

計画の趣旨

- 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 -

計画の背景

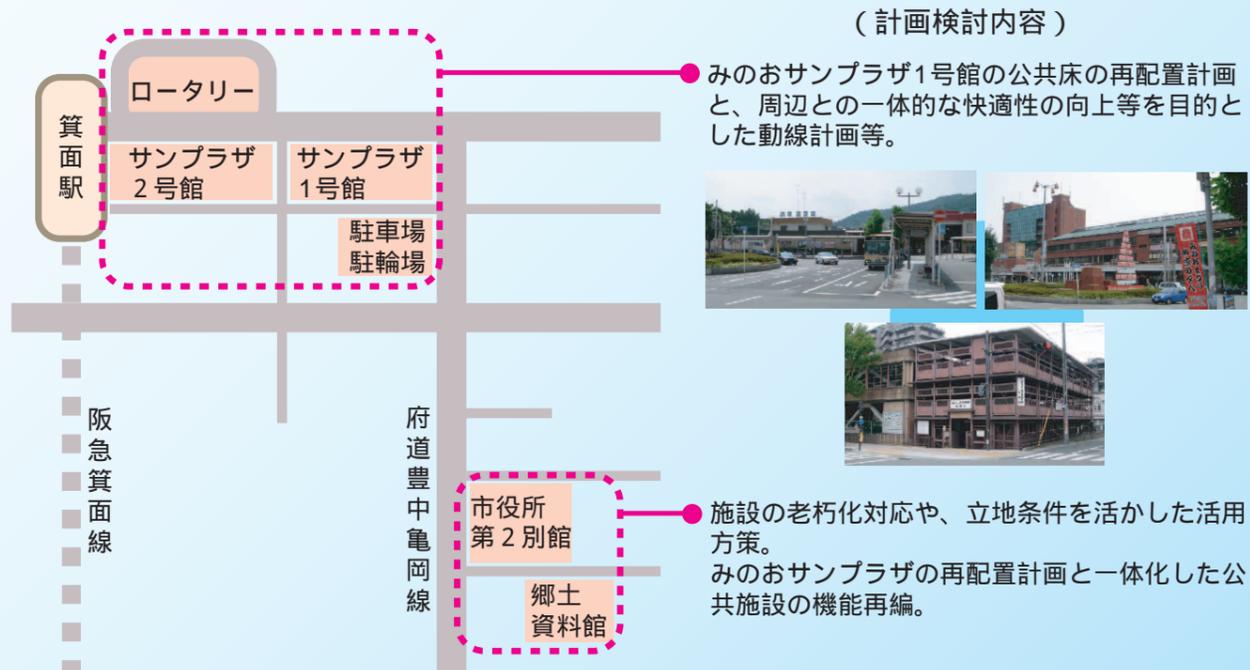
本市においては、社会構造の変化や新市街地整備の進捗等の状況をふまえ、昨年4月に「**公共施設配置構想**」をとりまとめた。また、商業機能等様々な都市機能が空洞化しつつある既成市街地の活性化を図るべく、12月には「**中心市街地活性化基本計画**」を策定した。

この度、本市が箕面駅前に位置する「みのおサンプラザ1号館」の地下床を取得し、箕面地区の活性化に資する公共施設としての利用を進めることとなった。本計画は、これを契機として、前述の関連計画の方向性に基づき、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。

計画の目的

箕面地区の公共施設の再編・整備計画を推進することで、**市民サービスのより一層の向上**を図ると同時に、公共床の有効活用等により、**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。

対象区域



みのおサンプラザ1号館の現状

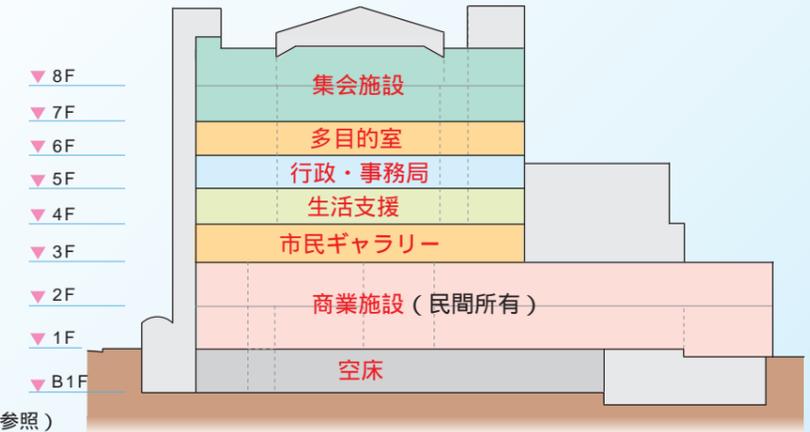
施設の概要

昭和54年に箕面駅前再開発事業によって建設された、市と民間の共同所有による再開発ビル。1号館の敷地面積は2,931.88㎡であり、地下1階、地上1～8階建。地階は食品スーパーの退店により、長期に渡って空床になっていたが、本計画に先立ち市が床を取得した。現在、地下1階は空床、1～2階は商業施設（民間所有）、3階～8階は公共施設である。

