

3.対象施設及び周辺の現況の整理

(1) みのおサンプラザ 1 号館の現状

1) 施設の概要

構造	SRC造、一部RC造
敷地面積	2,931.88㎡
建築面積	2,645.411㎡
建蔽率	90.23%
容積率	397.88%
用途地域	商業地域
防火地域	防火地域

床面積	B1F	2,578.378 ㎡
	1F	2,467.927 ㎡
	2F	2,419.781 ㎡
	3F	928.482 ㎡
	4F	638.655 ㎡
	5F	638.655 ㎡
	6F	638.655 ㎡
	7F	638.655 ㎡
	8F	653.766 ㎡
	PH	62.278 ㎡
延床面積		11,665.232 ㎡

階高	B1F	4,300 mm
	1F	4,300 mm
	2F	4,300 mm
	3F	4,000 mm
	4F	3,450 mm
	5F	3,450 mm
	6F	3,400 mm
	7F	3,600 mm
	8F	3,600 mm
	PH	5,300 mm

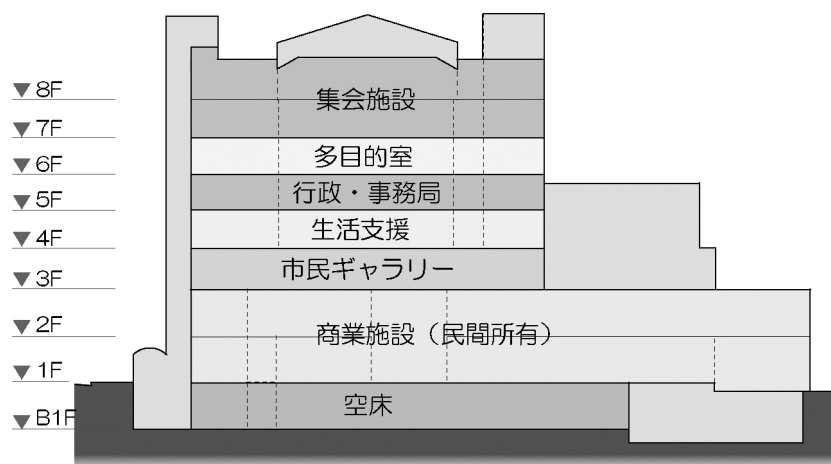
昭和 54 年に箕面駅前再開発事業によって建設された、市と民間の区分所有による再開発ビルである。地下 1 階、地上 1～8 階建であり、現在、地下 1 階は空床、1～2 階は商業施設（民間所有）、3～8 階は公共施設となっている。

施設の共用部分の維持管理は箕面都市開発㈱が行っている。

食品スーパーが撤退し、地下 1 階が長期に渡り空き店舗となったことで、集客力の低下と共益費の長期欠損が発生していた。これにより、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た。さらに、裁判所による競売手続きが進められながらも、価格を大幅に落とした一年以上に及ぶ計 3 回の入札においても、買い手がつかない状態であった。

債権者の処理不能、管理組合会計の破綻を防ぎ、地区の衰退の防止を図るため、平成 16 年 12 月、地下 1 階の床は市が公共施設として取得することとした。

現状のフロアゾーニング



2) 施設構成の現状

縮尺 1 : 800

各階の色分けは専有・共用の区分。

専有部分	
全体共用部分	
内部共用部分	
内部一部共用部分	
規約共用部分	
敷地	

地下 1 階

【空床】

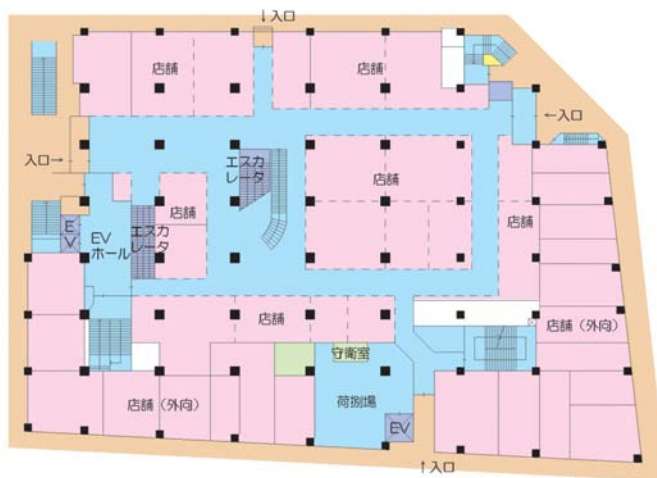
今般、市が空床約 1,700 m²を取得。
今後、**公共施設としての利活用**を図る。



1 階 (民間施設)

