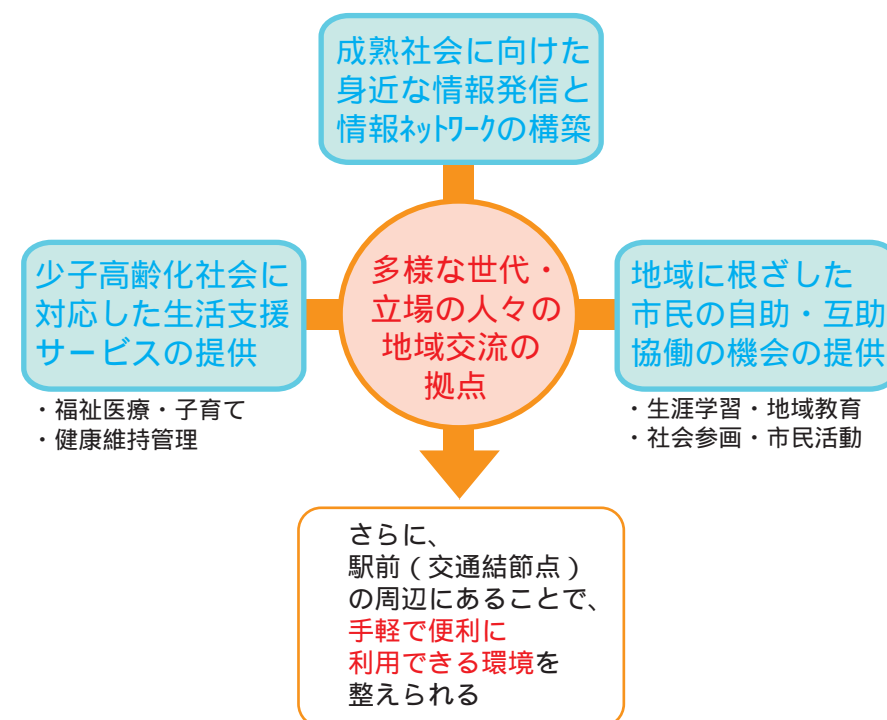
現在、交通安全協会・防犯委員会が設置されているが、その他は殆ど未利用である。建物は昭和38年に建設され、40年以上が経過して老朽化しているほか、エレベーター設備等も未整備である。

上記の両施設とも、高い民間需要が見込まれる好立地にある。

■ 市立駐車場・駐輪場

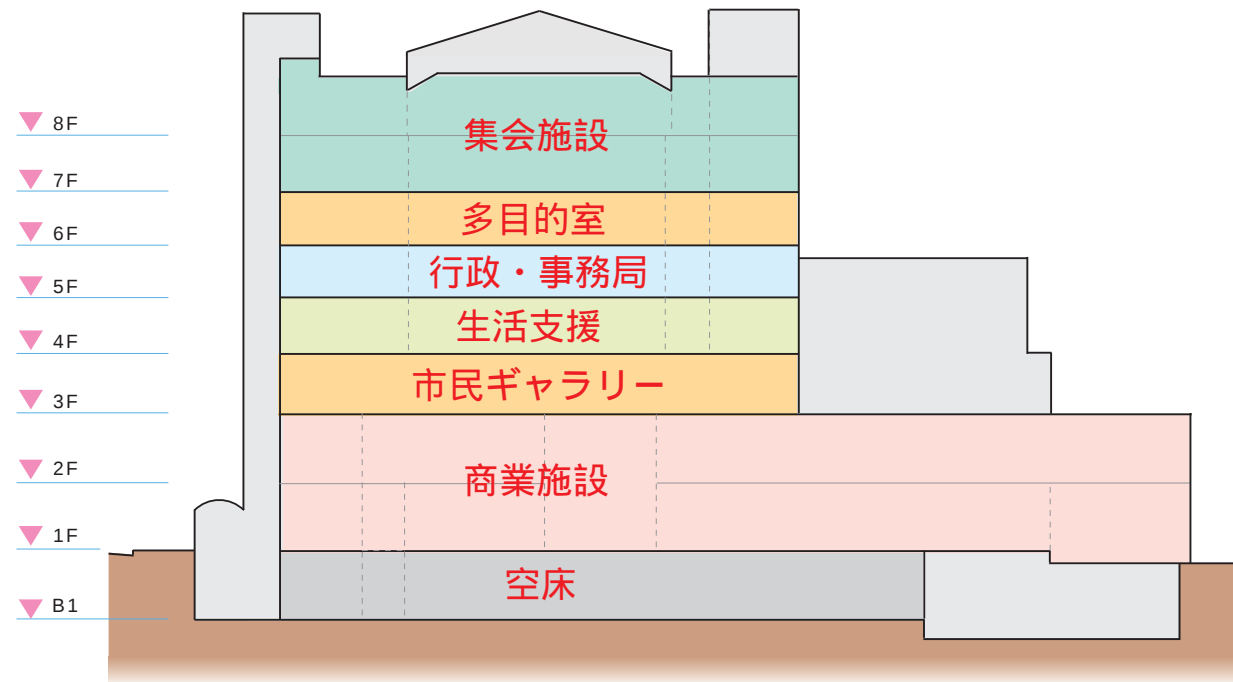
第一駐車場は昭和55年、第二駐車場は昭和63年に開設。みのおサンブラザの付置義務駐車場。平成7年の条例改正より、市の公共駐車場として箕面都市開発株式会社に一括管理委託している。