施設構成の現状



・公共施設（3・4・6・7・8階）には、年間延べ約20万1,500人の利用がある。
（生涯学習ネットワーク実績報告書 平成15年度版参照）



面積は各種機能に利用できる床面積の概数

公共施設

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。

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なスペースがとられ、スポーツやダンスなどのグループ活動に使用されている。また、秋の市民展の会場になっている。

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㎡）

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。

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。

5階（400㎡）

青少年指導センター・箕面まつり事務局
総務部統計担当
・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。

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。

地下1階（1,700㎡）

空床
（現在は空床であるが、今般市が取得したことにより、今後、公共施設としての利活用を図る。）

民間所有

2階

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）

みのおサンプラザ1号館の現状の改善課題

現状の問題点

- ・地下1階が長期に渡って空床であったことから、集客力の低下及び、施設全体の空洞化が生じるなど、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。
- ・集客性や機能的な面において、建設当初に比べて公共機能と商業機能との相乗効果が薄れてきている。
- ・市民が利用できる公共機能には、文化活動を実施する人のための貸床機能しかない。
- ・市民ギャラリーが狭く、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。
- ・市民ギャラリー・多目的室は、使用していない時間帯には空間全体が稼働しない状態になり、空洞化する。（市民ギャラリー・多目的室の平日の年間平均稼働率はそれぞれ4割強・3割強程度）
- ・築後25年が経過し、設備が老朽化している。また、バリアフリーに未対応の箇所が見られる。

改善課題

- ・本計画策定を機会とし、**箕面駅前の中核施設としての立地的意義をふまえた**地下1階の施設機能を検討する。
- ・公共機能にも集客性向上の工夫を行うなど、公共と商業をミックスした施設全体の機能的な相乗効果を図る。
- ・公共機能に、**文化活動の活動発表の場や、市民（多世代）の日常の交流の場**を検討する。
- ・市民ギャラリー・多目的室は、利用する活動の規模や用途に応じて、**一体的または必要な面積を効率的に利用できる空間構成を検討**する。
- ・施設利用の対象・需要・必要機能・面積等を整理し、効率性の高い全体及び各フロアの構成を検討する。
- ・施設の改修、整備については、本計画にて再配置計画の基本方針を押えた上で、施設リニューアルの実施計画を策定する段階において、具体的に調査・検討する。

駅前周辺公共施設の現状の改善課題

郷土資料館

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。
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、建築基準法上既存不適格建築物となっており、同規模の建替えは困難な状況にある。

市役所第2別館

現在、交通安全協会・防犯委員会が設置されている他は、会議室として利用している。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。

両施設の改善課題

両施設とも**大規模改修の必要**があり、抜本的な施設改修には莫大な経費を必要とする。
また、**高い民間需要が見込まれる好立地**にあることから、**現在の敷地からの移転**を行い、公共施設再配置計画に則って**既設の公共施設への機能集約**を図る。



市役所第2別館



郷土資料館

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。

- ・中心市街地の将来像 「豊かな暮らしのあるまち」「快適でにぎわいのあるまち」「ふるさとを感じるまち」
- ・基本コンセプト 「成熟した生活・交流都市としての地域の再生」
- ・基本目標 「自助・互助・協働」
- ・箕面駅前周辺地域 「箕面観光の玄関口 来街者と市民との、広域交流拠点」

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。

- ・みのおサンプラザ 「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」

計画策定にあたっての前提条件

- ・計画の趣旨、対象施設の現状とその改善課題、上位計画・関連計画の方向性等をふまえた上で、以下の事項を本計画検討においての前提条件として位置づける。

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。

サンプラザ1号館の地下1階及び3～8階の改修を実施し、**老朽化した第2別館、郷土資料館の敷地の売却を含めた**一体的な公共施設機能の再編整備を図ることで、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（固定資産税等）の範囲内**とする。

みのおサンプラザの**地下1階・3～8階の編成については全般的に見直し**、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、リピーターの確保や話題性等）

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と再編を基本としつつ、駅前立地の好条件を活かし、**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、共益費の支出増もふまえて、迅速に遂行する。