【商業床】

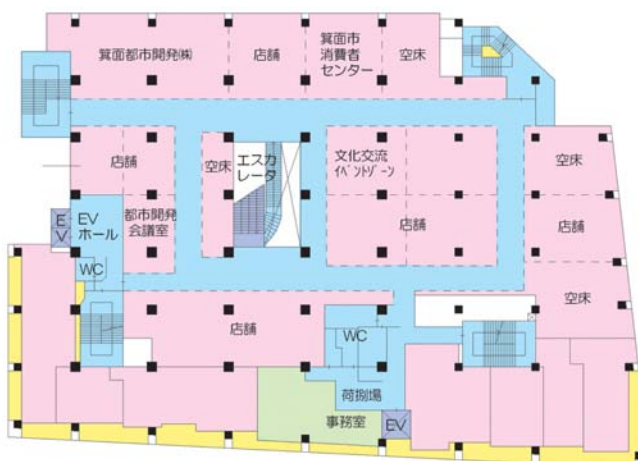
商店業種...衣料品・身の回り品小売・
アクセサリ・医薬品・化粧品・飲食店・
食料品他。(衣服が約 4 割弱。飲食店及
び食料品は約 1 割)



2 階 (民間施設)

【商業床・消費生活センター等】

商店業種...医薬品、化粧品、本、文具、
美容品他。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。



3階（公共施設）

【市民ギャラリー】（ ）

各種芸術、文化活動の展示会場、また、秋に開催される市民展の会場として利用されている。北面は屋上広場に面している。



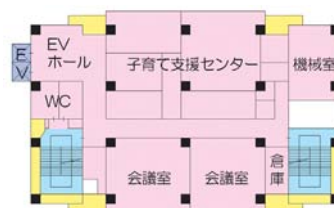
4階（公共施設）

【子育て支援センター】

幼児と親の遊び場の提供、子育て相談等の支援を行っている。

【会議室】（ ）

収容規模 30 人程度の部屋が二つあり、書道や俳画、語学等の文化活動で定期的に利用されている。



5階（公共施設）

【行政事務所】

青少年指導センター、箕面まつり事務局、総務部統計担当の事務所となっている。

【箕面文化センター事務所】（箕面文化センター）

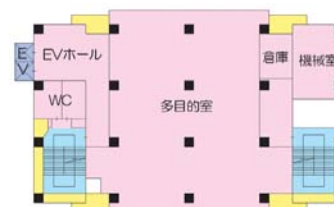
3～8階の 印の施設利用の管理を行っている。



6階（公共施設）

【多目的室】（ ）

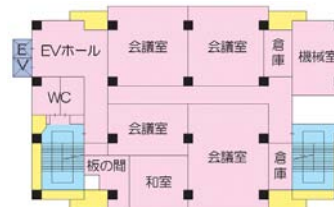
多様な目的に対応できるスペースがとられ、スポーツやダンスなどのグループ活動や、秋の市民展の会場として利用されている。



7階（公共施設）

【会議室・和室】（ ）

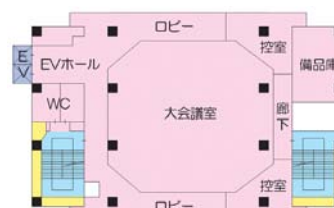
主に収容規模 20～30 人程度の部屋で構成されており、舞踊や囲碁、その他個々の市民グループによる文化活動に定期的に利用されている。



8階（公共施設）

【大会議室】（ ）

収容規模は 200 人であり、規模の大きな催し物にも有効に利用できる。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。



3) 施設利用の現状

サンプラザ内公共施設の利用状況

(生涯学習ネットワーク実績報告書 平成15年度 参照)

	用途	規模	収容人数
3階	市民ギャラリー	302	-
4階	会議室1	67	30
	会議室2	63	30
6階	多目的室全コーナー	375	120
7階	会議室1	66	30
	会議室2	66	30
	会議室3	40	20
	会議室4	90	60
	和室	40	30
8階	会議室	232	200