公共公益施設の社会的意義



みのおサンプラザ1号館公共施設再配置のイメージ

現状の配置構成



... 機械室等

面積は各種機能に利用できる床面積の概数

8階 (400㎡)

- 大会議室（箕面文化センター）
・収容人数は200人であり、規模の大きな催し物にも有効的に利用できる。各種集会等に加え、吹奏楽や詩吟といった活動に定期的に利用されている。

7階 (400㎡)

- 会議室×4・和室（箕面文化センター）
・主に収容人数20～30人規模の複数の部屋で構成されており、舞踊や囲碁、その他個々の市民グループによる文化活動に定期的に利用されている。

6階 (400㎡)

- 多目的室（箕面文化センター）
・多様な目的に対応できるようスペースがとられており、スポーツやダンスなどのグループ活動にも使用されている。また、秋の市民展の会場になっている。

5階 (400㎡)

- 青少年指導センター・箕面まつり事務局
情報文書課統計担当
・各種の事務局が入っており、3～8階の施設利用の管理を行なっている文化センター事務所がある。

4階 (400㎡)

- 子育て支援センター
・育児援助や、子どものあそび場の提供等を行い、幼児とその保護者に対する生活支援サービスの拠点となっている。

3階 (400㎡)

- 会議室×2（箕面文化センター）
・収容人数30人の部屋が2つあり、書道や俳画、語学等の文化活動が定期的に行われている。

3階 (400㎡)

- 市民ギャラリー（箕面文化センター）
・各種芸術、文化活動の展示会場として利用されている。秋の市民展の会場になっている。また、北面は屋上広場に面している。

2階

- 商業床・消費生活センター等
・商店の業種...医薬品、化粧品、本、文具、美容院他
・名店会25周年記念事業として、多目的に使える交流スペースが設置されている。

