

(仮称)八尾市立桂 3 館複合施設整備基本計画

～八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画～

令和 8 年3月

八尾市

目 次

はじめに	P.1
1. 基本計画策定の背景と目的	P.1
2. 基本計画の位置付け	P.2
第1章 複合化対象施設とその周辺の状況	P.14
1. 複合化対象施設の概要	P.14
2. 計画地を取り巻く状況	P.18
第2章 現状の把握・分析及び利用者などの意見	P.21
1. 各施設の利用状況について	P.21
2. (仮称)3館複合施設検討ワークショップでの意見	P.31
3. こどもワークショップ、中高生アンケートでの意見	P.37
4. 3施設の利用者へのアンケートでの意見	P.52
第3章 桂3館複合施設整備の方向性	P.56
1. 桂3館複合施設の整備方針	P.56
2. 桂3館複合施設整備に係る4つの留意点	P.56
3. 8つの機能の方向性	P.58
4. 桂3館複合施設の構成機能及び規模	P.61
5. 各機能における必要諸室	P.62
第4章 桂3館複合施設の整備計画	P.66
1. 土地利用計画	P.66
2. 施設整備計画	P.67
3. 構造計画	P.70
4. 環境配慮計画	P.72
5. ユニバーサルデザイン計画	P.73
6. 概算事業費の考え方	P.74

第 5 章 民間活力導入に対する簡易検討 **P.75**

- | | |
|------------------|------|
| 1. 事業手法の検討 | P.75 |
| 2. 民間事業者に対する意向調査 | P.76 |
| 3. 簡易 VFM の算定 | P.77 |
| 4. 民間活力導入に対する評価 | P.79 |

第 6 章 施設整備の実現に向けて **P.80**

- | | |
|-----------------|------|
| 1. 事業スケジュールについて | P.80 |
| 2. 管理運営等について | P.80 |

はじめに

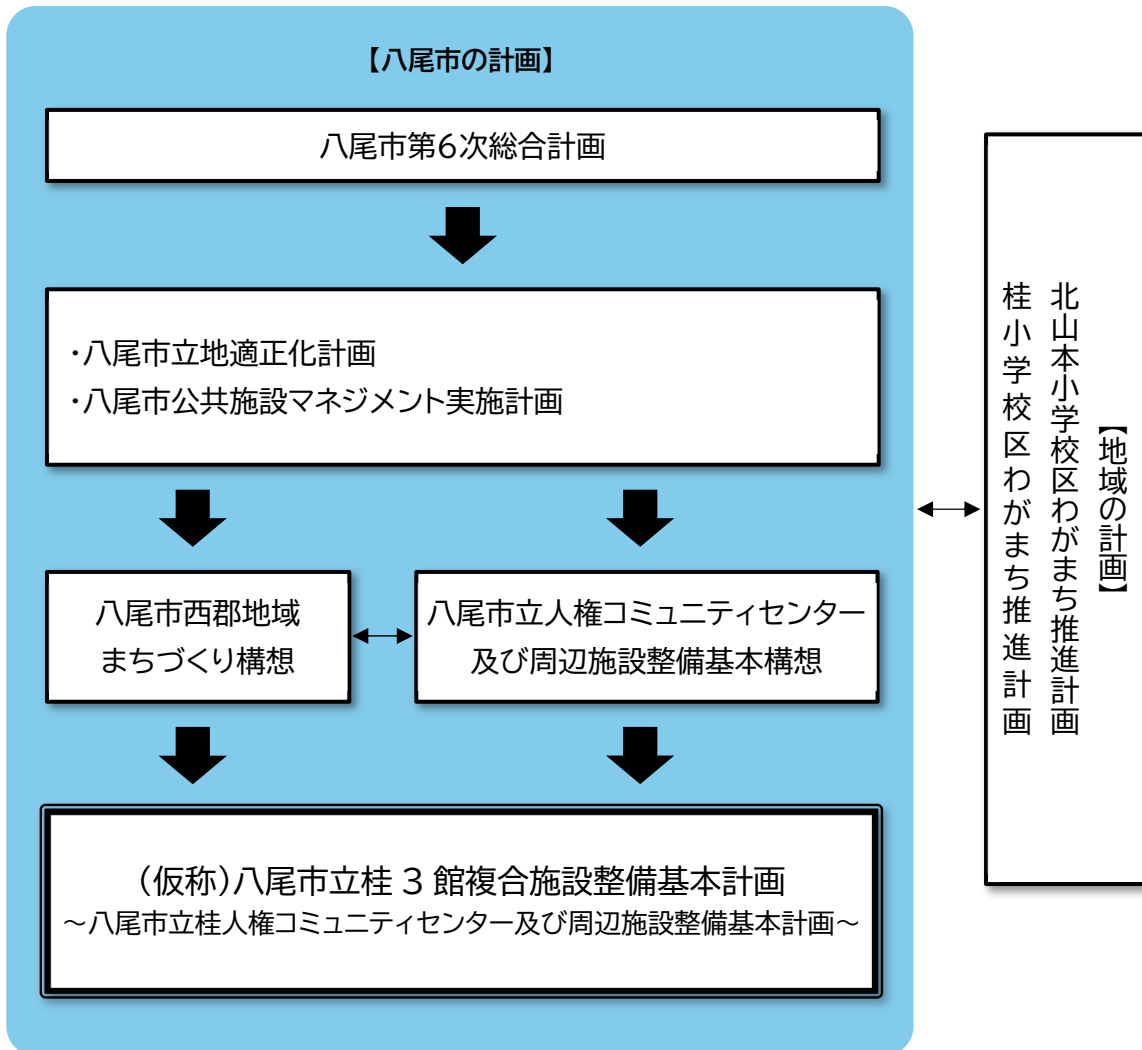
1. 基本計画策定の背景と目的

本市では、「八尾市公共施設マネジメント実施計画」を策定し、市民サービスの向上に向けて、建物施設の長寿命化や機能更新、維持管理等の取り組みを計画的に進めています。本実施計画においては、建築後約 50 年以上経過し老朽化している市内の 2 カ所にある人権コミュニティセンター及び周辺に所在する老人福祉センター、青少年会館の機能更新の検討を優先的に取り組むこととしています。この方針に基づき、令和 5 年度に「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想（以下「複合施設整備基本構想」）」を策定し、施設整備に関する基本的・全般的な考え方を取りまとめました。本基本計画は、複合施設整備基本構想に基づき、桂中学校区に所在する人権コミュニティセンター及び周辺施設の複合化に係る諸条件について調査を行い、施設整備に向けた内容を取りまとめたものです。



2. 基本計画の位置付け

本基本計画は、本市の最上位計画である「八尾市第6次総合計画（後期基本計画）」などの様々な上位の関連する計画を踏まえるものとします。



(1)八尾市第6次総合計画 後期基本計画(令和 7(2025)年 3 月策定)

本市の最上位計画である「八尾市第 6 次総合計画（後期基本計画）」の施策である「公共施設マネジメントの推進」において、公共施設の維持管理、公共施設の効率的な配置、公共施設の管理・運営、余剰施設の利活用などの方向性が示されています。特に、公共施設の効率的な配置における課題として、市民ニーズに合った必要な機能を維持していくため、他施設への複合化や合築などの規模・配置の検討を進める他、施設における事業のあり方、施設規模の検討を行い、市全体の公共施設総量の適正化を図ることが必要とされています。本基本計画は、総合計画における課題や基本方針を踏まえるものとしします。

