

1 対象施設及び周辺環境の特性整理 (対象施設概要)

対象施設は住宅地内に立地するとともに、箕面市立第一総合運動場・武道館の一施設として運営されており、健康づくりとスポーツ振興を一体的に推進できる環境が整っています

対象施設概要①

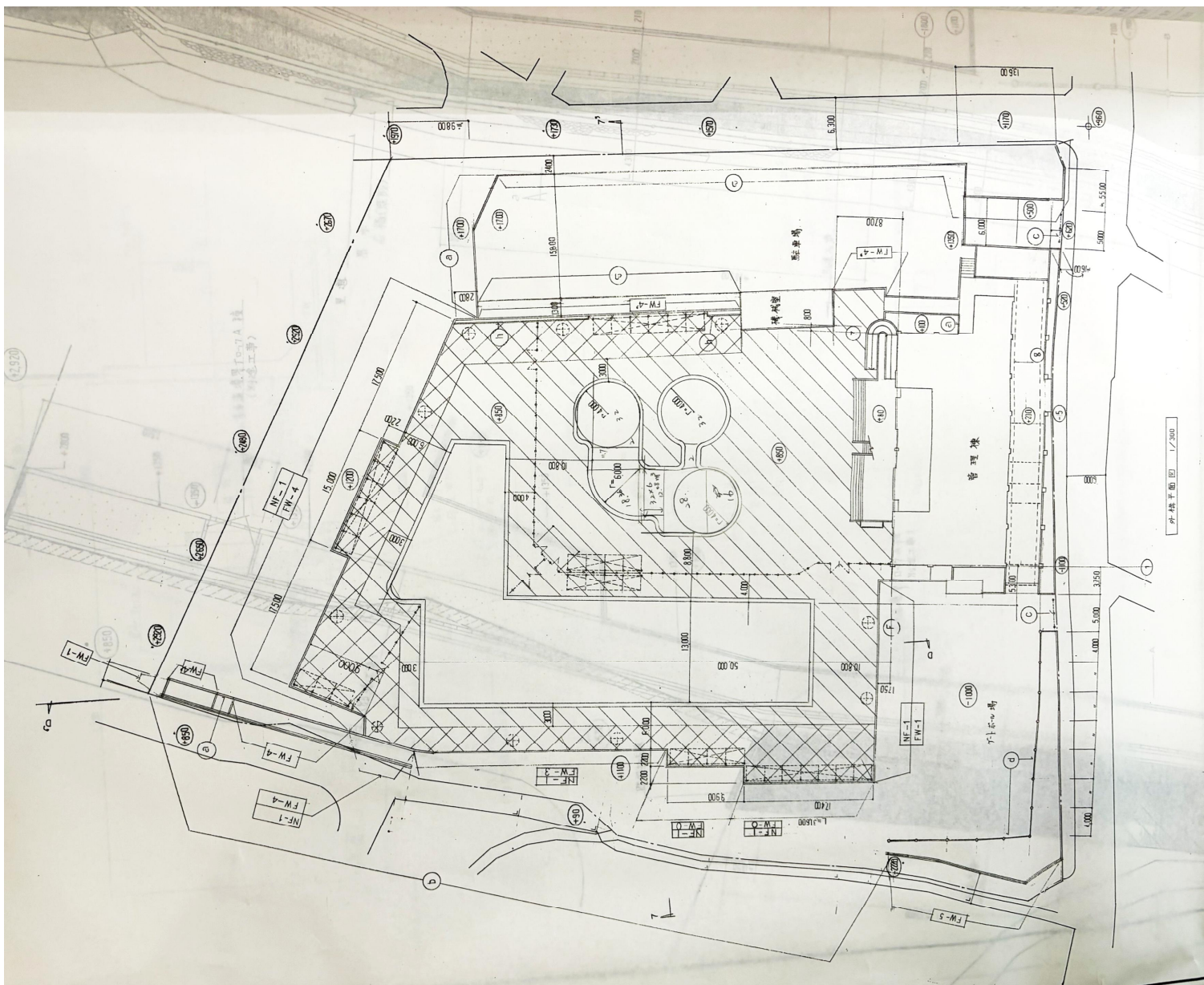
対象施設	
所在地	新稲四丁目18番14号
建築年度/耐震基準	昭和40年度/新耐震基準
改修等	昭和62年度全面改築
施設概要	敷地面積 9,006.59㎡（公有財産台帳による）
	管理棟（延床面積） 465.83㎡（1F：403.08㎡、2F：62.75㎡）
	機械棟（延床面積） 54.00㎡（1Fのみ）
	駐車場 約30台（施設に併設、未舗装）
	備考 現状：夏季（7・8月）のみ営業の屋外プール（50m×13m×1面、子ども用プール 214㎡、幼児用プール 250㎡）
用途地域	第一種低層住居専用地域 （特別用途地区：居住環境保全地区）
高度地区	第一種高度地区
容積率	150%
建ぺい率	60%
防火・準防火地域	防火指定なし、建築基準法22条指定区域
日影規制	4h-2.5h/1.5m
隣接道路	南側 稲野上野線(最小幅員4.3m、最大幅員11.5m) 東側 東急住宅1号線(幅員=約 6.5m) 西側1：東急住宅4号線(5.28～6.18m) 西側2：東急住宅5号線(4～12.2m)
上下水道	上水道供給・公共下水処理道区域
ガス	都市ガス供給区域
土壤汚染	未調査
利用可否検討施設（用地）	
所在地	新稲四丁目980番1号
敷地面積	4,758.92㎡（実測）
所有	市が所有