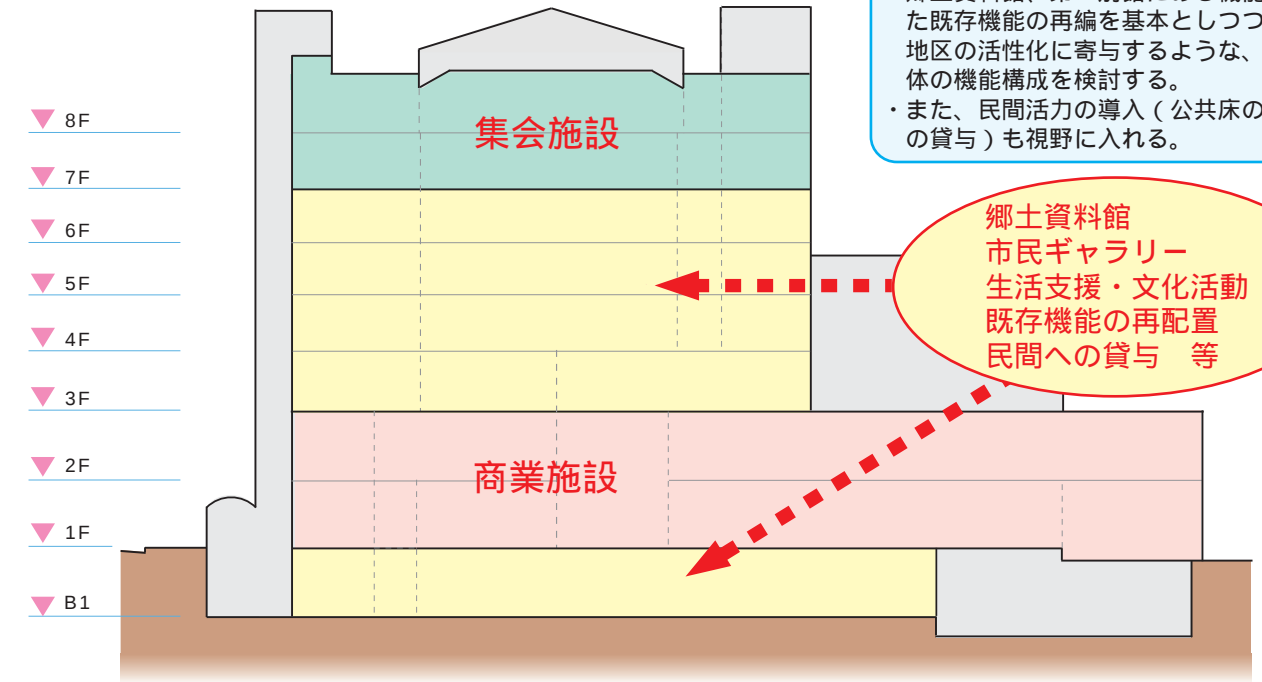
1階

- 商業床
・商店の業種...衣服、身の回り品小売、アクセサリ、医薬品、化粧品、飲食店他
（衣服が約4割弱 飲食店は約1割）

地下1階 (1,700㎡)

空床

再配置のイメージ



... 機械室等

再配置の視点

- ・郷土資料館、第2別館にある機能を含めた既存機能の再編を基本としつつ、箕面地区の活性化に寄与するような、施設全体の機能構成を検討する。
- ・また、民間活力の導入（公共床の民間への貸与）も視野に入れる。

郷土資料館
市民ギャラリー
生活支援・文化活動 等
既存機能の再配置
民間への貸与 等

アイデア記入欄

市民生活に資する公共施設のあり方

箕面地区において改善、もしくは発展すべき公共機能、将来的に必要とされる公共機能等...

サンプラザの公共機能のコンセプト

箕面地区における位置付け、役割等...