■施策 33 公共施設マネジメントの推進

基本方針

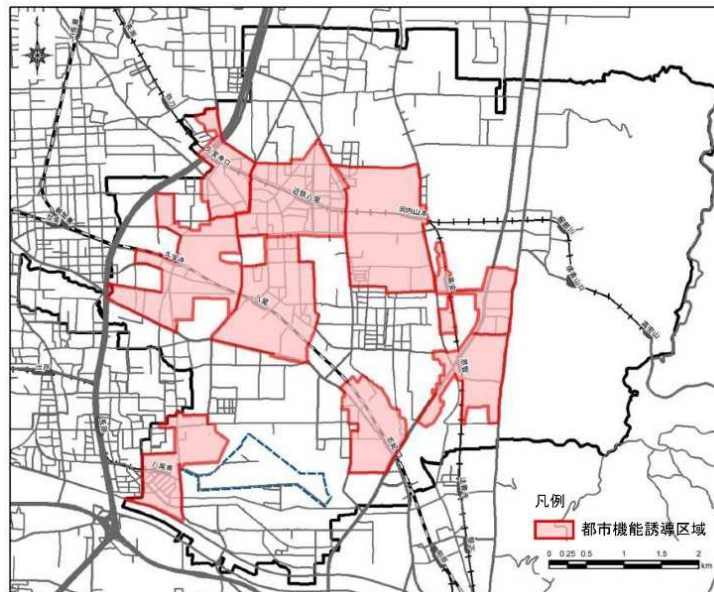
- ①施設の安全性の確保とバリアフリー化等により利用者の利便性向上を図りつつ、長寿命化を進めるために、八尾市公共施設マネジメント実施計画、施設毎の八尾市個別施設保全計画に基づき、優先順位を検討しながら、公共施設を長期的・計画的に保全します。
- ②市民ニーズに的確に対応していくため、地域のまちづくりに合わせた公共施設の効率的な規模・配置（施設の複合化・統合化など）の検討を行い、行政サービスの最適化を図りつつ公共施設総量の適正化に取り組みます。
- ③公共施設の管理・運営の効率化のために、維持管理コストの削減や利用者負担の適正化、民間を活用した事業手法の導入に向け取り組みます。
- ④未利用施設や未利用地などの公有財産について、地域課題の解決や歳入確保に向けた有効活用を図った上で、役目を果たした資産は売却していきます。

(2)八尾市立地適正化計画(令和4(2022)年3月策定)

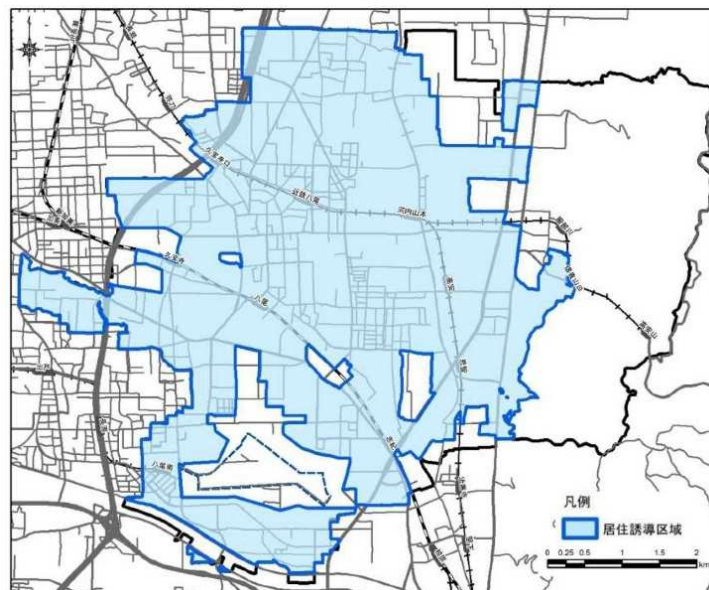
「八尾市立地適正化計画」においては、全市的な生活利便性を維持しながらも、主要駅周辺に広域的な都市機能を集積させることで、八尾市の魅力を高めていくことをめざしています。

本市の北部エリアは立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である『居住誘導区域』に位置づいています。また、桂人権コミュニティセンターは、地域コミュニティ活性化の拠点である「コミュニティ核」の一つとして位置付けられています。

〈都市機能誘導区域〉

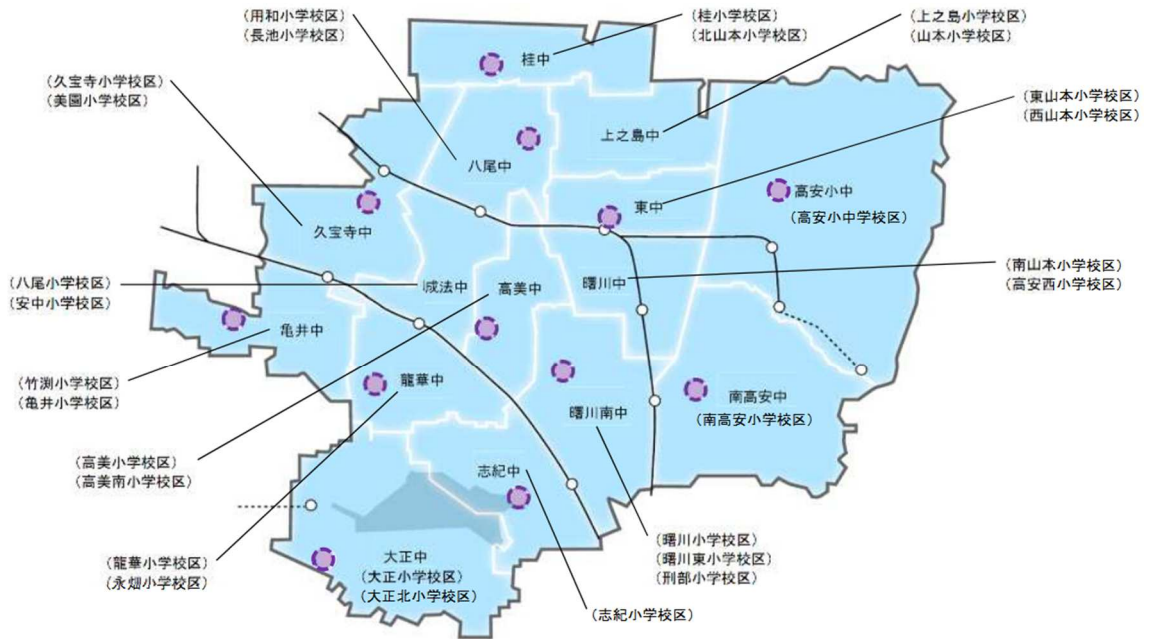


〈居住誘導区域〉




出典：「八尾市立地適正化計画」

〈各地域のコミュニティ核（コミュニティセンター等）〉



凡例

 地域コミュニティ活動の拠点施設となるコミュニティ核

(3)八尾市公共施設マネジメント実施計画(令和 6(2024)年3月策定)

「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版」に基づき、平成 29（2017）年 6 月に策定し、令和 6（2024）年 3 月に 2 度目の改定を行った「八尾市公共施設マネジメント実施計画」で、桂人権コミュニティセンター及び周辺施設は、優先的に機能更新を検討すべき施設として位置付けられています。

■対象 3 施設の方向付け

4 公共施設マネジメントの実践 4.2.1 優先的に検討すべき施設

(1) 防災拠点施設

八尾市地域防災計画に位置付けられている主な防災拠点のうち、本計画の対象施設である防災中枢拠点、情報連絡拠点に位置付けている施設は下記のとおりです。

防災中枢拠点・・・市庁舎本館、消防本部庁舎（消防署）

情報連絡拠点・・・コミュニティセンター、人権コミュニティセンター等

(2) 防災拠点施設の保全の方向性について

① 防災中枢拠点について（略）

② 情報連絡拠点について

コミュニティセンター、人権コミュニティセンターは情報連絡拠点や第 2 避難所など、災害時に多様な役割を持つ施設として位置付けられているほか、平常時は地域のまちづくりを進める上で活動の場となる重要な施設であり、とりわけ建設後 50 年以上が経過する桂人権コミュニティセンター、安中人権コミュニティセンターについては、優先的に施設整備のあり方を検討する必要がある施設です。