(2) 対象施設の位置図（広域・詳細）



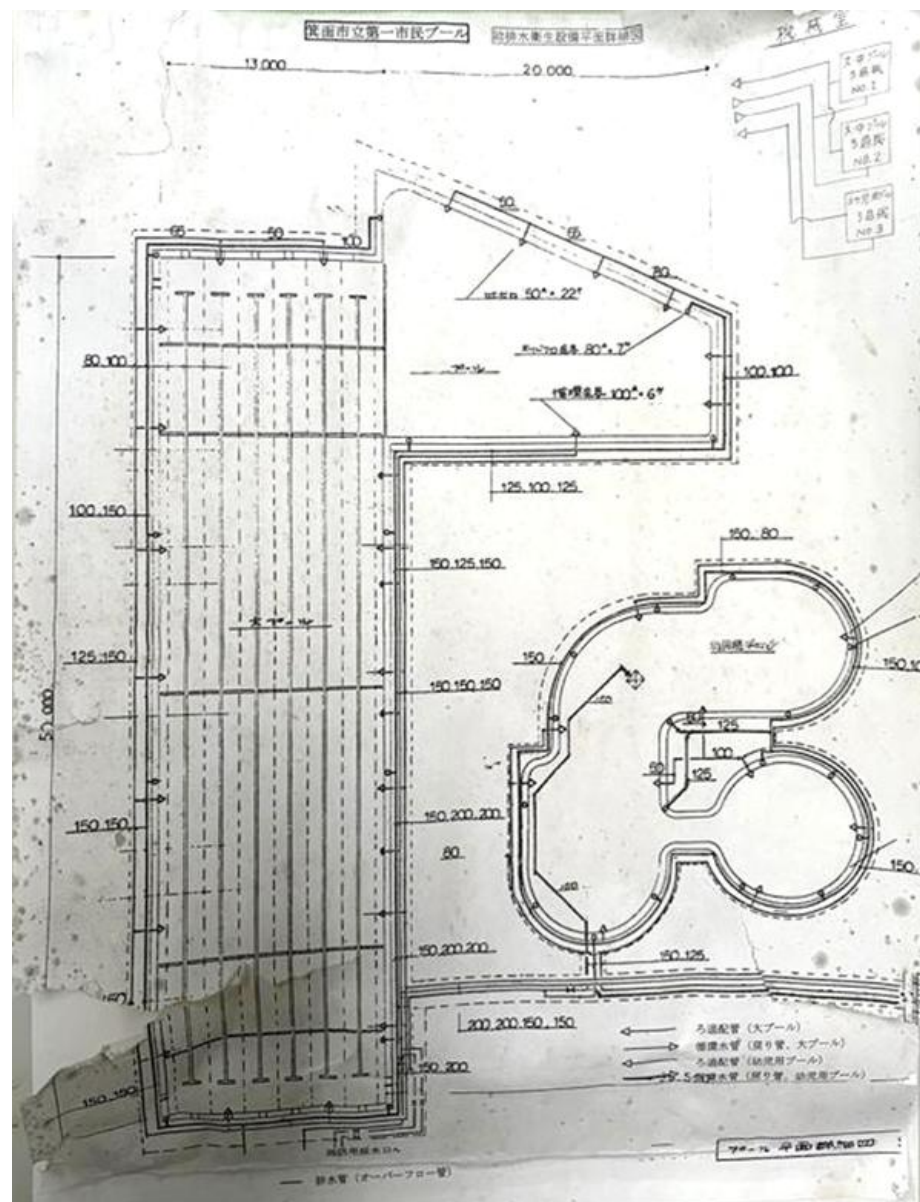
出所：箕面市 地図情報サイト みのおマップをもとに加工

対象施設概要②-1



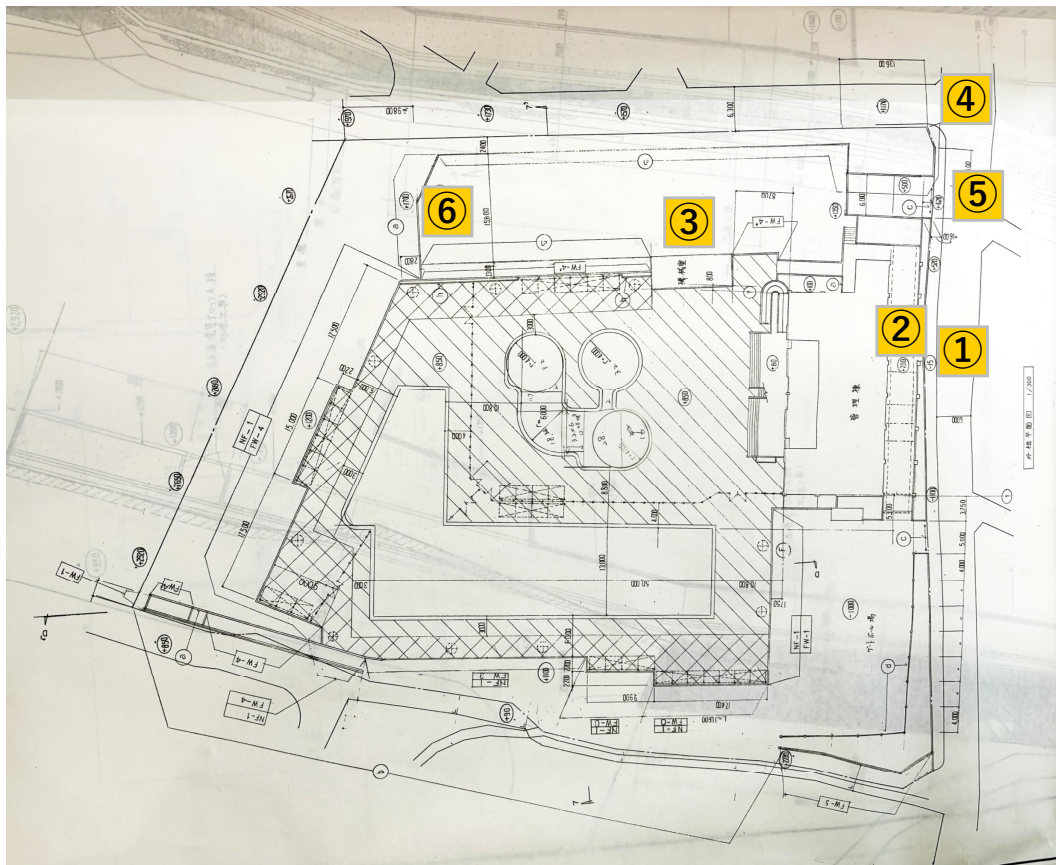
給排水衛生設備平面図

対象施設概要②-2



建物等の状況は以下のとおりです

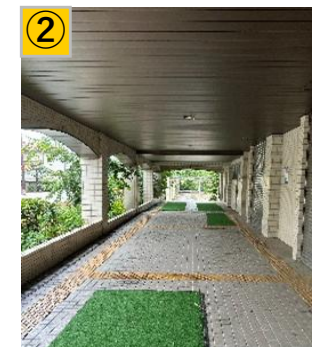
対象施設概要②-3



■ 建物外観



■ 建物（入場口前通路）



■ 建物外観（機械室：駐車場側）



■ 周辺状況



■ 駐車場（入口）

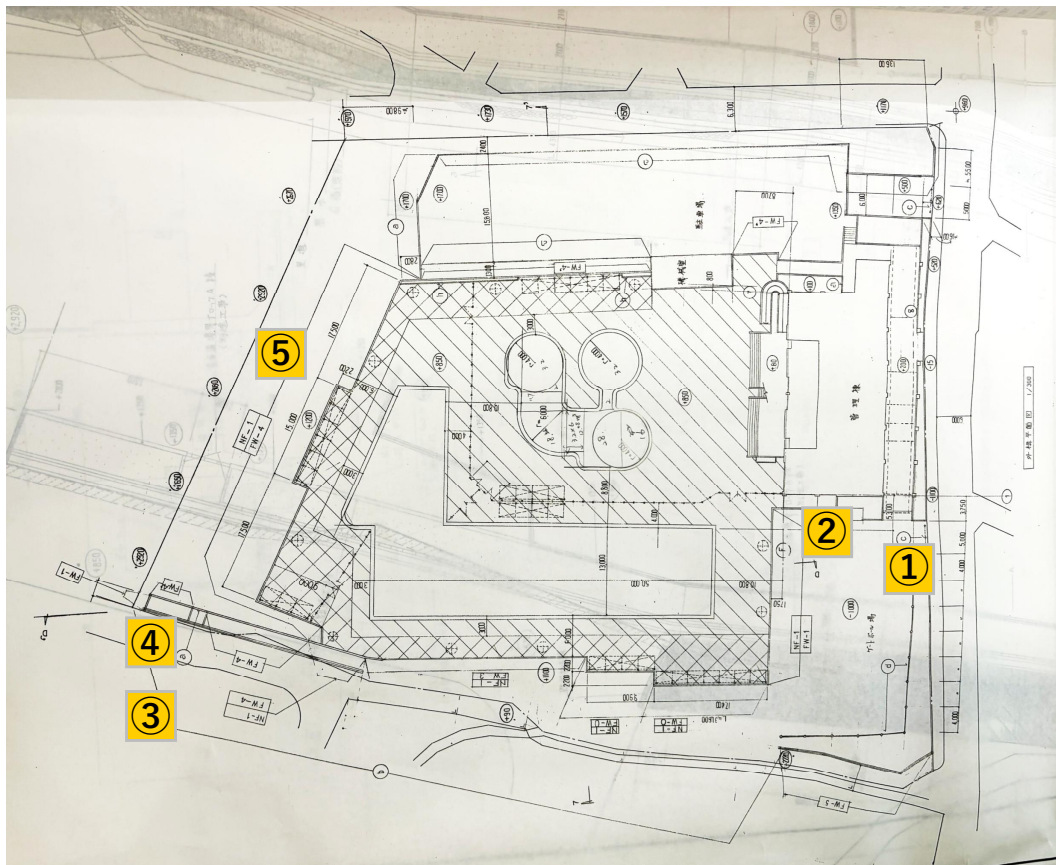


■ 駐車場



建物等の状況は以下のとおりです

対象施設概要②-4



■ 駐輪場として活用しているスペース



■ 駐輪場付属トイレ



■ 周辺状況①



■ 周辺状況②

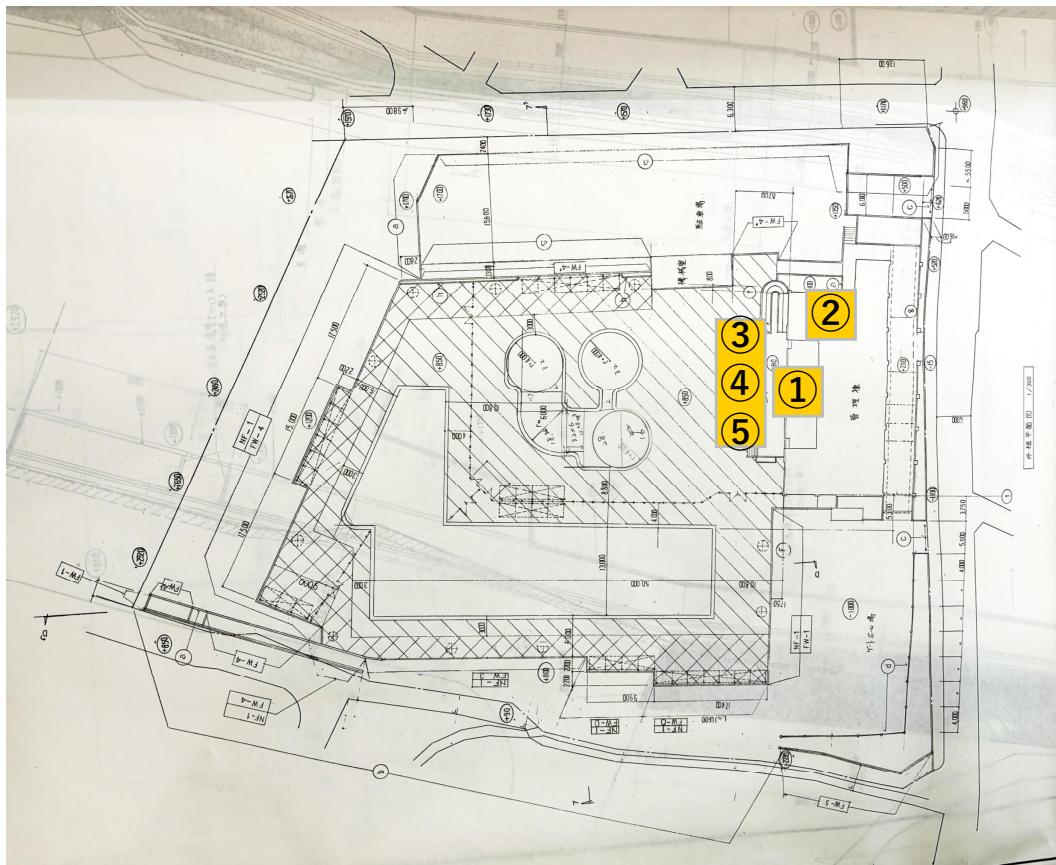


■ 周辺状況③

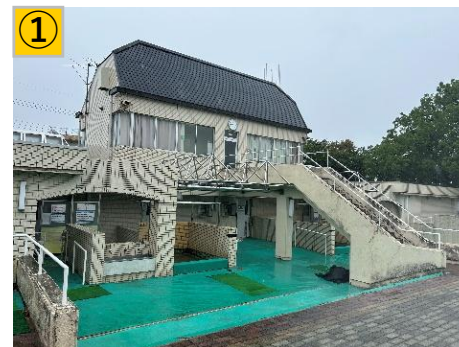


建物等の状況は以下のとおりです

対象施設概要②-5



■ 管理棟



■ 更衣室（管理棟内）



■ 管理等周辺①



■ 管理等周辺②