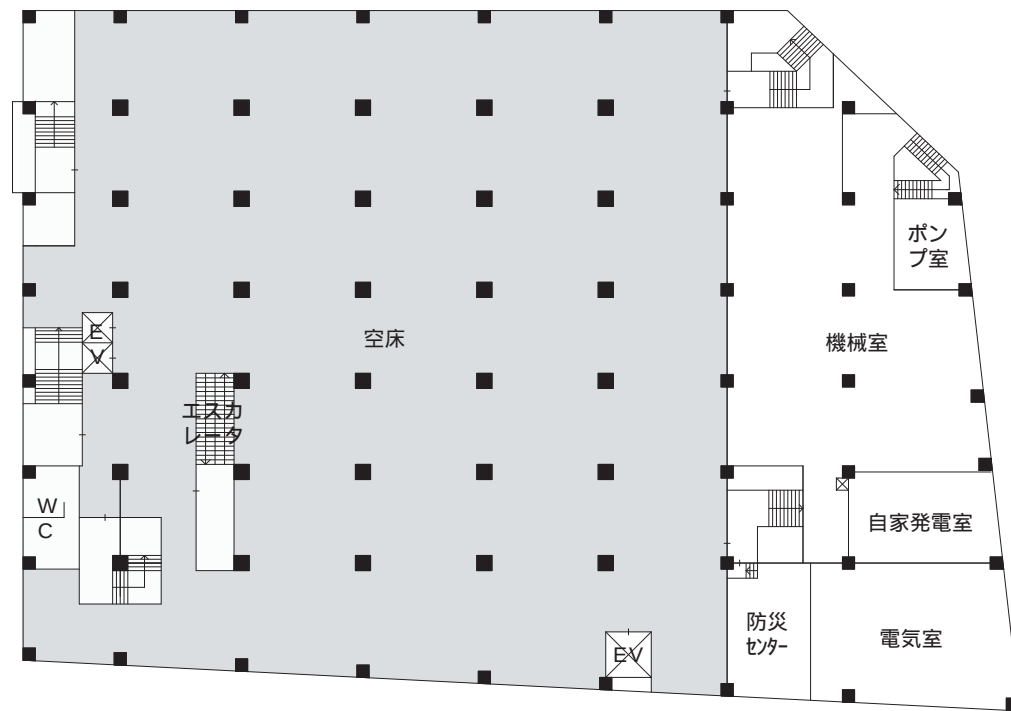
サンプラザの公共機能の再配置のイメージ

組み込むべき機能、対象となる利用者、レイアウトのアイデア等...