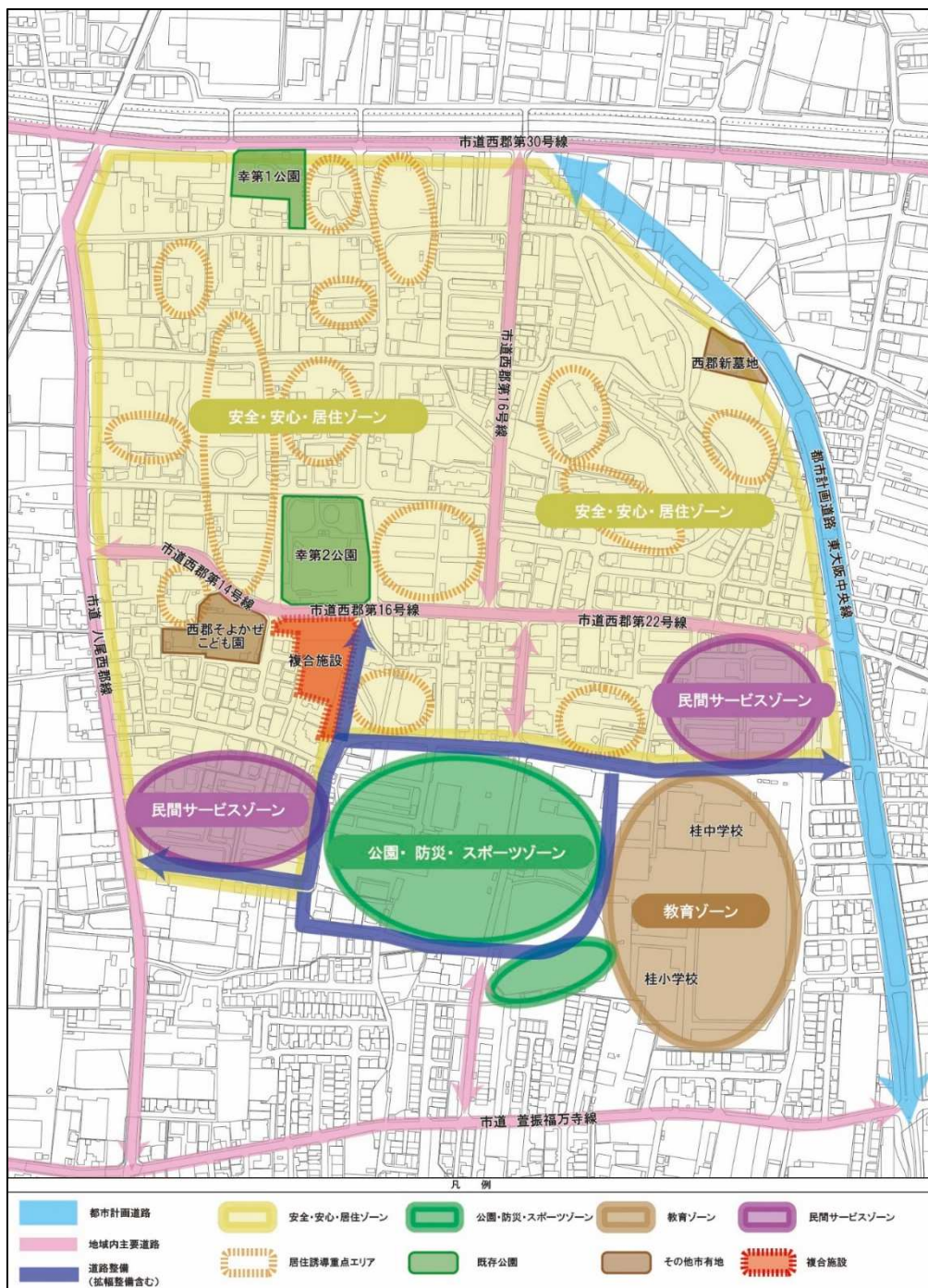
各人権コミュニティセンターには、老人福祉センター及び青少年会館が近接しており、どの建物も建築後約 50 年経過していることを踏まえ、地域全体のまちづくりを計画的に進める点から、各施設の複合化も含めた機能更新のあり方を検討し、令和 5 年 6 月に策定した複合施設整備基本構想では、「まちの縁側」の機能、市民交流機能、生涯学習機能、まちづくりの拠点機能、隣保事業機能、健康増進機能、青少年健全育成機能、避難所機能の 8 つの機能を備えた最適な施設整備を進めていく方針としています。

今後は、この基本構想に基づき、築年数が古い桂人権コミュニティセンター（桂老人福祉センター及び桂青少年会館を含む）、安中人権コミュニティセンター（安中老人福祉センター及び安中青少年会館を含む）の順に、基本計画の策定及び施設の更新整備を進めていくこととします。

(4)八尾市西郡地域まちづくり構想(令和 8(2026)年 3 月策定)

西郡地域の老朽化した公共施設の機能更新や公共用地の集約を進めるとともに、民間活力の導入や、住宅、公共施設、公園、道路を一体的に再編することで西郡地域の新たな魅力を創出し、持続可能なにぎわいのあるまちづくりの実現を目的に、「八尾市西郡地域まちづくり構想」を策定しました。本構想には、土地利用等の方針やゾーニングを示すとともに、複合施設建設予定地についても示しています。

1)構想におけるゾーニング図



②複合施設の建設場所について

西郡地域まちづくり構想では、地域全体のゾーニングのバランスを考慮しつつ、下記の3つの視点から、『市営住宅 1~3 号館跡地と桂町二丁目公園』の一部を敷地として複合施設を建設することとしています。

視点 1) 早期における施設建設が可能な場所

- ・桂人權コミュニティセンター、桂青少年会館、桂老人福祉センターについては、すでに50年以上を経過しており、早期に新たな複合施設の建設を要する状況です。
- ・そのため、複合施設の敷地については、既存の建物等が存する場所であれば、解体や整地等の作業に時間を要するため、既存の建物等のない市有地が望ましいと考えます。

視点 2) 地域内外からのアクセスが容易な場所

- ・今回複合化する3施設の利用者はすでに市内全域からの利用がなされており、新たな複合施設についても、利用者は西郡地域のみならず、市内全域から多くの方に訪れ、利用をしていただくこととなり、主要道路からのアクセス動線が重要となります。
- ・本構想において、新たに地域内主要道路として整備することとなる道路（青線）もありますが、整備には時間を要するため、既存の地域内主要道路（ピンク線）のネットワークで、地域外からもアクセス可能な敷地での建設が望ましいと考えます。

視点 3) 各ゾーンの結節点となる場所

- ・本構想において、北側については、住宅が中心となる『安全・安心・居住ゾーン』となっており、南側については、市営住宅の跡地等を『民間サービスゾーン』『公園・防災・スポーツゾーン』として活用し、地域内外から人が訪れることでのぎわい創出を図ることになります。
- ・複合化する3施設については、地域内外の交流の場となることで、よりよい効果を発揮することができると考えます。そのためそれぞれのゾーンの結節点となる敷地での建設が望ましいと考えます。

(5)八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想(令和 5(2023)年 6 月策定)

「複合施設整備基本構想」は、建設後 50 年以上が経過する桂人権コミュニティセンター及び安中人権コミュニティセンターについて、周辺の公共施設も含めた機能更新の方向性や考え方をとりまとめたものです。

①新施設の基本的な役割

(3つの役割の継承)

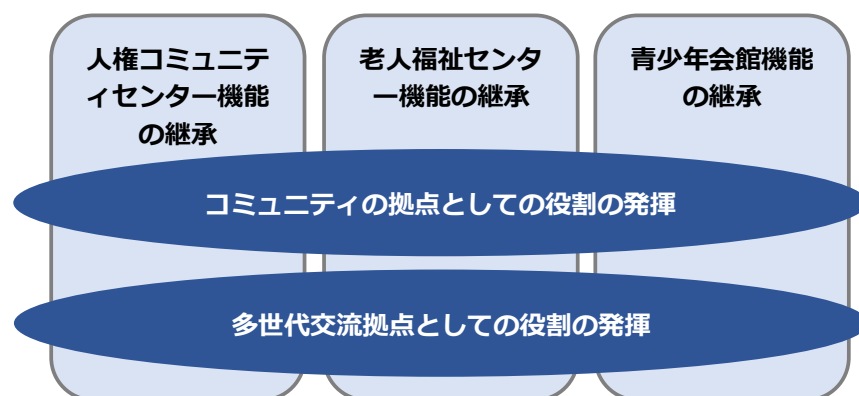
- 人権コミュニティセンター、老人福祉センター、青少年会館それぞれの基本的な設置の目的の継承を基本として、時代の変化に対応できるよう整理し、今日求められる新たなニーズや課題にも対応できる施設とします。
- それぞれ提供するサービスは異なりますが、いずれも基本的人権尊重の精神に基づいて市民の生活の向上や福祉の増進に寄与するという共通の役割を担っていることから、密接に連携し、相乗効果を発揮できる施設とします。