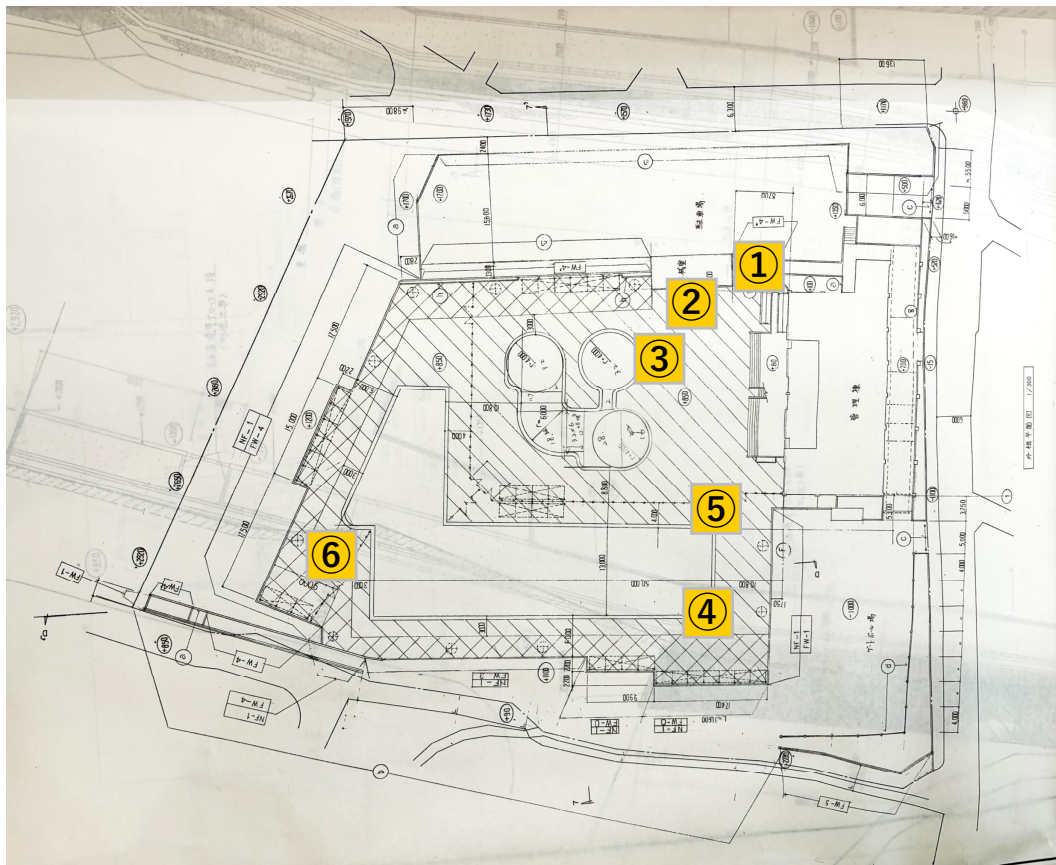


■ 管理等周辺③（屋外シャワー）



建物等の状況は以下のとおりです

対象施設概要②-6



■ 軽食販売コーナー



■ 機械室



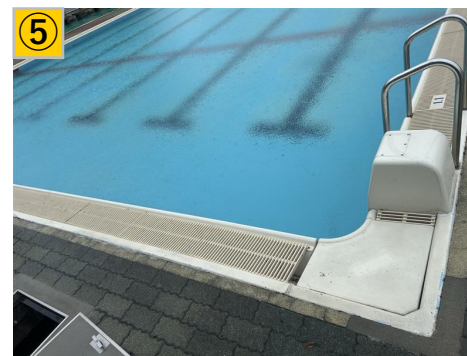
■ プール1



■ プール2



■ プール3

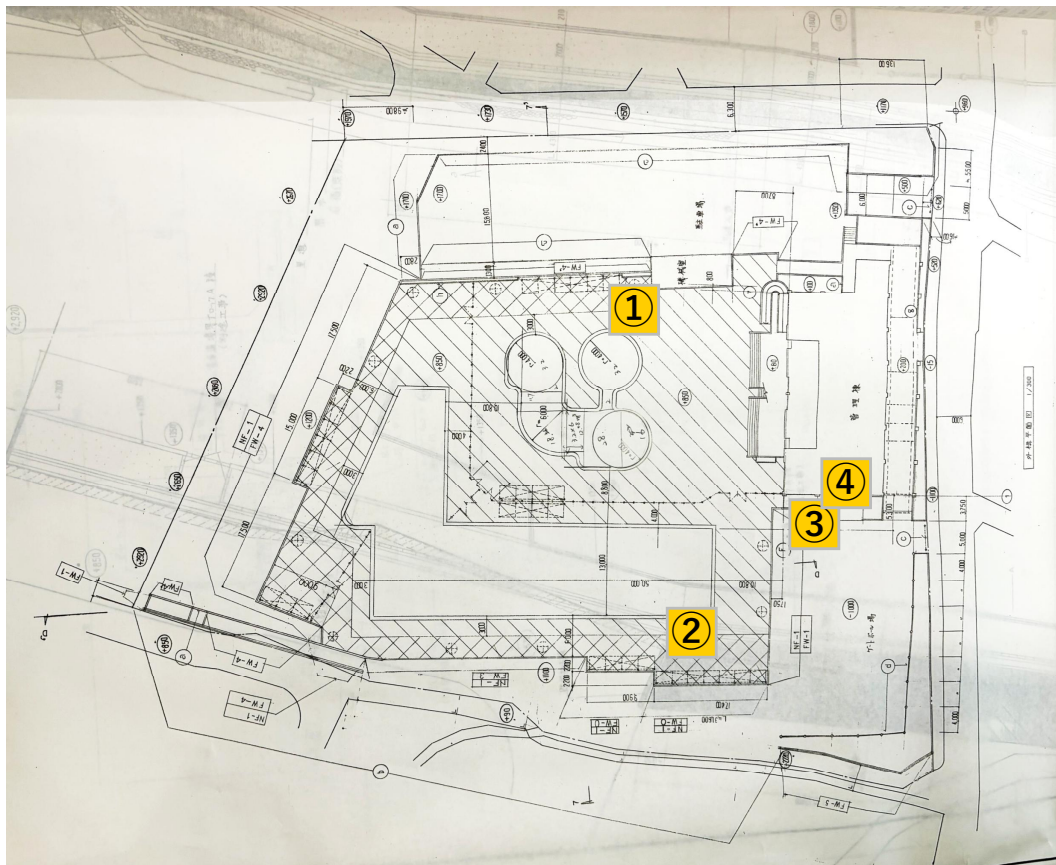


■ プール4



建物等の状況は以下のとおりです

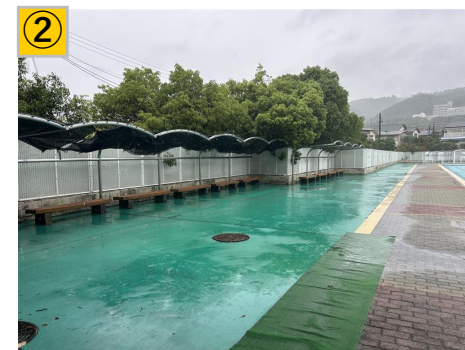
対象施設概要②-7



■ プール5



■ プール6



■ 管理棟横のフェンス



■ 管理棟（備品倉庫）

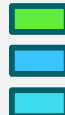


配置図

対象施設概要②-8

【凡例】

- ①施設老朽化対応
- ②利用環境の向上
- ③設備更新への対応



日除け対策(運用)：
テントは持ち込み不可、日傘は
可能とのこと。

プールサイド：
舗装面はインターロッキングブロックとプール用塩ビシート。
インターロッキングに一部がたつきがあったり、床シートが
破けているため、歩行用シートを上から置いて応急処置
している。利用者には裸足で歩かないように伝えている。