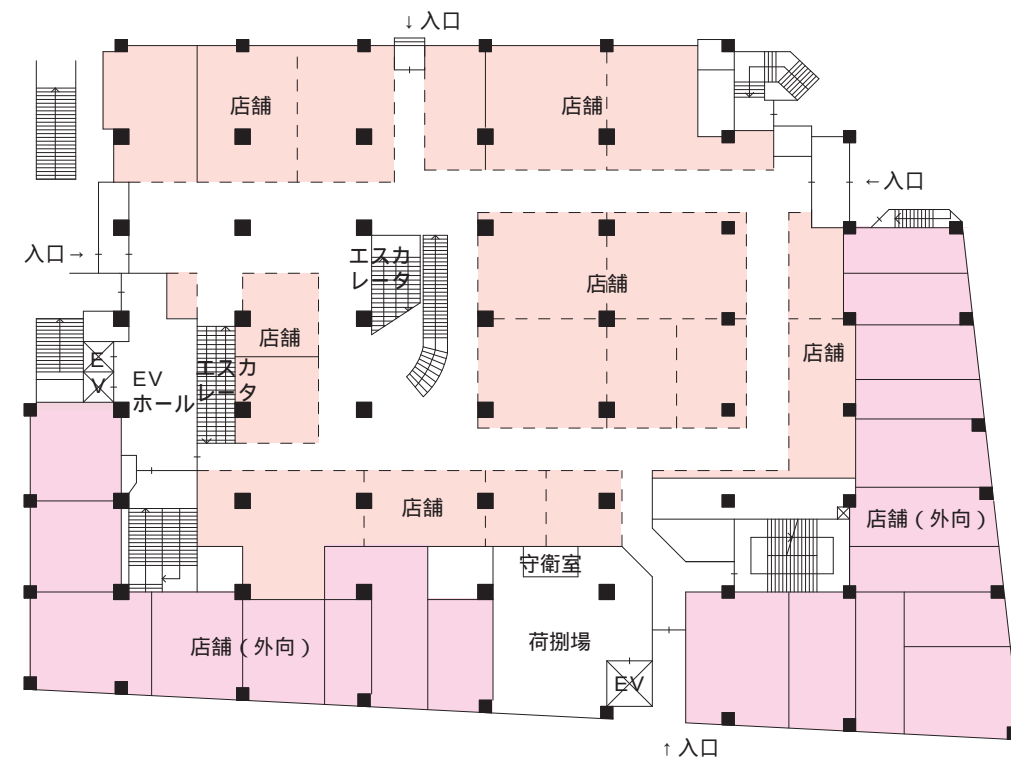
みのおサンプルザ1号館の現状のフロア構成（1：500）

平成17年1月18日
第1回検討懇話会
資料-5

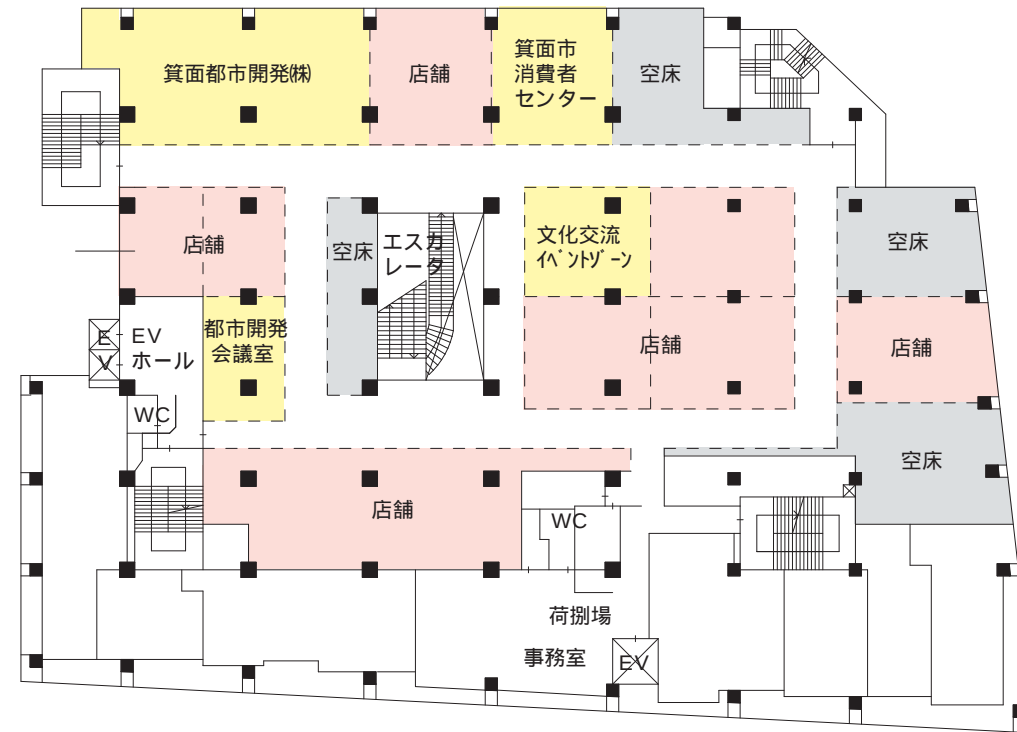
B1階



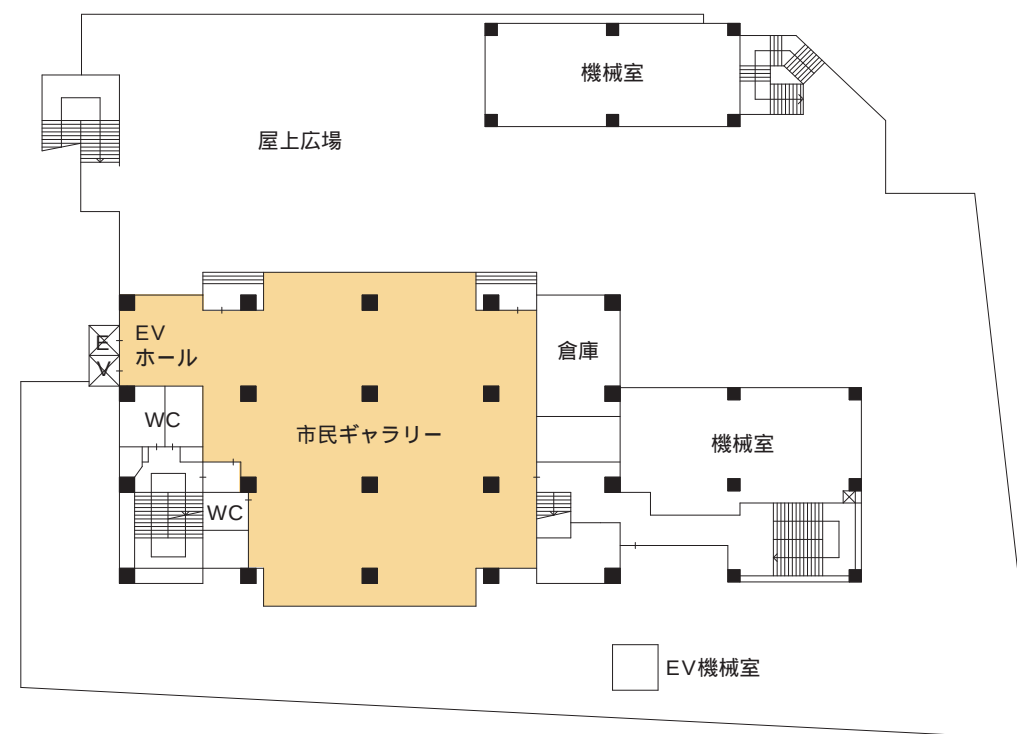
1階