(コミュニティ拠点としての役割の発揮)

- 人権コミュニティセンターをはじめ、3 施設が地域に密着した施設として地域とつながり、地域住民の活動の場、日常的な居場所となっていることから、地域住民の活動の拠点、コミュニティの核としての役割を發揮できる施設とします。

(多世代交流拠点としての役割の発揮)

- 人権コミュニティセンター、老人福祉センター及び青少年会館はその位置付けから市内広域から利用者が集まる施設となっていることから、世代にかかわらず広く市民が気軽に利用でき、学び、楽しみ、交流できる施設とします。



②施設整備の方針

(基本的な考え方)

- 少子高齢化が進む中で、様々な年齢層の人々が互いに見守り合い支え合う地域づくりがますます必要な時代となっており、3施設が相互に密接に連携し、相乗効果を発揮できる施設として整備する必要があります。
- 実際に、各施設で開催される講座には、体操やヨガ、パソコンなど共通したものも見られ、年齢層に関わらない共通の「学び」や「楽しみ」のニーズが存在しており、利用者間の交流等によりさらに豊かなコミュニティの形成が期待されます。
- 一方、各施設の利用者数は減少傾向にあり、また、稼働率が低い専用室等もあり、今後市人口の減少が見込まれる中で、将来のニーズに即し、各施設の特性を活かしつつ稼働率が高まるように利用しやすい施設規模とする必要があります。
- これらを踏まえ、3施設の複合化(合築)により個々の施設機能の重複を見直し、時代のニーズに即したサービスで単独施設では確保しにくい新たな機能も適切に設けることで、最適な施設整備を図るものとします。

③機能整備方針

(基本コンセプト)

「集い」「学び」「楽しみ」「健康」を通じて豊かな交流や活動が生まれ、様々な課題にワンストップで応える、

『つながり、かがやき、しあわせつづくまちづくりの拠点』

(多世代交流機能)

- 誰でも自由に集える「まちの縁側」の機能を備えるとともに、3施設に共通する集会室や講座室などの汎用的な諸室を核として、多世代が生涯学習を楽しみ、ふれあい、交流が生まれる機能を整備します。

(人権コミュニティセンター機能)

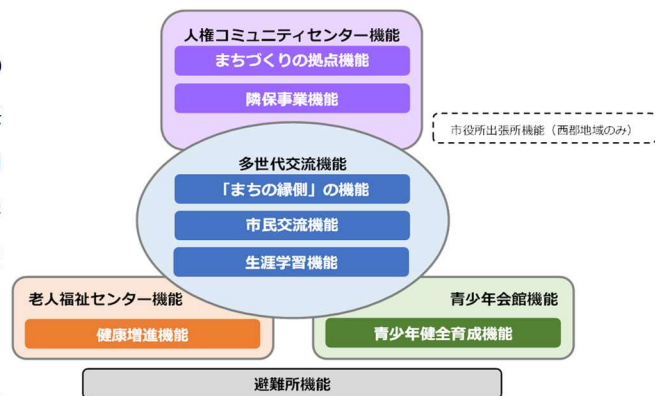
- コミュニティの核として地域の様々なまちづくり活動の拠点となるとともに、地域の歴史を踏まえて人権尊重の精神を学び情報発信するとともに、近隣地域における住民生活の向上や様々な世代の生活課題の改善を図る隣保事業の機能を整備します。

(老人福祉センター機能)

- 市内の高齢者がいきいきと健康に暮らせるよう、健康管理や健康増進に資する機能を整備します。

(青少年会館機能)

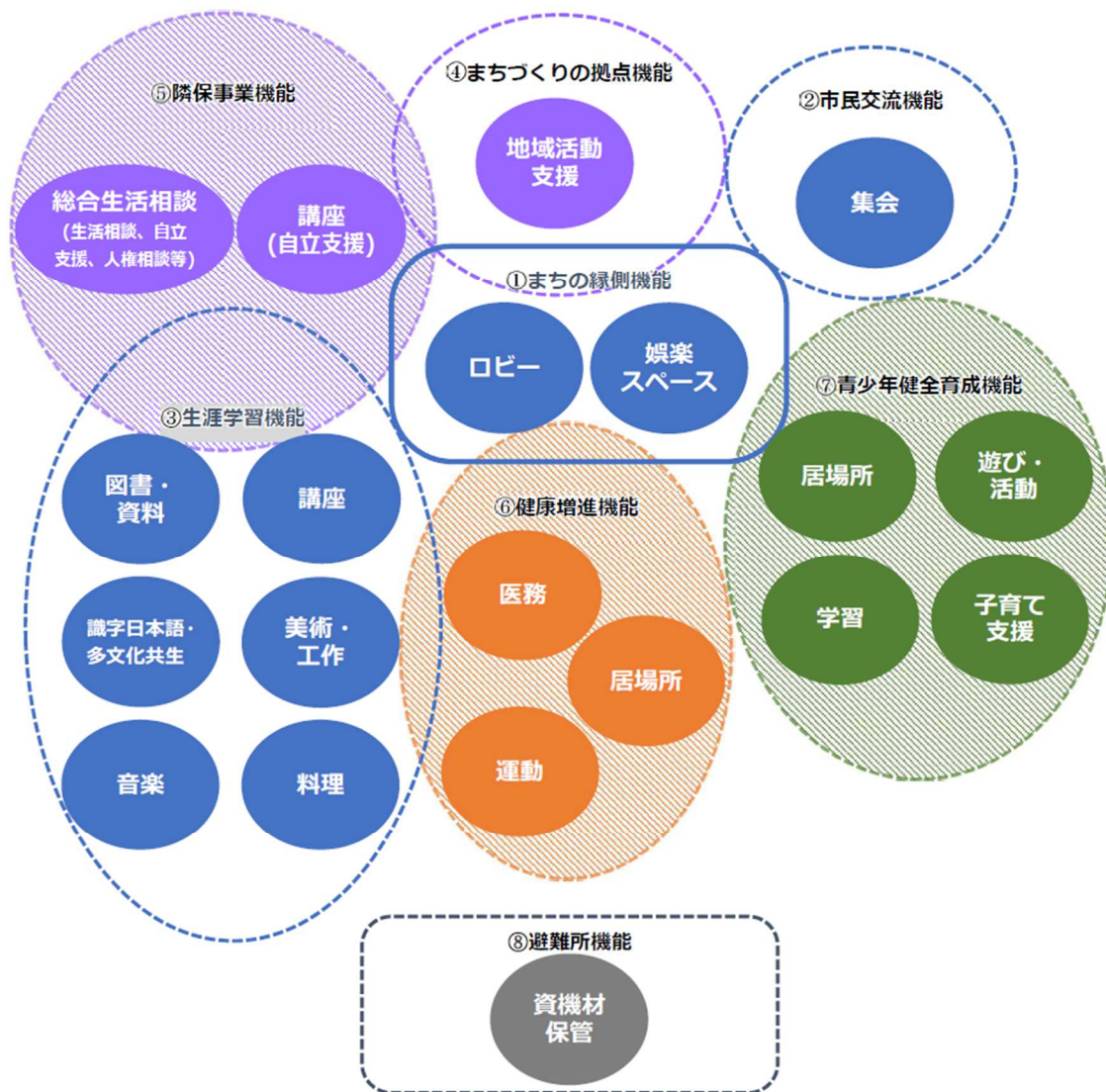
- 青少年児童の誰もが利用でき、学び、遊び、体験できる居場所としての機能を整備します。



機能の構成

(必要な8つの機能の構成)

- 必要な8つの機能の構成を以下に示します。
- 中心となる「まちの縁側」に各機能が繋がるとともに、機能ごとの取り組みの連携や、取り組みに関わる人が相互に緩やかな関係を築くことができるような機能配置をめざします。



注 色付き斜線で示された3つの機能は一般のコミセンには含まれない独自機能

(6)わがまち推進計画(桂小、北山本小)