利用者数

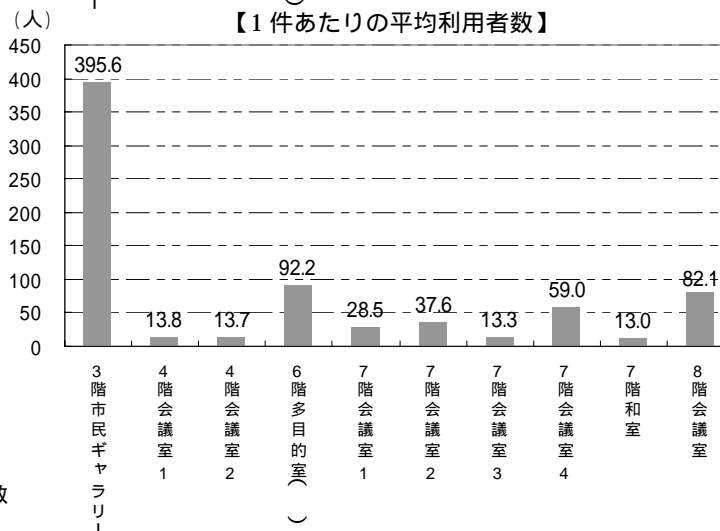
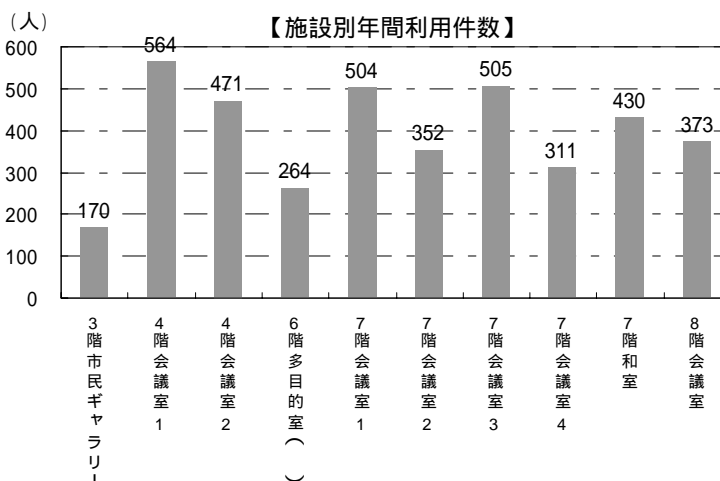
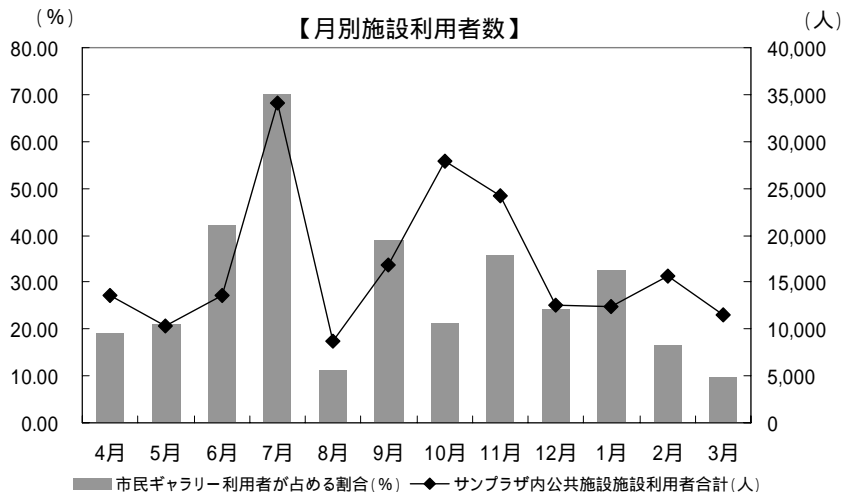
みのおサンプラザ内の公共施設の現在の延べ利用者数は、年間20万人を超える(平成15年度は201,572人)。

主な機能は貸床であり、部屋の用途、規模に応じて、展示会場や会議室、定期的な市民活動の場として利用されている。

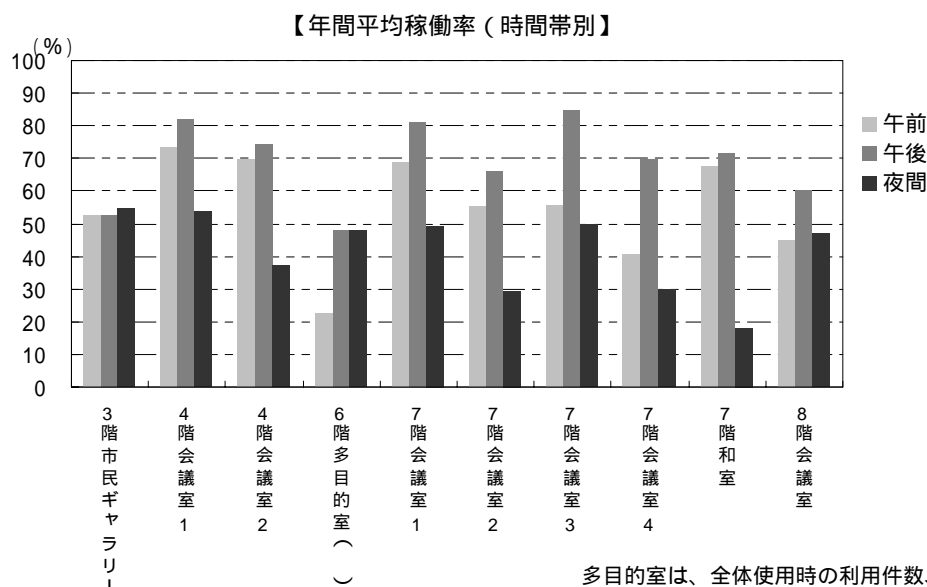
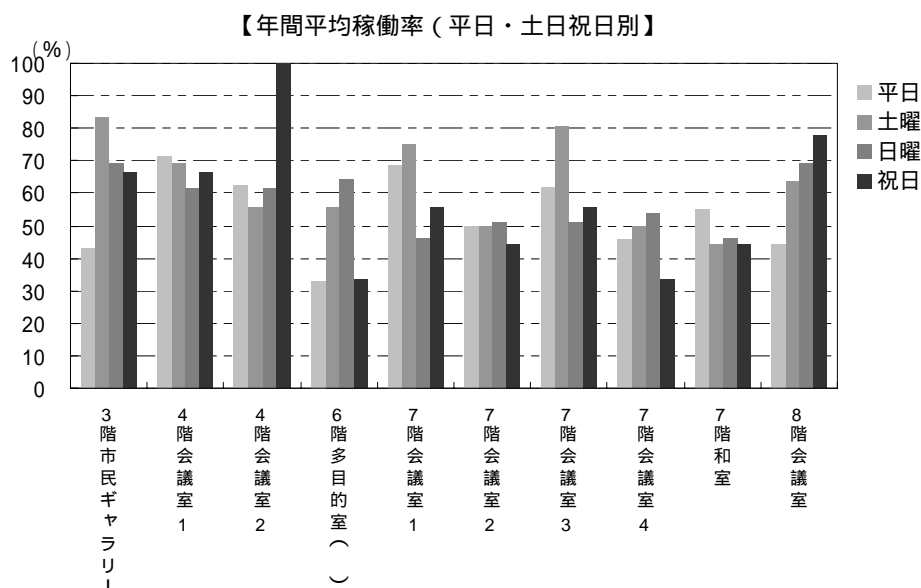
市民ギャラリーで開催される催し物として、箕面まつり、市民展、学校・市民活動団体等による美術展等がある。市民ギャラリーにおける催し物の開催回数(利用件数)は小~中規模の会議室等で行われる会議や市民活動に比べて少ないものの、一度に動員する客数が多いため、その集客力が、施設全体の利用者数を左右する影響は大きい。