箕面地区におけるサンプラザの公共機能の位置付けの整理

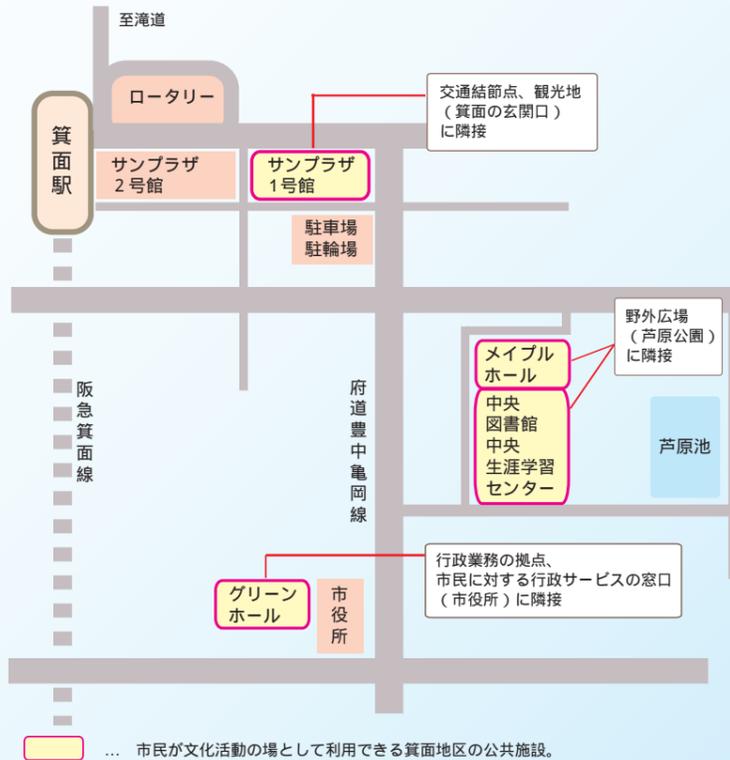
みのおサンプラザの位置付け

あらゆる目的に応じた
各種団体・個人の活動と発表の場

箕面のまちの情報発信拠点

- 下表に示すように、みのおサンプラザ1号館は市民活動の場を提供する箕面地区の公共施設の中でも、規模、用途的に汎用性のある施設である。そのため、利用団体の割合を見ても、文化団体・個人やその他団体・個人の利用の割合が高い。
- 公共施設としての位置付けは、「あらゆる目的に応じた各種団体・個人の活動と発表の場」と定め、多様な利用が可能な施設として機能の充実を図り、周辺他施設との役割分業を考慮しながら、再配置計画を検討する。
- また、「文化活動の発表の場」としては、施設内容の充実を図るとともに、駅前に立地することを活かし、商業・観光等との連携を視野に入れた、箕面のまちの情報発信拠点としての機能の拡充を図る。

【箕面地区の公共施設（文化活動施設）と位置関係】

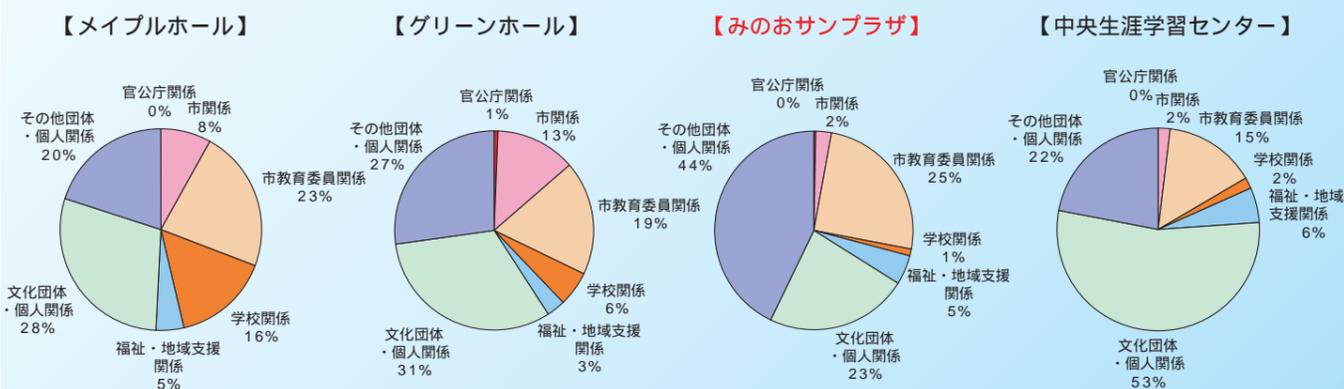


【箕面地区の公共施設の用途と規模】

用途	収容人員	各施設の部屋数（現状）			
		メイプルホール	グリーンホール	みのおサンプラザ	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	2（注1）	
公演準備室	100人 3～10人	1 8			
集会、会議、多目的室	40～60人 20～30人		3 2	1 9（注2）	1 3
個別の活動に特化した専門室	30～50人 10～20人			1 2	5 5