わがまち推進計画とは、校区まちづくり協議会を中心とする「地域」が主体となって地域のまちづくりを進めていくために、校区内の市民の想いやまちづくりの方向性などをまとめた計画です。

桂小学校区わがまち推進計画	計画期間：令和5年度から令和10年度まで
(まちづくり(推進計画)の目標)	
①人権が尊重され、多様さを受け止める「おたがいさま」のまちづくり	
②安全で安心して暮らし、元気で孤立せずに住みつづけられることのできるまちづくり	
③子育て・若者世帯が訪れたい・暮らしたいと感じる次世代を育むまちづくり	
④コロナ禍後の新たな社会を意識し、いろんな「居場所」で”実感”をともなうまちづくり	
⑤先行する社会課題解決に向けた実践を通して、ほかの地域にひろげられるまちづくり	
(まちづくり(推進計画)のテーマ)	
テーマ①住宅確保要配慮者の集住に対応した安心見守りコミュニティづくりの推進	市営住宅に単身高齢者などの住宅確保要配慮者が集住しており、災害時の避難や支援に深刻な課題があります。実際に災害をシミュレーションしながら現状把握と課題を共有し、実際に対応可能な体制をつくって「安心見守りコミュニティ」がある防災まちづくりを推進します。
テーマ②子どもの可能性を広げる機会や出会いを作り、子育て・若者世帯が訪れたい・暮らしたいと感じるまちづくりの推進(次世代担い手の取り組み)	子どもや子育て、若者世帯の流出がとまりません。しかしこのまちは多様な地域資源があるのが特長です。これらをもっと活用し、定住事業を進めつつも、まずは訪れやすいまちづくり、交流や関係をつむぐ地域環境を整えます。そして桂小・中学校と大学や企業との連携を図りつつ、スポーツやeゲームをはじめ新しい学びの機会や可能性がひろがるような、特長的で魅力のあるテーマを発信し、次世代の担い手づくりを意識したまちづくりを展開します。
テーマ③行き来しやすいまちづくりの推進(多様な移動・交流手段の確立)	買物や移動不便地域の環境は変わっていませんが、今後は地域が運営している「あいらび自動車」をベースに行政による事業を効果的に連携させます。またSNSやDXを活用したあらたな交流システムも検討します。
テーマ④地域・行政・大学・企業との連携強化(テーマを具体化するプラットフォームの設置)	本ビジョンを実現するために、地域と行政大学や企業との協働が不可欠なため、活動や事業の連携・協議の場づくりを検討します。とくに地域の諸施設を効果的に連携させる拠点として世界発信可能な「人権センター」機能(施設)の設置を提案します。

北山本小学校区わがまち推進計画		計画期間：令和 5 年度から令和 10 年度まで
(まちづくりの目標)		
①誰もが安全で安心して住み続けられるまち	子どもや高齢者など社会的弱者に対する交通事故や特殊詐欺などの犯罪が増える中、地域住民ひとりひとりが連帯し、お互い助け合いの意識を高め「みんなで作る安全・安心まちづくり活動」を進めます。	
②地域のふれあいや福祉・健康のまち	北山本地区は、市内でも高齢比率が高く、高齢者世帯、ひとり暮らし高齢者世帯が急増する中、介護問題、認知症の問題が増えてきます。 高齢者や障がい者の万々が、住みなれた地域で楽しく暮らせるように隣近所で共に支え合い、助け合い、健康に生活できるまちづくりを進めます。	
③子どもが健やかに育ち育てのしやすいまち	地域で育った子ども達が安全で安心して健やかに育つことの出来る地域づくりをすることが、大切です。子どもは地域の宝です。 地域のみなさん、学校、こども会等関係団体、機関のご協力をいただき、子育てしやすいまちづくりを実施します。	
④環境にやさしいまち	市民憲章にある「みどりのまちをつくりましょう」との一環で、恩智川治水緑地公園内への「桜の植樹」を府、市及び、地域の方々に子ども達の協力を得て「桜のまちづくり」環境づくりを旨とします。また、八尾市の喫煙マナー向上事業にも協力します。	

第 1 章 複合化対象施設とその周辺の状況

1. 複合化対象施設の概要(令和7年9月現在)

(1)3 館の諸元

1)桂人権コミュニティセンター

竣工	昭和 38 (1963) 年 1 月
敷地面積	2,042.00 m ²
構造・階数	RC 造・地上 2 階建
延床面積	999.90 m ²
駐車場・駐輪場	駐車 5 台／駐輪 20 台程度
主な室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室 ・料理実習室 ・赤ちゃんルーム ・相談室 (2) ・事務室 ・倉庫・印刷室 ・講座室 ・OA 室 ・図書室 ・会議室 ・男・女更衣室 (2) ・トイレ (3) ・和室 (2)
運営体制等	市直営
避難所等	第 2 避難所

2)桂老人福祉センター

竣工	昭和 49 (1974) 年 12 月
敷地面積	2,642.17 m ²
構造・階数	RC 造・地上 2 階建
延床面積	1,401.77 m ²
駐車場・駐輪場	駐車 3 台／駐輪 40 台程度
主な室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・大広間 ・和室 (2) ・料理教室 ・浴室 (男・女) ・相談室 ・事務室、宿直室 ・倉庫・洗濯室 (2) ・作業室 ・リハビリコーナー ・会議室 ・機械室、ボイラー室 ・トイレ (2) ・医務室
運営体制等	指定管理者
避難所等	福祉避難所

3)桂青少年会館

竣工	昭和 50（1975）年 5 月
敷地面積	6,709.50 m ²
構造・階数	RC 造・地上 3 階建
延床面積	3,072.65 m ²
駐車場・駐輪場	駐車 16 台／駐輪 60 台程度
主な室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・視聴覚室 ・青年部室 ・料理室 ・大友室（音楽室） ・保育室（5） ・保健室 ・事務室、応接室 ・印刷室（2） ・機械室 ・講座室（3） ・中友室（4） ・中友室（パソコン教室） ・プレイルーム ・図書室 ・更衣室（2） ・湯沸室、台所 ・トイレ（4） ・茶華道室 ・高友室（3） ・キッズスペース ・会議室 ・倉庫（4）
運営体制等	市直営



【桂人権コミュニティセンター】



【桂老人福祉センター】



【桂青少年会館】

(2)3 館の設置目的

3つの施設の目的は、それぞれ条例に、以下のように定められています。

施設	設置目的
施設の変遷	
桂人権コミュニティセンター 桂隣保館 (昭和 38 年 1 月～) 桂解放会館 (昭和 48 年 4 月～) 桂人権ふれあいセンター (平成 14 年 4 月～)	社会福祉法及び基本的人権尊重の精神に基づき、地域住民の福祉の向上を図るとともに、人権啓発の推進及び市民交流を促進し、様々な人権問題の速やかな解決に資すること。 同和地区及び近隣の市民を対象として、生活の指導、教養及び福祉厚生に関する諸事業を総合的にを行い、もって市民の生活の改善及び向上を図ること。 基本的人権尊重の精神に基づき、同和地区住民の社会的、文化的、経済的生活の向上を図り、同和問題の速やかな解決に資すること。 ※昭和 44 年 7 月 同和対策事業特別措置法が公布 基本的人権尊重の精神に基づき、地域住民の福祉の向上を図るとともに人権啓発の推進及び市民交流を促進し、もって同和問題をはじめとする人権問題の速やかな解決に資すること。 ※平成 14 年 3 月末 地对財特法が失効
桂老人福祉センター	基本的人権尊重の精神に基づき、高齢者の健康増進、教養の向上及びレクリエーション等の場を総合的に提供し、もって高齢者福祉の増進を図ること。
桂青少年会館	基本的人権尊重の精神に基づき、青少年の健全育成と人権意識の高揚を図るとともに、自主的民主的な諸活動を推進し、本市青少年児童活動の健全な発展向上に資すること。

(3)3 館の役割・成果と主な取り組み

平成 14 年度末以降、3 館は市内全体に事業の対象範囲を拡大し、人権の視点を常に持ちつつ、それぞれの施設の目的に沿った取り組みを実施しています。現在は、地域内外の市民が利用し親しまれる施設として役割を果たしています。