また、6階多目的室や8階大会議室、7階会議室4など、部屋の規模が大きく展示・発表会場として利用される施設にも同じ傾向が見られる。

多目的室は、全体使用時の利用件数、客数



施設稼働率



小～中規模の会議室は、活動の規模は展示機能に比べて小さいものの、日常的に会議やサークル活動等で使用されるため、平日の稼働率が高い（5～7割）。

対して、市民ギャラリーや8階大会議室などの部屋は、主に大きな面積を要する年1回～数回の催し物の開催等で使用されるため、平日の稼働率が低く（3割強～4割強程度）、土・日・祝日の稼働率が高い傾向が見られる。

市民ギャラリー等の大面積の部屋は、10ページのグラフに見るように、一度の動員客数が大きい反面、使用していない時間帯はフロア全体が全く稼働していない状態になる。特に平日において、施設の空洞化が生じることが懸念される。

また、市民ギャラリーは現状では場合により、会場面積が足りなくなる場合があり、規模の大きなイベントの際は複数の階を利用しなければならず、不便が生じている。効率的な利用を可能とする施設の配置構成、利用形態の改善を含めた日常の稼働率の向上が課題である。

(2) 郷土資料館の現状

1) 施設の概要

昭和40年に公民館として建設された建物を転用し、平成元年6月に開設。本市の歴史と生活の資料展示を中心に、市民の寄贈による郷土資料の収集・保存や、子どもの体験学習等の地域教育に貢献する活動の場を提供している。

年間入館者数は約4,500人。

施設の機能 - 資料収集・保存・展示・学習 -

【資料収集・保存】(荷解室・収蔵庫・書庫合計 約500㎡)

地域の民家等から寄贈された郷土資料は、荷解室に仮収容し、洗浄・殺虫処理を行っている。

収蔵庫への保管の際、資料にはナンバリングを行い(印)台帳に記録して管理している。収蔵品は展示資料として使う他、一部は学校教材として活用している。

また、郷土史料(文献等)の保管も行っている。

【展示】(展示室合計 約330㎡)

入口には象徴物として寄贈品の水車が設置してある。

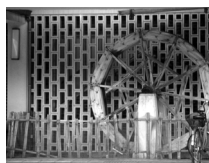
企画展示では、約1万点の収蔵品の中から各種テーマにより生活資料等の展示を行っている。

常設展示では、考古資料や、大正～昭和初期の箕面地方の農家の居間の再現、稲作文化の紹介展示を行っている。

【学習】(講座室・体験学習室等合計 約490㎡)

体験学習室(25人分規模)では、月一回のペースで子供向けの体験学習(粘土工作等)が、市民団体による子どもの地域教育のイベントとして実施されている。

講座室は(150人規模)では、体験学習教材としての郷土資料を常設し、講習会に使用している。



2) 現状の問題点

公民館として建設されてから40年近くの年月が経過しており、施設の老朽化やエレベーター設備の未整備等の問題を抱える。建築基準法上既存不適格建築物になっており、現在地での同規模の建替は困難な状況にある。