（注1）市民ギャラリーを含む
（注2）多目的室を30人用×4コーナーとして分割した場合。フロア全体を一体的に使用する場合は、60人規模対応、100人規模対応も可能。

【箕面地区の公共施設の利用団体（企画主催者）の割合】

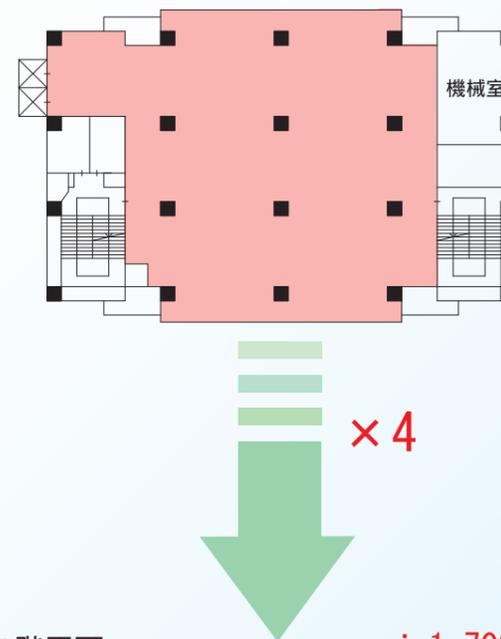


サンプラザ1号館地下1階の利活用について

4階平面

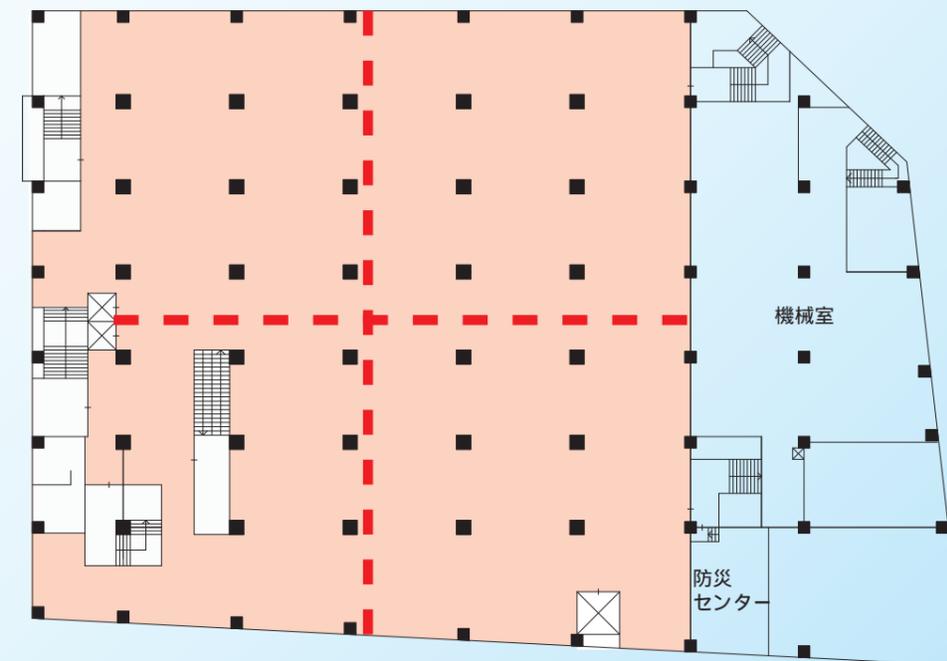
≒400㎡

（公共床は3～8階。うち4階～8階まで同型の平面であり、3階を含め各フロア約400㎡を公共施設として利用。）



地下1階平面

≒1,700㎡



- 本計画に先立ち市が取得したみのおサンプラザ1号館の地下1階の床面積は、約1,700㎡あり、図に示すように、同館内にある公共床の約4フロア分の面積を新たに確保できる。
- これによって、市民ギャラリー・多目的室等、大人数を収容する部屋を複数階に分割させることなく、一体的に地下1階に集約することが可能であり、利便性の向上を図ることができる。
- また、公共施設として利用できる面積が増えたことで、上層階における子育て支援・子ども活動施設の拡充や、民間活力導入のフロアといった新たな機能の整備をコンセプトに盛り込むことが可能となっている。