施設	役割・成果	主な取り組み
桂人権 コミュニティ センター	<ul style="list-style-type: none"> 生活の中で生じる様々な問題に関する各種相談や人権啓発の取り組みなどを行っており、地域の皆さんに頼られています。 各種講座を通じて、市民交流や生涯学習の取り組みを行っており、地域内外の市民が利用され、親しまれています。 	<ul style="list-style-type: none"> 相談等自立支援事業 (生活、就労、人権など) 人権啓発事業 生涯学習の推進事業 市民交流の促進事業 (各種サークル、イベント実施) 貸館 <p style="text-align: right;">など</p>
桂老人 福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の健康増進やレクリエーション、生きがいづくりや社会参加促進につながる取り組みを行っており、地域内外の市民が利用され、親しまれています。 	<ul style="list-style-type: none"> 各種相談（健康、生活、就労） 医療関連資格を有する者による健康相談・保健指導 健康に関する教室、イベント、講話、各種教養講座の実施 貸館 <p style="text-align: right;">など</p>
桂青少年会館	<ul style="list-style-type: none"> 平日の放課後や夏休みなど長期休業中に、学習や遊び、講座やイベントを行っており、地域内外の子どもが利用され、親しまれています。 幼児と保護者に対して遊びや図書活動等を通して、幼児の発達、保護者同士の交流を図ることにより、子どもだけでなく保護者からも頼られています。 	<ul style="list-style-type: none"> 低学年育成事業（学習会、集団遊び、スポーツ、人権学習など） 青少年健全育成事業（各種教室・講座など） 子育て支援事業（幼児と保護者対象） 中高生、不登校児童生徒の居場所や貸館による活動場所の提供 <p style="text-align: right;">など</p>

2. 計画地を取り巻く状況

(1) 計画地の概要

計画地は、近鉄八尾駅から北へ約 1.9km の距離に位置し、計画地周辺には、市営住宅をはじめ、八尾市立桂小学校、八尾市立桂中学校、西郡そよかぜこども園、子育て支援センター、公園等の公共施設が所在する地域になります。

計画地の所在地：八尾市桂町二丁目 11-1 他

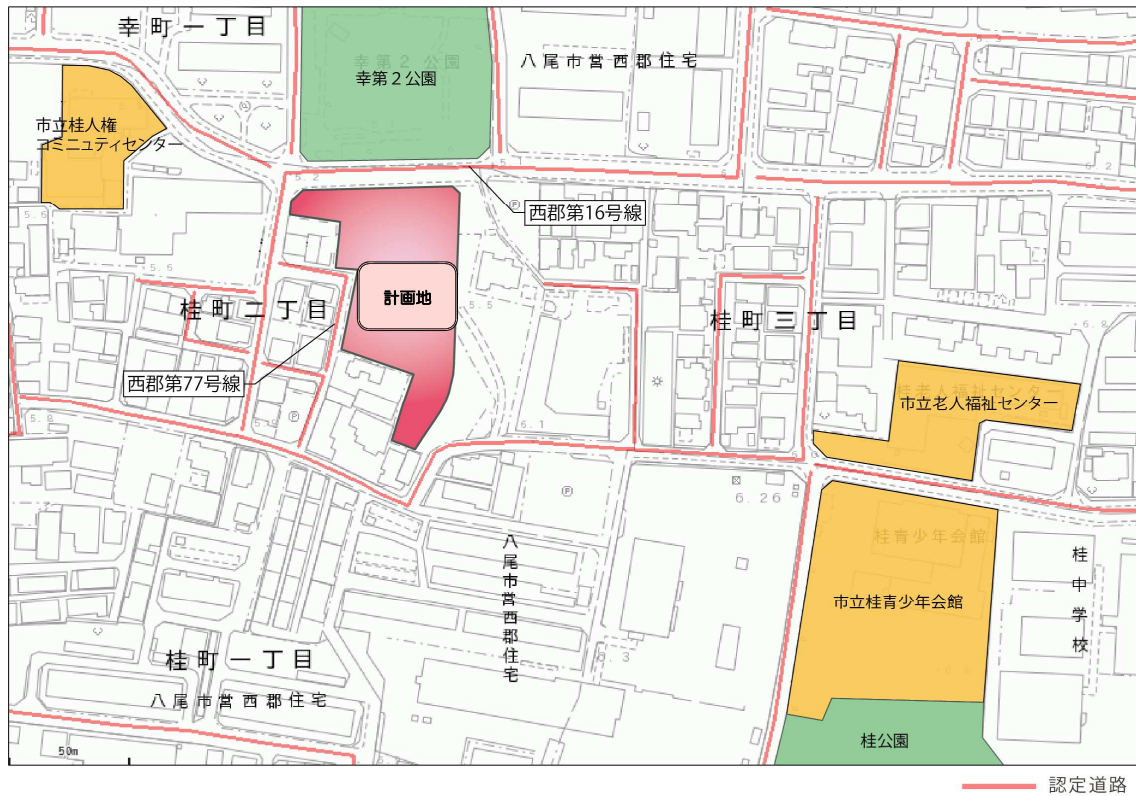
計画地の面積：約 3,900 m² (図上求積)



(2) 周辺インフラ等の状況

1) 周辺都市基盤の現状

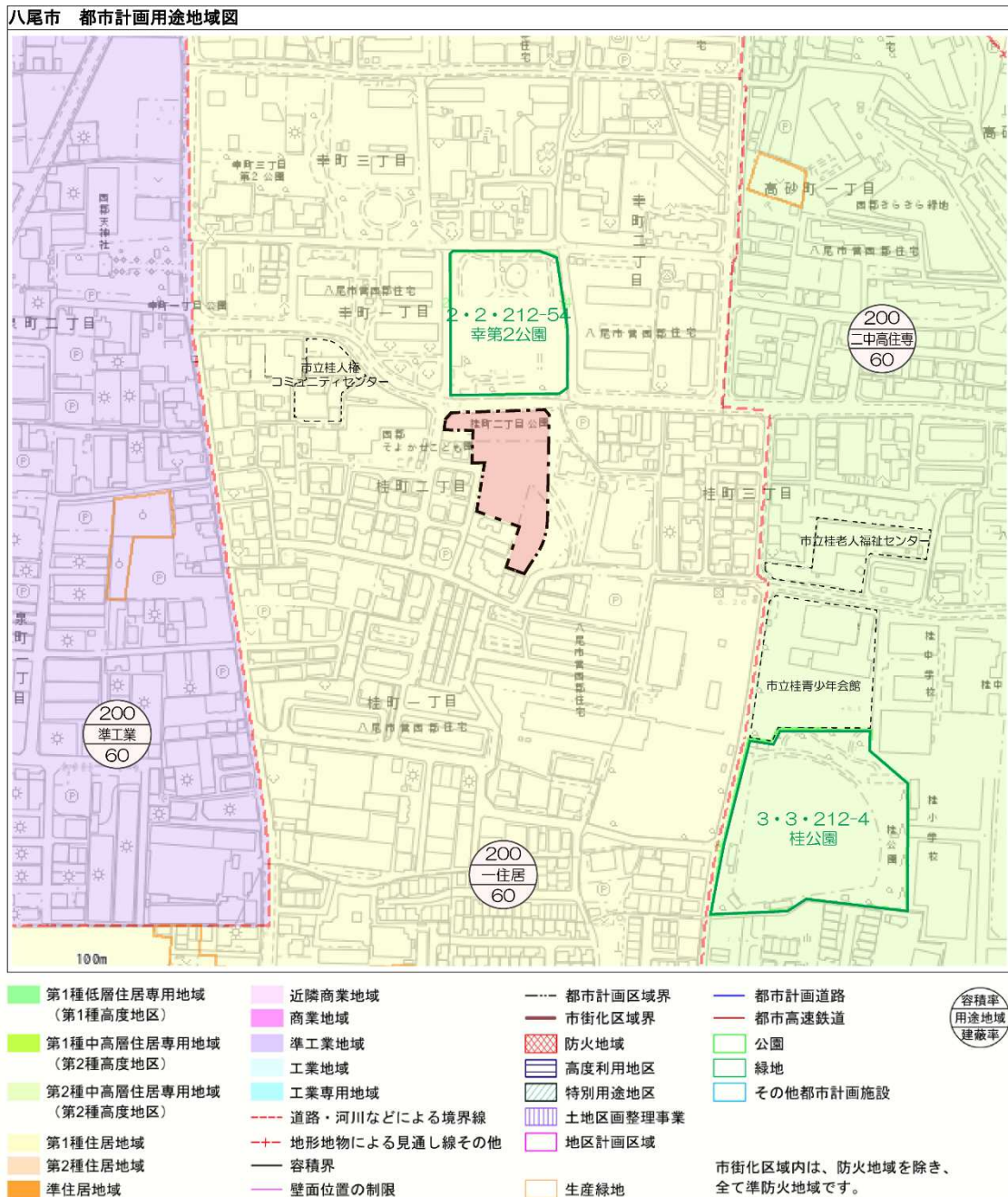
計画地の北側及び北西側は市道西郡第16号線、両側歩道付きの12m道路、西側は市道西郡第77号線、幅員4.7m道路に接しており、道路の北側には幸第2公園が隣接しています。