(3) 市役所第2別館の現状

1) 施設の概要

昭和38年に消防庁舎として建設された建物を事務所として転用。現在、交通安全協会、防犯委員会に貸与している他は、会議室として利用している。

交通安全協会	約80㎡
防犯委員会	約20㎡



府道豊中亀岡線に面し、利便性が高い立地にある。

2) 現状の問題点

消防庁舎として建設されてから40年以上の年月が経過しており、施設の利便性に不備があることと、施設の老朽化、エレベーター設備等の未整備等の問題を抱える。

新耐震設計基準に適合していないため、耐震改修が必要であるが、改修コストが新築に対してあまり縮減できず、また完全なバリアフリー対応が難しい。

再整備利用する場合、敷地の関係より十分な駐車場を確保できない。

郷土資料館、市役所第2別館別館の改善課題

両施設とも老朽化が進み、設備を含めた大規模改修の必要性があるが、他の施設用途からの転用であり、抜本的な施設改修には莫大な経費を必要とする。

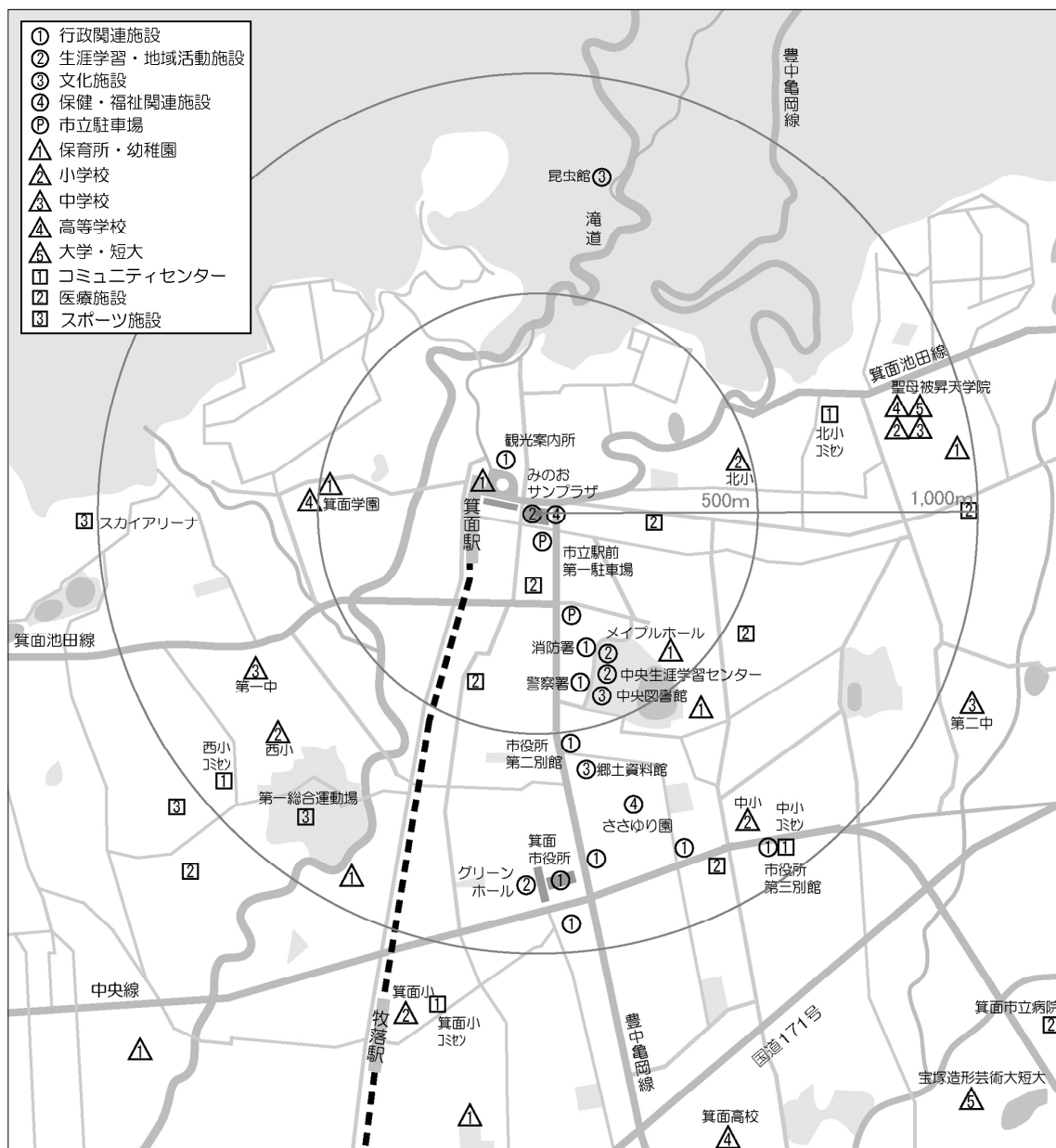
また、市役所第2別館は府道豊中亀岡線（シンボルロード）に面し、郷土資料館もその付近にあり、共に高い民間需要が見込まれる好立地にある。