幼児用プール：
噴水設備があるが、
少なくとも2,3年前
からは使用していない。



幼児用プール：
排水ルートが確認できる図面は不明。
プール南側にバルブがあり、排水している。

日除け：
屋根シート部分が当初設置のものではなく、ブルーシート
などで応急処置されている。



駐車場：
舗装されていない。

屋外階段：
プール用塩ビシートめくれをテープで押さ
えて、つまづかないように応急処置をして
いる。



屋外スロープ：
プール用塩ビシートめくれがあるため、
マットを置いて応急措置をしている。



電気引込：
東側より低圧引込。ろ過設備
や空調動力が増加すると高圧
引込となる可能性がある。



広場：
樹木が管理棟屋根にか
かる高さとなっている。

広場：
プール側の量水器あり
プール補給水100Aで引込

広場：
プール開場時は駐輪場
として利用

南面擁壁：
南側に少し傾きすぎ間
が見られる

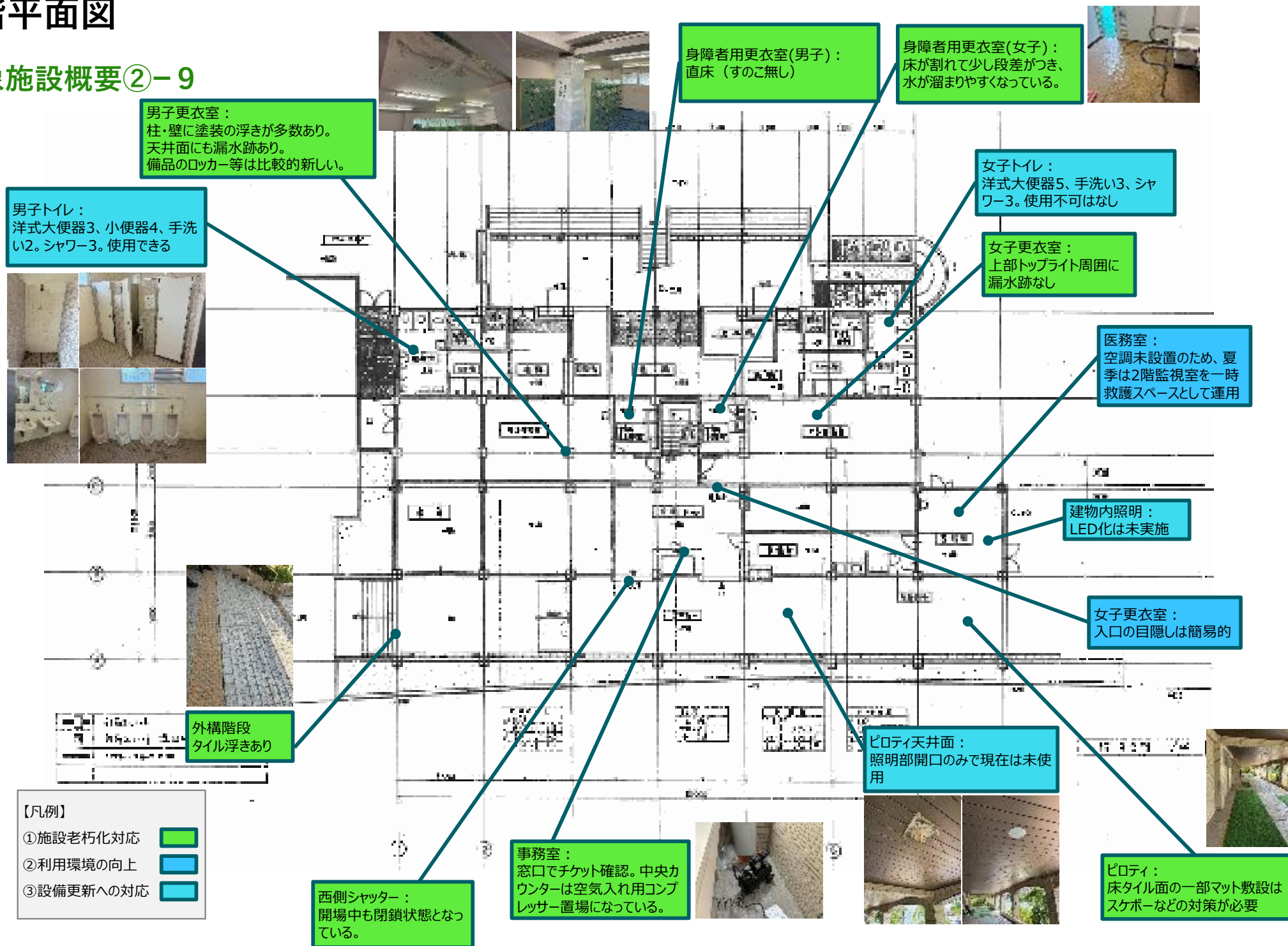


広場：
背の高い樹木がプール
サイド側に日陰を作り、
日除けとなっている。



1 階平面図

対象施設概要②-9

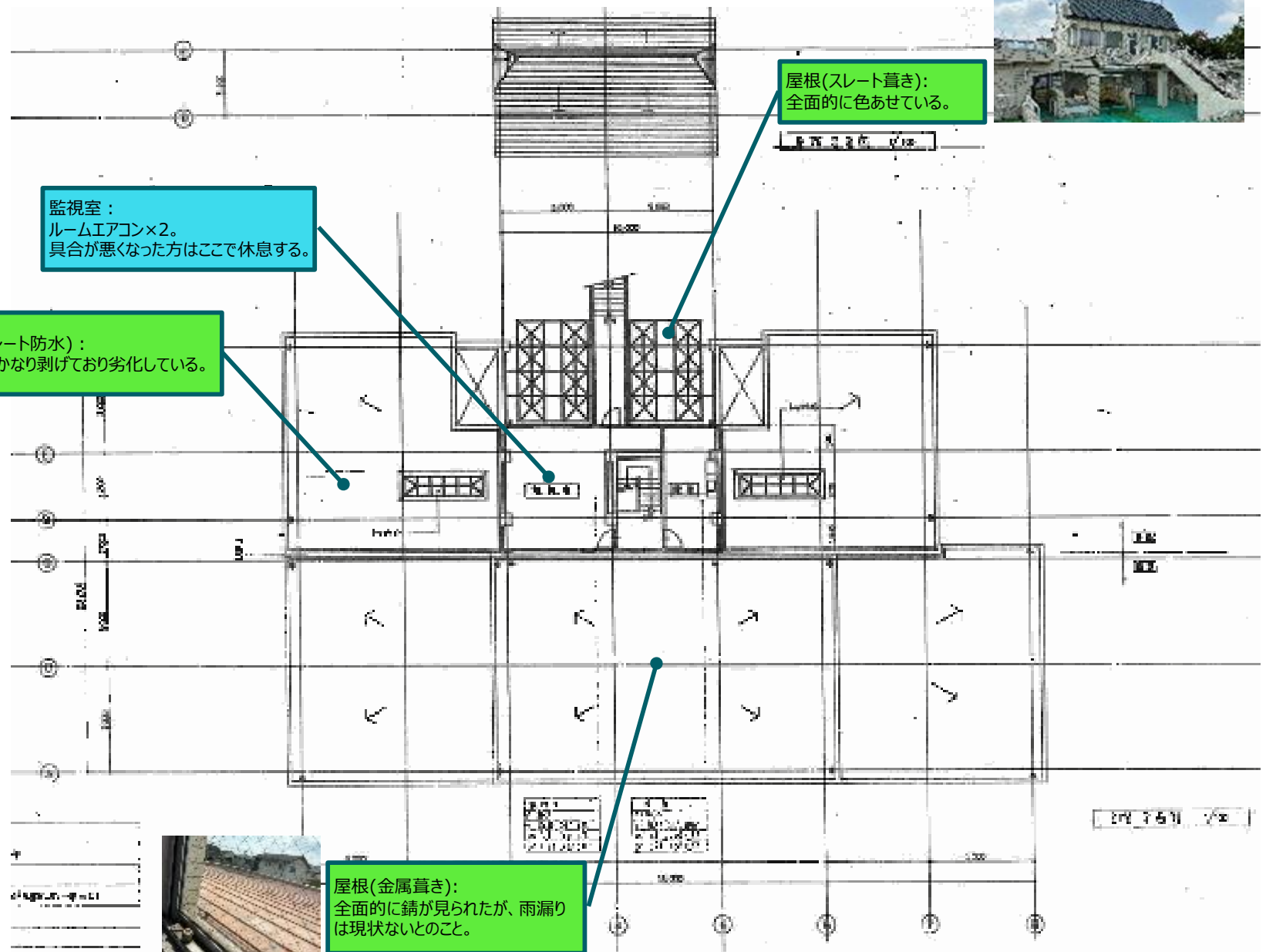


2 階平面図

対象施設概要②-10

【凡例】

- ①施設老朽化対応
- ②利用環境の向上
- ③設備更新への対応



機械室

対象施設概要②-11

ろ過タンクを増設するスペースはなし。
プール水量が増える場合機械室サイズの検討が必要

ろ過タンクは未更新。ろ過ポンプ
(2012年更新)、制御盤
(2008年更新)は更新済み。

機械室の扉：
建付けが悪く鍵を閉められ
ない状態



内線電話：
現在は使用していない。

【凡例】

①施設老朽化対応



②利用環境の向上

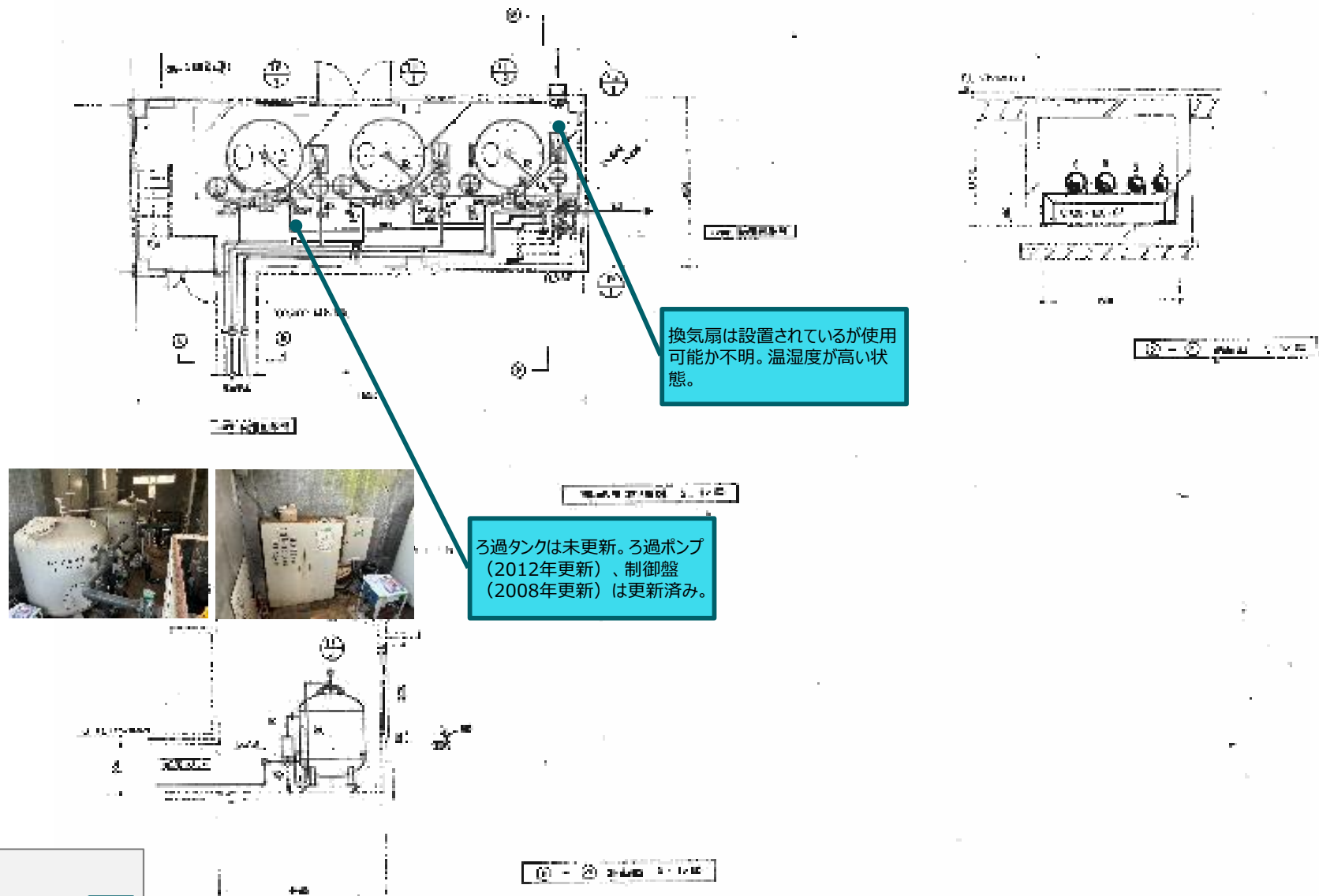