(3) 法的条件の整理

1) 都市計画等の条件

計画地は、用途地域が第一種住居地域に位置し、建ぺい率 60%・容積率 200%の区域であり、準防火地域の指定を受けています。また、立地適正化計画において居住誘導区域の指定を受けています。



第2章 現状の把握・分析及び利用者などの意見

1. 各施設の利用状況について

(1) 小学校区別の利用者数

3 館の講座を中心とした利用者の状況をみると、桂小学校区・北山本小学校区にお住まいの方だけでなく、市内全域から利用されています。

各施設の小学校区別利用者（実人数） 令和6年度

人権コミュニティセンター

講座利用者数

小学校区	人数	割合
桂	17	12.1%
北山本	20	14.3%
八尾	5	3.6%
山本	15	10.7%
用和	11	7.9%
久宝寺	5	3.6%
龍華	0	0.0%
大正	1	0.7%
安中	4	2.9%
竹淵	2	1.4%
南高安	4	2.9%
高安	2	1.4%
曙川	1	0.7%
南山本	3	2.1%
志紀	2	1.4%
高美	7	5.0%
長池	11	7.9%
東山本	1	0.7%
美園	4	2.9%
永畑	0	0.0%
刑部	2	1.4%
西山本	5	3.6%
高美南	1	0.7%
高安西	2	1.4%
曙川東	3	2.1%
亀井	0	0.0%
上之島	8	5.7%
大正北	4	2.9%
合計	140	100.0%

青少年会館

教室・講座利用者数

小学校区	人数	割合
桂	21	5.4%
北山本	10	2.6%
八尾	5	1.3%
山本	55	14.2%
用和	63	16.2%
久宝寺	3	0.8%
龍華	2	0.5%
大正	3	0.8%
安中	0	0.0%
竹淵	0	0.0%
南高安	4	1.0%
高安	12	3.1%
曙川	5	1.3%
南山本	6	1.5%
志紀	1	0.3%
高美	0	0.0%
長池	68	17.5%
東山本	35	9.0%
美園	19	4.9%
永畑	6	1.5%
刑部	0	0.0%
西山本	14	3.6%
高美南	0	0.0%
高安西	4	1.0%
曙川東	3	0.8%
亀井	0	0.0%
上之島	49	12.6%
大正北	0	0.0%
合計	388	100.0%

老人福祉センター

館利用者数

小学校区	人数	割合
桂	65	18.0%
北山本	77	21.3%
八尾	10	2.8%
山本	49	13.5%
用和	21	5.8%
久宝寺	4	1.1%
龍華	3	0.8%
大正	2	0.6%
安中	5	1.4%
竹淵	0	0.0%
南高安	4	1.1%
高安	4	1.1%
曙川	0	0.0%
南山本	3	0.8%
志紀	1	0.3%
高美	11	3.0%
長池	42	11.6%
東山本	11	3.0%
美園	6	1.7%
永畑	1	0.3%
刑部	3	0.8%
西山本	14	3.9%
高美南	1	0.3%
高安西	2	0.6%
曙川東	3	0.8%
亀井	2	0.6%
上之島	16	4.4%
大正北	2	0.6%
合計	362	100.0%