公共施設配置構想において、みのおサンプラザと両施設との一体的な再編整備の検討が示されている。

これらのことから、両施設の改善課題としては、共に**現在の敷地からの移転及び、公共施設配置計画に則った既設の公共施設への機能集約**が考えられる。

(4) みのおサンプラザ周辺の現状

1) みのおサンプラザ周辺(箕面駅前地区)の公共・公益的施設



みのおサンプラザが立地する箕面駅前地区は、箕面公園、滝道の自然を主とした観光の玄関口である。本市において最も古くから市街化が進み、その半径 1km 圏内には、市役所をはじめとする行政施設や文化施設等、市の公共施設が集積している。また、住宅都市としての発展に伴い、西部地域の生活基盤としての商業機能に加え、医療・スポーツ・教育機関等の公益的施設が集積している。

第四次箕面市総合計画策定に伴って実施された市民満足度アンケート調査において、当地区を含む西部地域の身近な公共施設の整備状況に対する満足度は、69.4%と他地区に比べ最も高い結果となっている。箕面地区においては、都市機能として必要な公共・公益的施設は整備されていると言え、今後は、公共施設については既存施設、市有地のより高度な有効活用が課題となる。

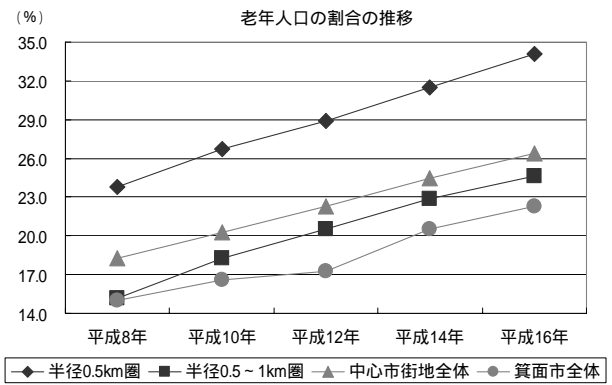
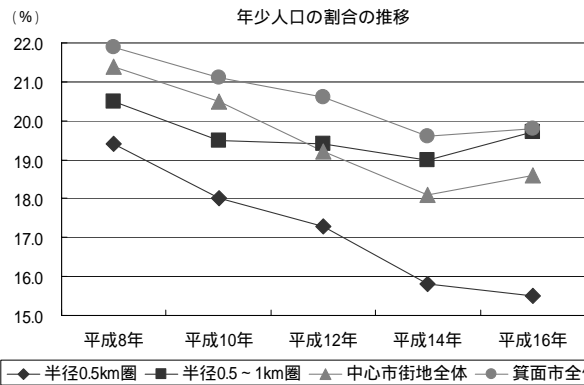
2) 箕面駅前周辺の人口特性

みのおサンプラザから半径 0.5km 圏（徒歩圏）及び、1km 圏に含まれる町の人口を集計し、地区の人口特性を示す。

	全体人口		世代別人口（人）			少子高齢化の傾向（％）	
	人口（人）	市全体比（％）	0～14歳	15～64歳	65歳以上	年少人口の割合	老年人口の割合
半径0.5km圏	4,448	3.62	460	2,974	1,014	15.47	34.10
半径0.5～1km圏	20,618	16.78	2,812	14,288	3,518	19.68	24.62
+ 合計	25,066	20.40	3,272	17,262	4,532	18.95	26.25
中心市街地全体	27,398	22.29	3,514	18,889	4,995	18.60	26.44
箕面市全体	122,897	100.00	17,112	86,469	19,316	19.79	22.34

（住民基本台帳 平成 16 年 4 月 1 日）

- ・年少人口の割合...0～14 歳（年少人口）の 15～64 歳（生産者人口）に対する割合
- ・老年人口の割合...65 歳以上（老年人口）の 15～64 歳（生産者人口）に対する割合



（住民基本台帳 各年 4 月 1 日）

中心市街地は本市の中でも高齢化が進んでいる地域であるが、みのおサンプラザの徒歩圏（箕面駅前）では特にその傾向が顕著であり、高齢者福祉施設の需要は今後一層高くなるものと予測される。

年少人口の割合の推移では、半径 0.5～1km 圏において近年、少子化に歯止めがかかっている傾向が出ている。これはこの地域にヤングファミリー層が比較的多いことを示していると考えられ、公共施設の整備方針として、子育て支援、多世代交流の場としての需要の潜在力を持っている地区であると想定できる。