③設備更新への対応



ピット配管詳細図

対象施設概要②-12



【凡例】

- ①施設老朽化対応
- ②利用環境の向上
- ③設備更新への対応



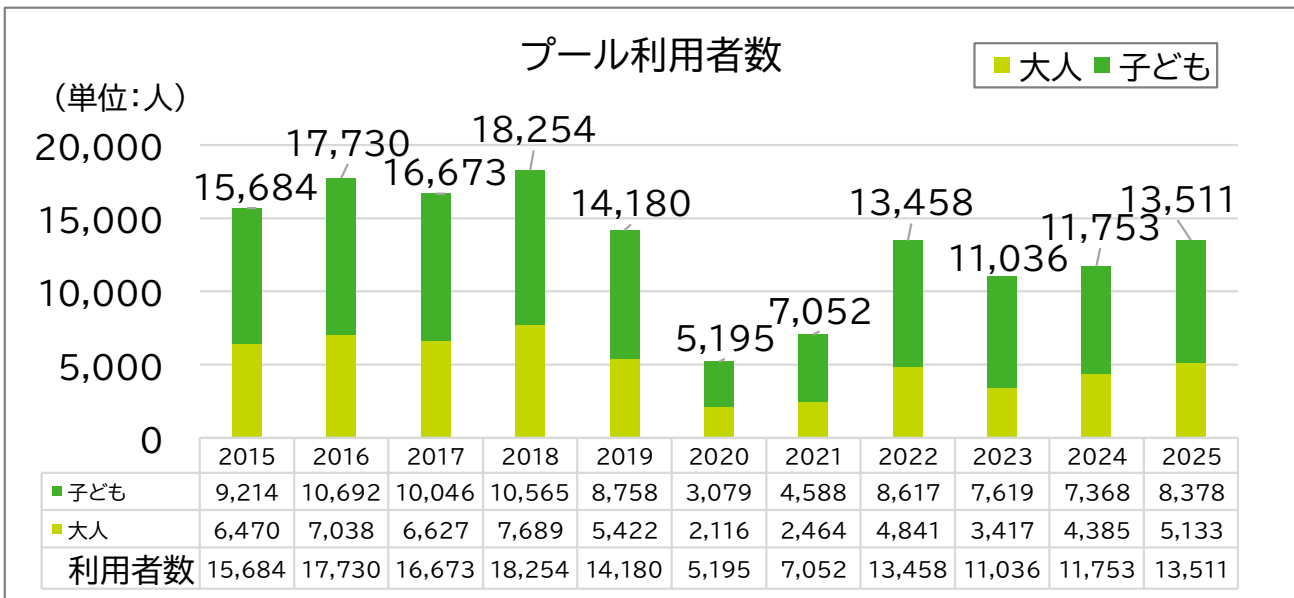
当該施設は指定管理者が管理・運営をしており、
延べ利用者数は年間 1 万人程度、売上額は150万円前後で推移しています

対象施設概要③

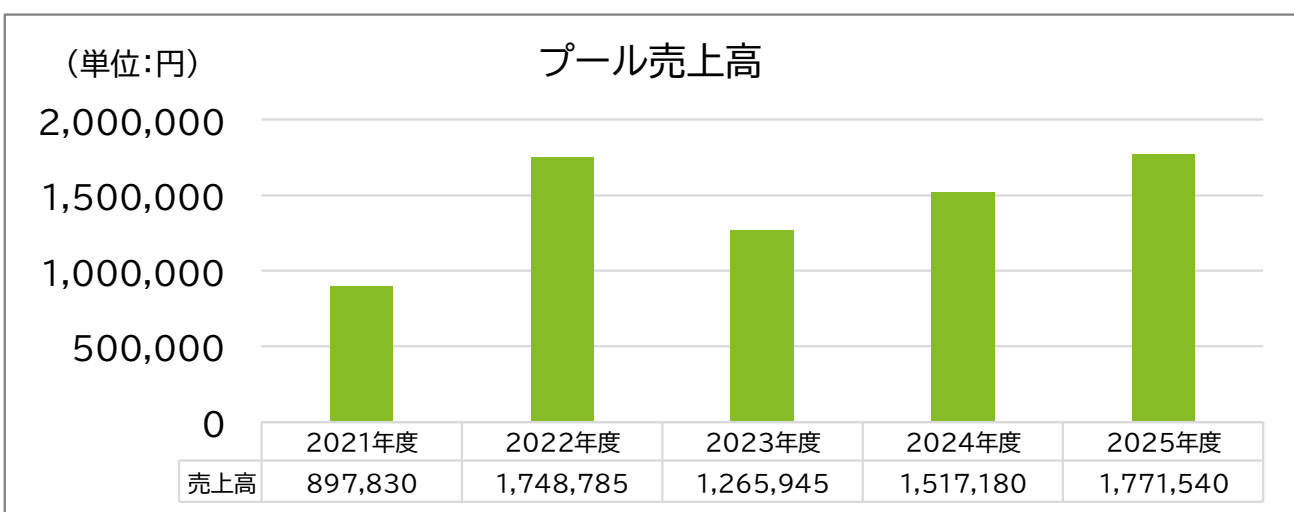
(1) 対象施設の運営概要

対象施設の運営情報	
運営者	指定管理者として、「みのおNEXTスポーツコミュニティパートナーズ(代表企業 ミズノ株式会社)」が運営 運営期間：令和 5 年 4 月～令和15年 3 月
営業時間等（令和8年度）	期間：7月1日～8月31日 時間：10:00～17:00 ※7/1～7/3・7/6～7/10は、12:00～17:00までの営業 ※土日祝は営業時間を延長し、9:00～17:00までの営業
休館日	なし（臨時休場を除く）
利用料	《一般》1回 210円 《中学生以下》1回 100円 《4歳未満》無料 《障がい者+介助者》無料
備考	- 小学3年生以下の方は、保護者の同伴(大人1人につき子供2人まで)が必要 - 大プール(第一プール)、子供プールには身長制限や年齢制限があります - 団体割引（30人以上50人未満：1割引き / 50人以上：2割引き） - 障がいのある方(介護者含む)は、利用料金の減免制度があります。※利用される前に事務所に申し出が必要。障害者手帳(障害者手帳「マイID」含む)の持参が必要 【市民プール 無料開放（令和8年度）】 - 対象：市内在住、在学の中中学生以下の方 - 期間：7月20日、27日、8月3日、10日、17日、24日 いずれも月曜日
利用条件	市内・市外問わず利用可能