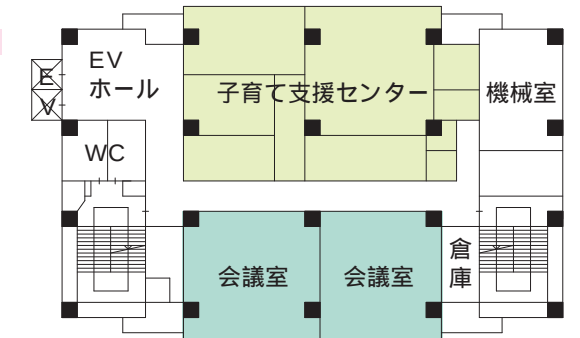
2階



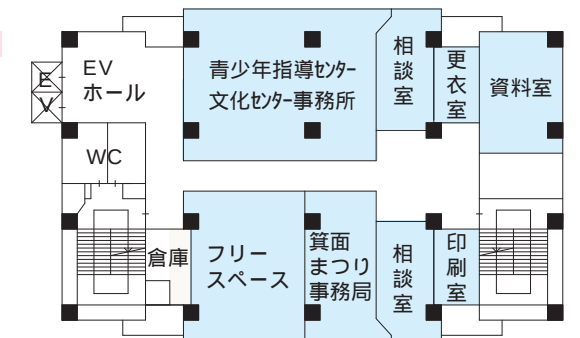
3階



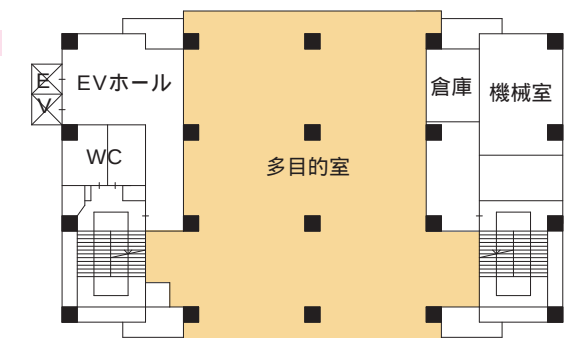
4階



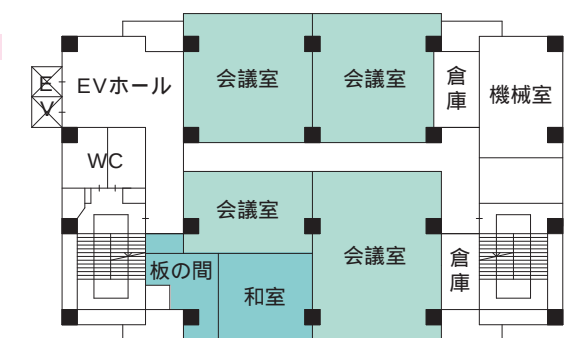
5階



6階



7階



8階