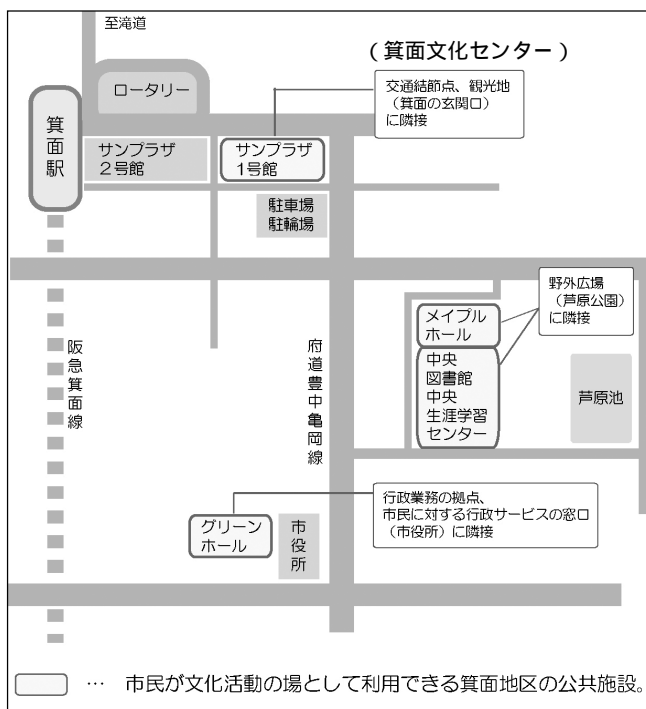


3) 生涯学習・地域活動施設の特性

メイプルホールは公演会場としての役割が強く、中央生涯学習センターは専門室を揃えていることが特徴である。グリーンホールと箕面文化センター(みのおサンプラザ内の生涯学習施設)は活動発表の場と小規模な活動室を併せ持ち、規模、用途的な汎用性が高い。

施設の規模や用途は利用団体の割合にも反映され、箕面文化センターは文化団体やその他の団体、及び個人関係の利用率が高いことが特徴である。また、交通結節点、観光地に隣接しているという広域向けの立地条件を備えている。

【箕面駅前周辺の生涯学習・地域活動施設の位置】

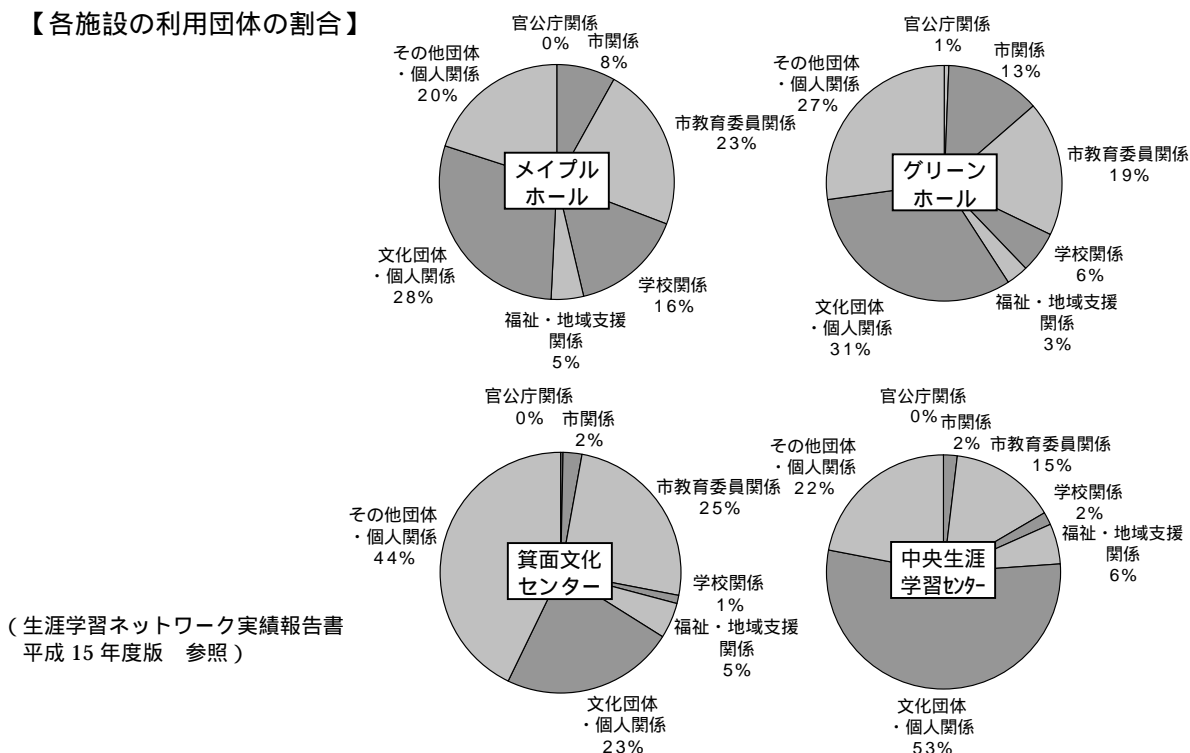


【各施設の用途と規模】

- 市民ギャラリーを含む。
- 多目的室を 30 人用×4 コーナーに分割した場合。フロア全体を一体的使用する場合は、60 人、100 人規模対応も可能。

用途	規模	各施設の部屋数			
		メイプルホール	グリーンホール	箕面文化センター	中央生涯学習センター
公演、活動発表、イベントホール	500人以上 100～200人	1 1	1	2 (1)	
公演準備室	100人 3～10人	1 8	2		
集会、会議、多目的室	40～60人 20～30人		3 2	1 9 (2)	1 3
個別の活動に特化した専門室	30～50人 10～20人		2	1	5 5