(2) 利用者数の推移



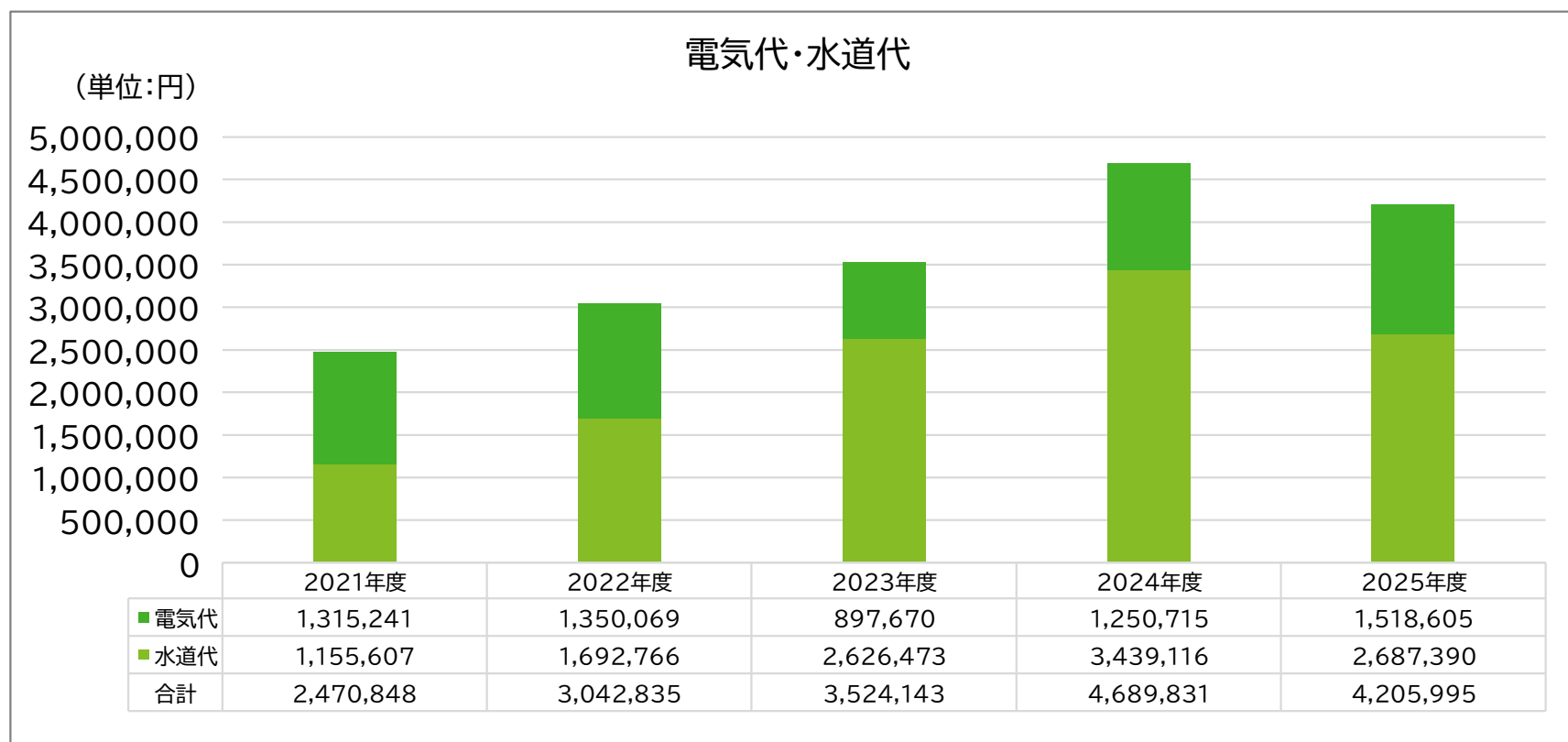
(3) 売上推移



電気代・水道代の推移は以下のとおりです

対象施設概要④

(4) 電気代・水道代の推移



※過年度の漏水事故等による一時的な水量の増加を含む。

2023年4月以降の主な不具合および対応状況（2026年5月20日時点）は、以下のとおりです。

対象施設概要⑤－1

No	分類	場所	件名	不具合状況	影響	修繕及び工事概要	報告年月	対応状況	備考
3	給排水	第一市民プール	男子トイレ換気扇異音	作動時、異音（騒音）あり。	完全に故障停止する恐れがある。	換気扇取替。	2023年6月	済	
4	給排水	第一市民プール	排水ポンプ能力	逆洗を3台同時に行くと排水ピットが溢れる。	機械室が浸水する。	排水ポンプ取替工事。	2023年6月	済	
5	給排水	第一市民プール	排水管詰まり	排水ポンプを運転すると、会所のコンクリートが剥離し排水管が詰まっており、スムーズな排水が困難なため、マンホールより排水が溢れている。	駐車場から業者搬入通路に漏水する。	排水管通貫。	2023年6月	済	
6	給排水	第一市民プール	ろ過機制御盤	昨年プール営業終了以降、何らかの不可抗力による漏水及び排水管不具合に伴い、ポンプ及び制御盤下部が浸水し絶縁不良となり、ろ過機運転不可となる。中古のタイマーを取替え、ろ過機は作動したが、逆洗が出来ない状態である。	逆洗運転不可。そのままの状態ですろ過機を運転すると、ろ過機内にて集まった汚れが一気にプールに出してしまう恐れがある。	ろ過機制御盤のタイマー他部品取替。	2023年6月	済	
7	給排水	第一市民プール	No.1ろ過機エア弁動作コンプレッサー不良	コンプレッサー故障に伴い、エア弁の動作が不可となっている。逆洗運転ができない。	逆洗ができないためプールの水が汚れて濁る。	エア弁動作のコンプレッサー取替。	2023年7月	済	モーター交換は未実施
8	建築	第一市民プール	ろ過設備室インバート破損	マンホール内のインバート破損による破片が配管内に詰まっている。	排水ポンプ稼働時に、プール入口付近のマンホールから水が溢れ出る。	管内調査及びインバートの改修。	2023年7月	済	

出所：指定管理者提供資料を一部加工

※No.については、指定管理者が管理する全施設を一覧表として整理した資料から、上記の情報を抜粋しています。このため、番号が1から始まっていない、または欠番となっている箇所があります。

2023年4月以降の主な不具合および対応状況（2026年5月20日時点）は、以下のとおりです。

対象施設概要⑤－2

No	分類	場所	件名	不具合状況	影響	修繕及び工事概要	報告年月	対応状況	備考
9	給排水	第一市民プール	No.1ろ過装置不良	No.1ろ過機停止。ベアリング部の異常に伴う高温による停止。モーターの絶縁抵抗不良0.02MΩ(基準値0.2MΩ)。	ろ過機能不可により、プール水が汚染される恐れがある。	ろ過装置の更新。	2023年7月	済	ろ過機分解整備※ポンプの更新は必要。
10	給排水	第一市民プール	No.2ろ過装置不良	No.2ろ過機停止。ポンプ停止。制御用コンプレッサー不良。モーターの絶縁抵抗不良0.00MΩ(基準値0.2MΩ)。	ろ過機能不可により、プール水が汚染される恐れがある。	ろ過装置の更新。	2023年7月	済	ろ過機分解整備、モーター交換
15	消防	第一市民プール	【消火器具】消火器未設置	2階消火器の台数が法的に定められた数量より少ない。	火災時、消火器が使用できない恐れがある。	消火器の設置。	2023年9月	済	
16	消防	第一市民プール	【非常警報設備】バッテリー不良	バッテリー不良（2箇所）。	停電時に使用できない恐れがある。	非常警報複合装置更新	2023年9月	済	
23	給排水	第一市民プール	No.3ろ過装置モーター更新・ポンプ分解整備	同施設でNo.1,2ろ過装置の不具合が発生しており、設置年数が同時期であるため、いつ不具合が発生してもおかしくない状況。	幼児プールのろ過機能不可により、プール水が汚染される恐れがある。	ろ過装置のモーター更新及びポンプ分解整備。	2023年12月	済	
26	給排水	第一市民プール横公園トイレ	排水管詰まり	小便器、洗面所、土間排水の排水管詰まり及び尿石による、排水不良	流水した際、水があふれ出る。	排水管通管、小便器目皿交換、碗トラップ交換	2024年2月	済	
29	給排水	第一市民プール	*排水ポンプ故障 *会所内カメラ調査・インバート補修 *制御盤内部品不良	*逆洗すると排水不可 ろ過機工程がイレギュラーとなる	通路が浸水し歩行に支障を来す ろ過がスムーズに出来ない	会所インバート補修 排水ポンプ取替 制御盤内タイマー・リレー取替	2023年6月	済	

出所：指定管理者提供資料を一部加工

※No.については、指定管理者が管理する全施設を一覧表として整理した資料から、上記の情報を抜粋しています。

このため、番号が1から始まっていない、または欠番となっている箇所があります。

2023年4月以降の主な不具合および対応状況（2026年5月20日時点）は、以下のとおりです。

対象施設概要⑤－3

No	分類	場所	件名	不具合状況	影響	修繕及び工事概要	報告年月	対応状況	備考
40	給排水	プール	幼児プール用塩素管理システム	薬注ポンプ 不具合（運転不可）	塩素が自動で注入不可のため手撒き対応をしている	薬注ポンプ モーター取替	2025年6月	済	
43	給排水	プール	大プール用塩素管理システム	スクレーフィター（薬剤投入装置） - モーター空回転	塩素が自動で注入不可のため手撒き対応をしている	モーター取外し、ベアリング部注油、錆落とし、モーター軸とスパイラル部を瞬間接着剤にて固定し応急処置	2025年7月	済	

出所：指定管理者提供資料を一部加工

※No.については、指定管理者が管理する全施設を一覧表として整理した資料から、上記の情報を抜粋しています。

このため、番号が1から始まっていない、または欠番となっている箇所があります。

2 対象施設及び周辺環境の特性整理 (エリア概要)

対象施設は、第一種低層住居専用地域（居住環境保全地区）及び第一種高度地区内に位置し、立地適正化計画における都市機能誘導区域にも含まれています

対象施設のエリア状況①

（１）用途地域等の状況

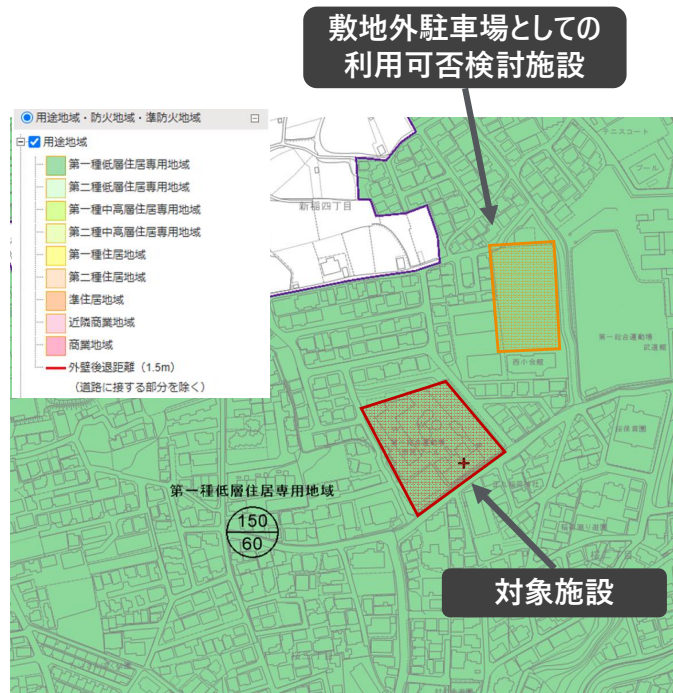
- 第一種低層住居専用地域（特別用途地区：居住環境保全地区）に位置しています。
- 現在の用途地域指定の前に対象施設が整備された経緯があります。

（２）高度地区の状況

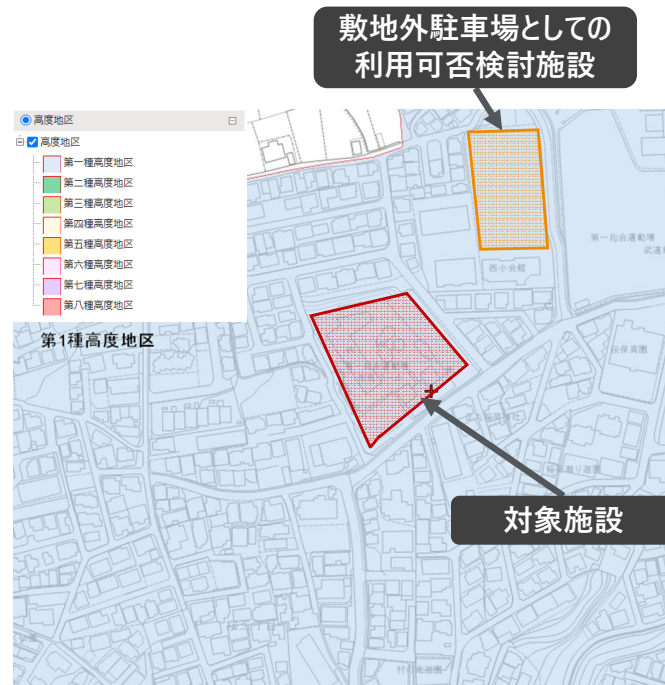
- 第一種高度地区に位置しています。

（３）立地適正化計画における区域指定の状況

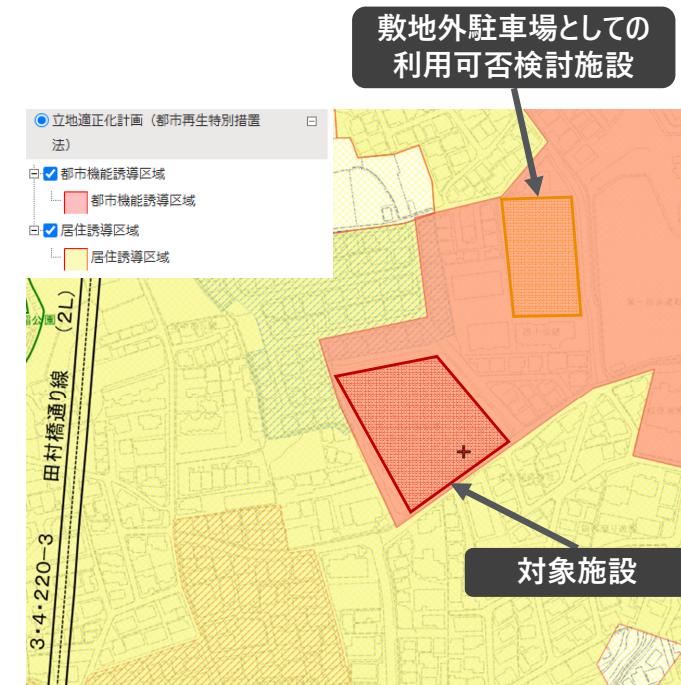
- 都市機能誘導区域に位置しています。



出所：箕面市 地図情報サイト
みのおマップをもとに加工



出所：箕面市 地図情報サイト
みのおマップをもとに加工



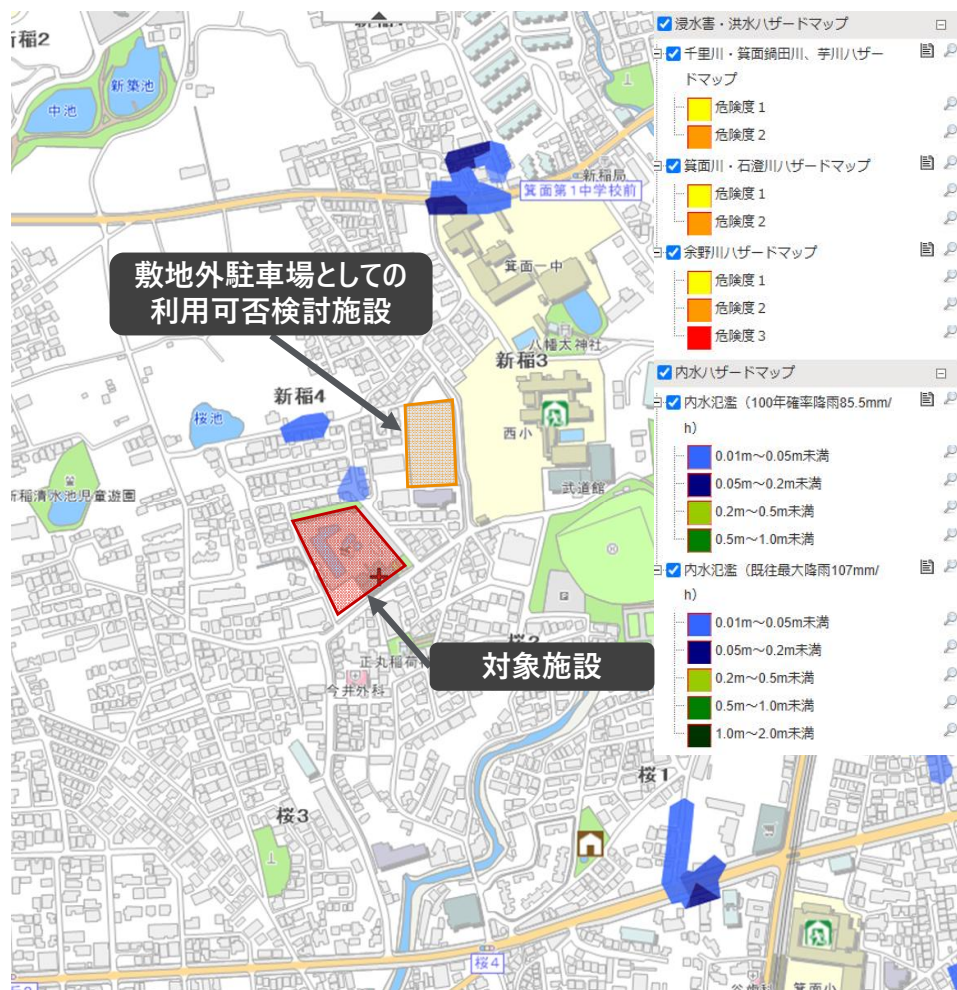
出所：箕面市 地図情報サイト
みのおマップをもとに加工

対象施設は、洪水・内水や土砂災害の影響を受けない想定であり、災害リスクは限定的です。一方、ため池の氾濫による浸水は一部想定されています

対象施設のエリア状況③

(1) 浸水外・共水、内水ハザードマップ

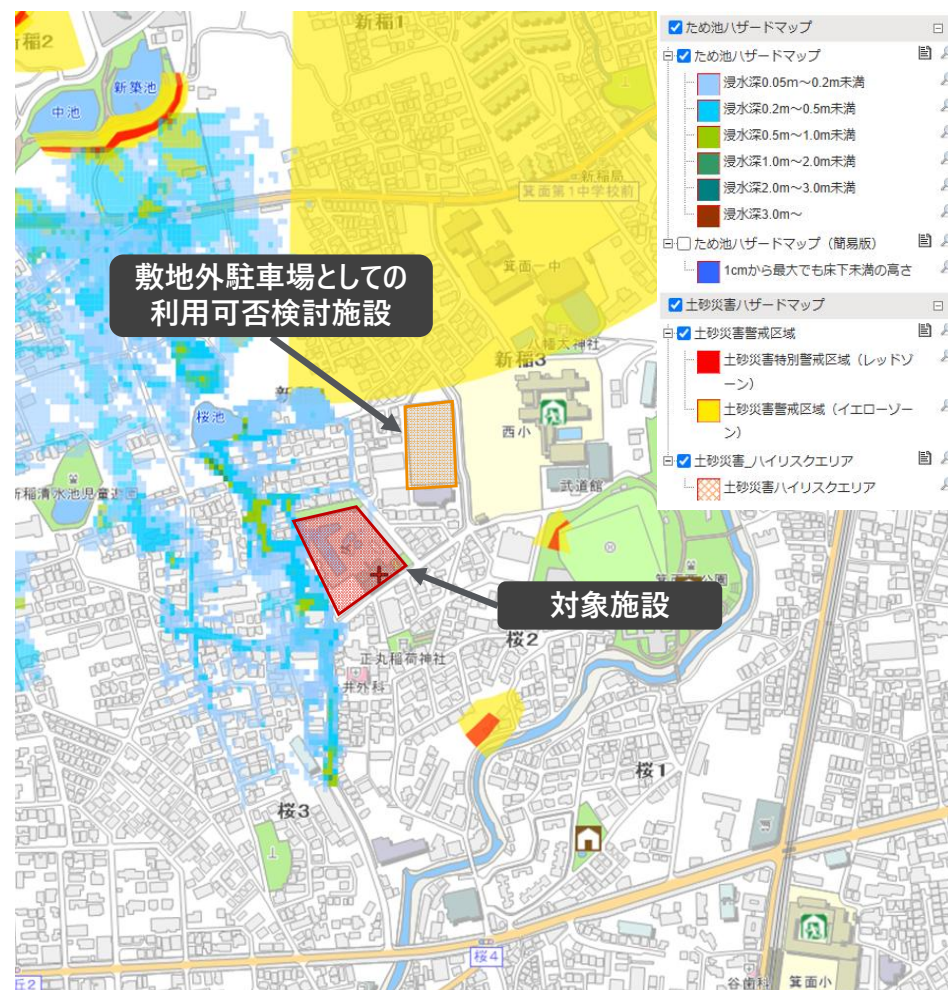
- 対象施設は、洪水の浸水想定には該当しないものの、内水は既往最大降雨の場合に敷地北東部で一部浸水が想定されます。