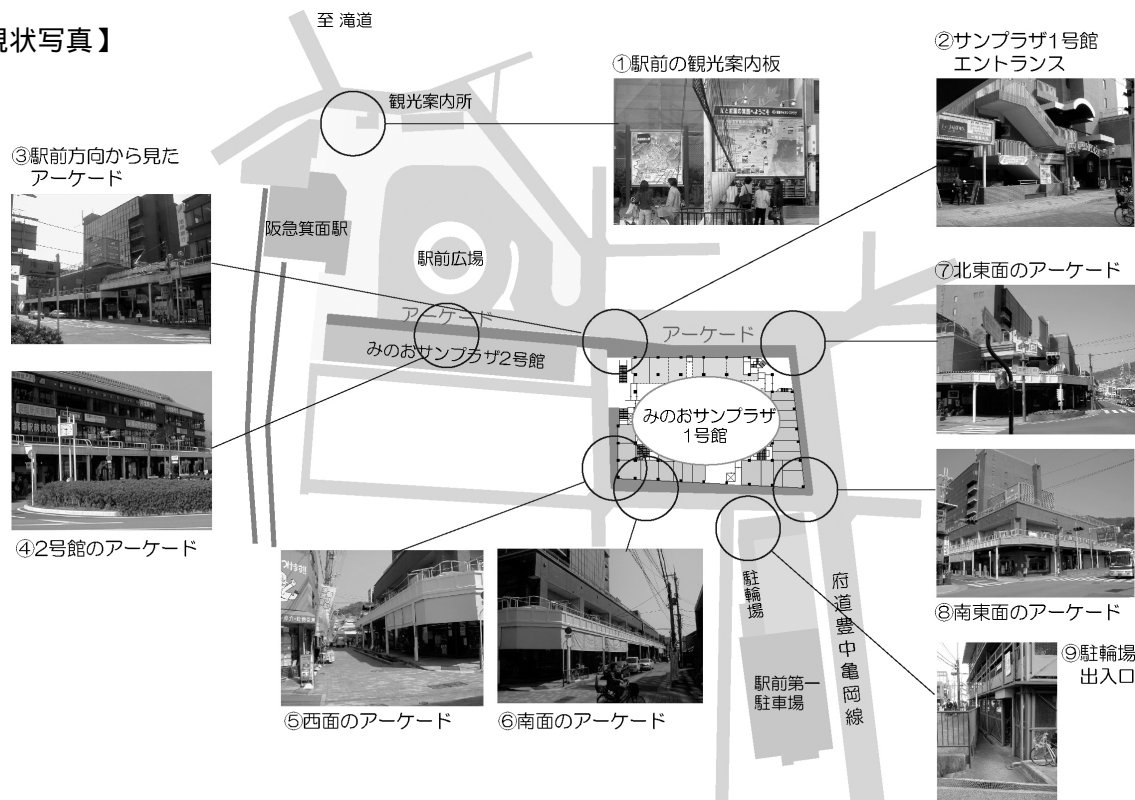
【各施設の利用団体の割合】



4) みのおサンプラザ外周及び、その周辺施設の現状と問題点

みのおサンプラザ 1 号館の公共施設再配置に伴い、その活性化の効果を高めるべく施設外周及び周辺施設の整備改善を検討する。検討にあたり、現状及びその問題点を整理する。

【現状写真】



駅前のインフォメーション（写真）

箕面駅前には交通結節点であることに加え、箕面観光の玄関口であることから、地元住民や来街者の往来が多く、情報発信、集客誘導の場所として効果がある。現状では、観光案内やメイプルホールの行事案内が整備されているが、みのおサンプラザや商店街に関する情報案内板はない。駅前に立地する利点を十分に活かす必要がある。

エントランスの外観（写真）

現状ではサイン等の統一感に欠け、誘導効果に乏しくエントランスが非常に分かりにくい。

アーケード（写真）

構造体、設備の老朽化が激しい。駅から見た場合に店舗のファサードやショーケースが隠れており、閉鎖的な印象を持たせてしまっている。サンプラザ 1 号館と 2 号館を繋いでいる一段高いアーケードは、その奥に展開する商店街を隠してしまっている。

動線上のバリア（写真）

箕面駅前第一駐車場はみのおサンプラザの付置義務駐車場であるが、現状では、駐輪場、駐車場とサンプラザを繋ぐ視覚的な誘導に乏しい。また、写真の駐輪場の北側の出入口の前など、動線上に解消すべき段差がある。