出所：箕面市 地図情報サイト みのおマップをもとに加工

(2) ため池・土砂災害ハザードマップ

- 対象施設は土砂災害の影響を受けない想定であるものの、ため池の氾濫による一部浸水が想定されます。



出所：箕面市 地図情報サイト みのおマップをもとに加工

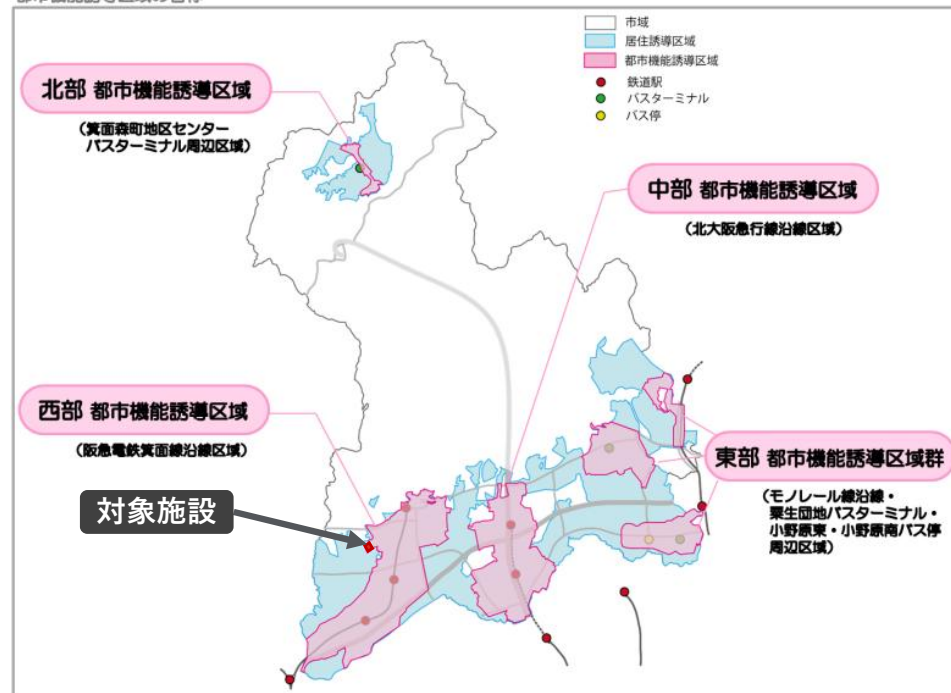
対象施設が位置する西部都市機能誘導区域では、子育て・福祉・健康増進等の機能充実や、歩行・交通環境に配慮した都市機能の更新が期待されています

対象施設のエリア状況④

	箕面市立地適正化計画（一部抜粋）
概要	前提：対象施設は西部都市機能誘導区域に含まれます。 西部都市機能誘導区域への誘導施設の設定 - 西部都市機能誘導区域は、最も少子高齢化が早く、人口減少が進むのが早い西部地域に位置するため、早急な人口呼び戻しと高齢人口への対応が必要です。 - そのため誘導施設として、若い世代を呼び込むための子育て支援施設、教育文化施設、及び高齢者の介護予防・健康増進施設を誘導します。 - また、通所型障害福祉施設については、リソースが不足している18歳未満対象の障害児通所系サービスだけでなく、18歳以上対象の通所系サービスについても、現時点で量的には充足しているものの、将来ニーズも踏まえ、老朽化施設の更新と高機能化を見据えて誘導施設として設定します。 - それに加え、箕面市で最も古くから発展してきた背景から、様々な都市機能が更新時期を迎えており、高齢人口が多いこともあいまって、リノベーションにより高齢者が暮らしやすいまちを再構築していく必要があります。 - また、この区域は、ちょうど中心市街地の区域ともオーバーラップしており、活性化重点整備地区となっている「箕面地区」（箕面駅周辺）と「桜井地区」（桜井駅周辺）も含んでいることから、商店街の活性化や、高齢者が歩いて暮らせる商業集積の維持なども必要です。 - よって、西部都市機能誘導区域には、次の誘導施設を設定します。 ◎子育て支援施設 ◎教育文化施設 ◎介護予防・健康増進施設 ◎通所型障害福祉施設 ◎リノベーションに資する複合的商業施設 区域の特性により配慮すべき事項（西部都市機能誘導区域） - 西部都市機能誘導区域では、当区域が箕面市内で最も早く発展したエリアであり建築物の老朽化が進んでいることから、新たな機能の立地だけでなく、リニューアルのタイミングに合わせて歩行者空間の整備を行うなど、“まちの更新”のタイミングを活かし、公共交通ネットワークの充実を図ります。

出所：箕面市立地適正化計画から抜粋

都市機能誘導区域の名称



出所：箕面市立地適正化計画から抜粋し、加工

西部都市機能誘導区域



3 対象施設及び周辺環境の特性整理 (対象施設の周辺環境及びアクセス環境)

対象施設の周辺には、スポーツ系施設、民間スポーツクラブ、学校教育施設が多く立地しています

対象施設及び対象施設周辺の状況（施設の立地状況）



出所：地域交通のためのポータルサイト 現状可視化ツール(国土交通省)をもとに加工

※民間スポーツクラブには、ヨガやテニスなどの特化型施設も含まれます。

※凡例の施設について、主な施設をプロットしており、すべての施設を網羅的にプロットしているものではありません。

本市は、大阪都心へ直結する鉄道網と良好な道路交通を備え、通勤・通学に加え広域移動にも優れたアクセス環境を有しています

対象施設及び対象施設周辺の状況（アクセス環境）

（１）箕面市へのアクセス

- ・ 箕面市から梅田までは、車で新御堂筋（国道423号）を走って約20分
- ・ 電車では、北大阪急行線「箕面萱野駅」「箕面船場阪大前駅」から、大阪・梅田、新大阪、なんばなどへ乗り換えなしでアクセスが可能です。



出所：箕面市HP

（２）対象施設から主要駅等への距離

- ・ 対象施設から半径1.0km圏内に「箕面駅」「牧落駅」があります。



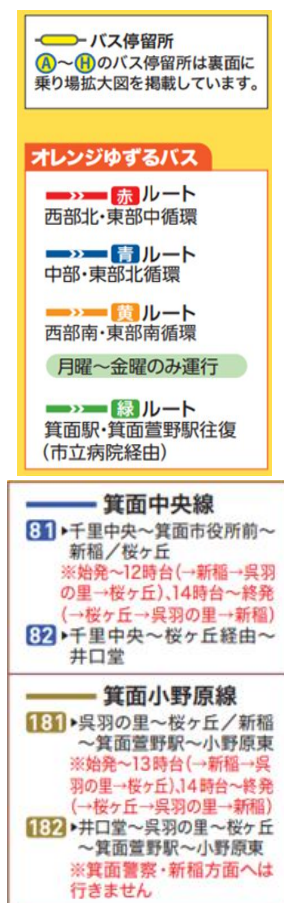
出所：JSTAT-MAPをもとに加工

対象施設は、路線バス及びコミュニティバス（オレンジゆずるバス）により、箕面萱野駅をはじめとする主要駅方面へのアクセス手段が確保されています

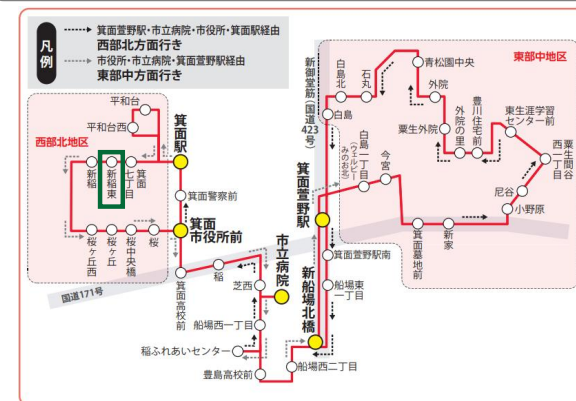
対象施設及び対象施設周辺の状況（交通の観点）

- 対象施設の最寄りのバス停は「新稲東」であり、阪急バス及びコミュニティバスが運行しています。路線バスは主に「箕面萱野駅」行き及び「千里中央」行きで、主要駅方面へのアクセス手段は確保されています。
- なお、コミュニティバス（赤ルート）は片方向の循環ルートで運行されているため、目的地の方向により所要時間が異なります。

（１）バス路線図



（２）コミュニティバス（赤ルート）の路線図



（３）既存バス停からの距離



出所：オレンジゆずるバス・阪急バス BUS ROUTE MAPをもとに加工

※上記地図内の円は、バス停を中心に半径0.3kmの範囲を表示しています。
出所：地域交通のためのポータルサイト 現状可視化ツール(国土交通省)をもとに加工