■集計

桂小学校校区	103	11.6%
北山本小学校校区	107	12.0%
上記以外	680	76.4%

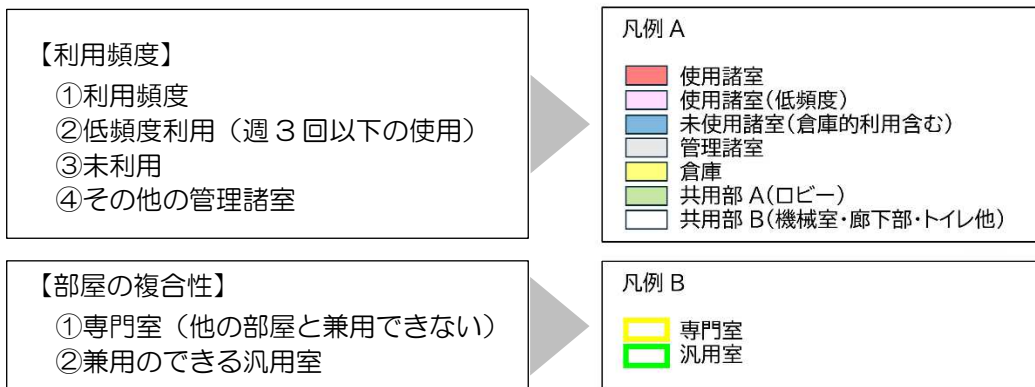
全体数	890
-----	-----

(2)利用状況の分析

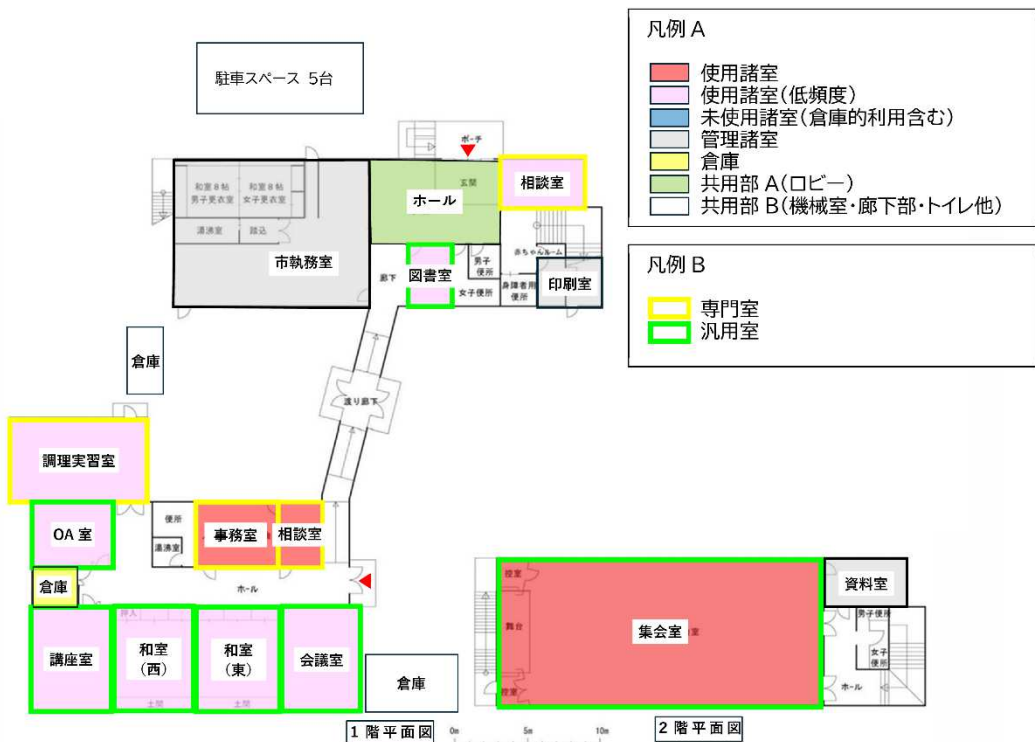
3館それぞれの部屋ごとの利用状況を利用頻度で分析しました。

また、事業を実施するために専門室が必要な汎用室でも実施可能かといった視点から、部屋の複合性を分析しました。

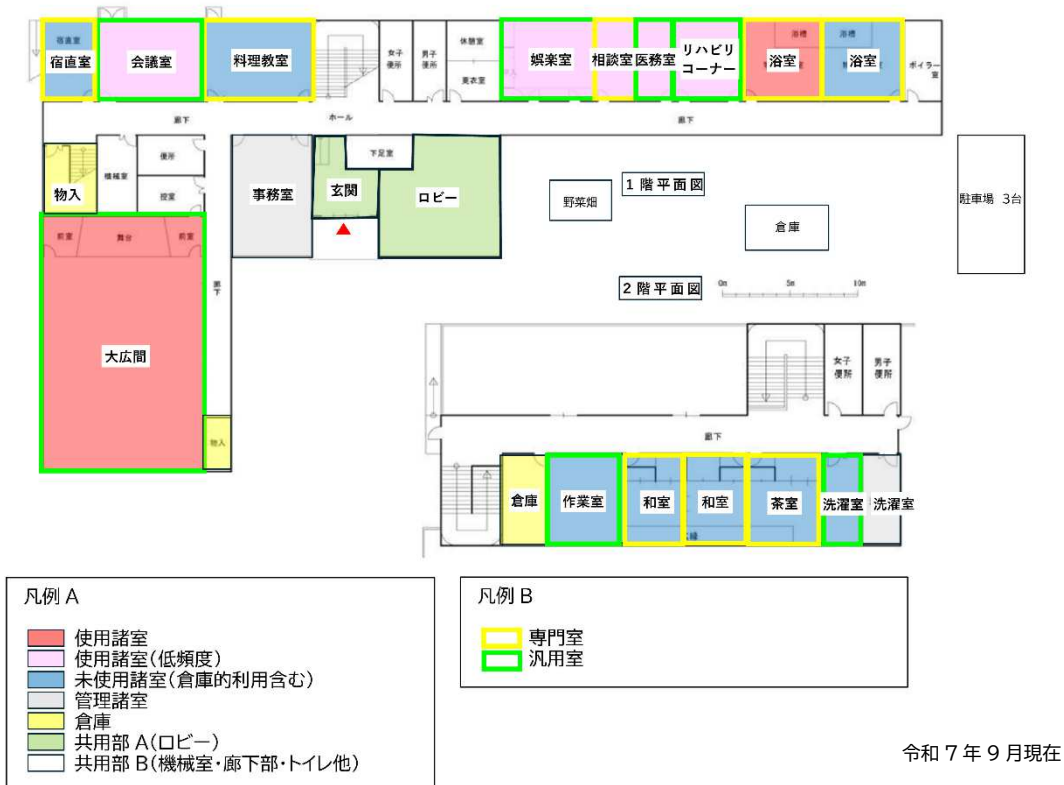
部屋ごとの利用状況として、利用頻度と部屋の複合性に分けて整理しました。



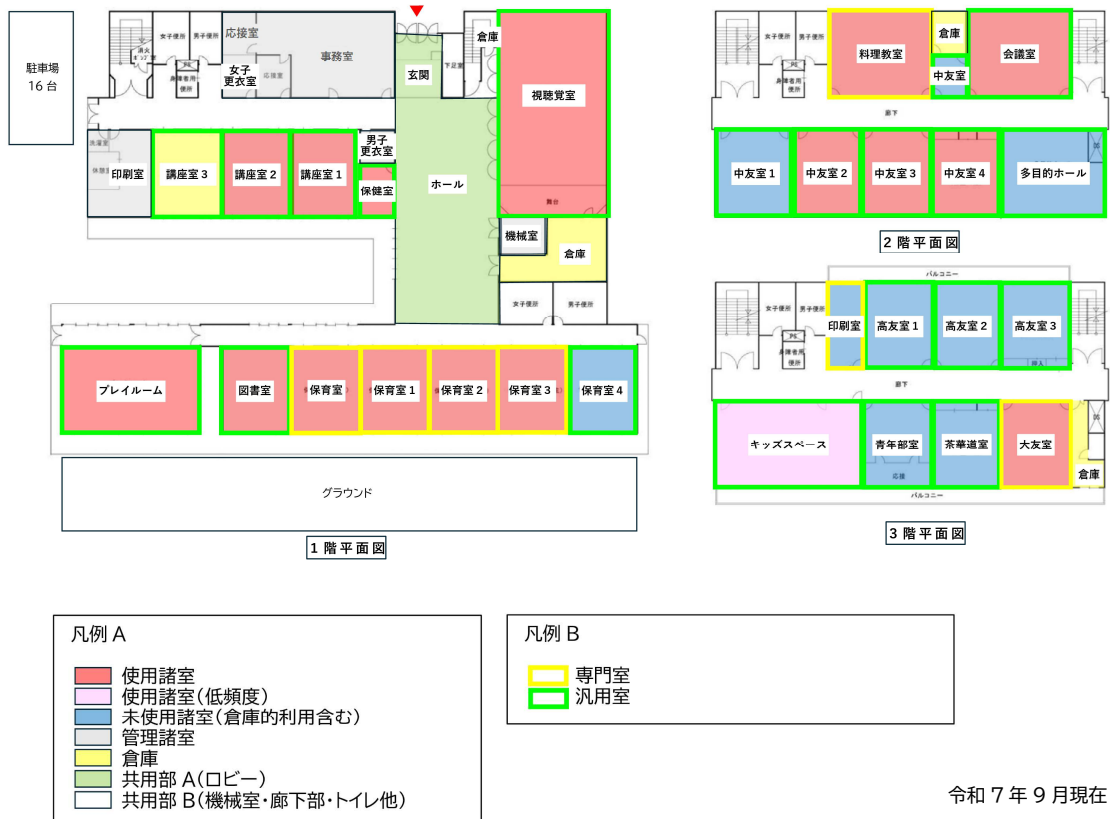
1)桂人權コミュニティセンター



2) 桂老人福祉センター



3) 桂青少年会館



(3) 講座開催及び貸館状況と利用時間帯

1) 桂人権コミュニティセンター

集会室・講座室・OA室は講座や貸館での定期的な利用が高頻度となっていますが、和室や会議室は貸館で月に数回利用される程度となっています。

〈講座開催及び貸館状況と利用時間帯〉

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	相談室(北)	適宜相談事業で利用			[貸館]午前or午後 1回/月			適宜相談事業で利用		
1F	図書室									
2F	集会室		[講座] 2回/月	[貸館] 不定期		[講座] 2回/月	[貸館] 不定期	[講座] 2回/月		[貸館] 不定期
1F	事務室	まち協が利用			まち協が利用			まち協が利用		
1F	相談室	適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用		
1F	会議室				[貸館] 1回/月				[貸館] 1回/月	
1F	和室									
1F	和室									
1F	講座室				[講座] 2回/月					
1F	OA室					[講座] 1回/月	[講座] 1回/月	[講座] 2回/年	[講座] 1回/月	
1F	料理実習室								[貸館] 1回/月	

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	相談室(北)	適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用		
1F	図書室									
2F	集会室		[講座] 2回/月	[貸館] 不定期			[貸館] 不定期			[貸館] 不定期
1F	事務室	まち協が利用			まち協が利用			まち協が利用		
1F	相談室	適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用			適宜相談事業で利用		
1F	会議室	[貸館] 1回/月						[貸館] 1回/月		
1F	和室	[貸館] 2回/月				[貸館] 1回/月			[貸館] 1回/月	[貸館] 2~4回/月
1F	和室									
1F	講座室	[講座] 2回/月	[講座] 2回/月			[講座] 2回/月		[貸館] 1回/月		
1F	OA室					[講座] 1回/月				
1F	料理実習室							[貸館] 1回/月		

室名	利用	講座・自主事業
	低頻度利用	貸館
	未利用・倉庫	その他

2) 桂老人福祉センター

大広間が多く利用されており、月2・3回、定員20～30名の講座がほぼ毎日、午前・午後とも開催されています。

〈講座開催及び貸館状況と利用時間帯〉

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	大広間	[講座] 3回/月	[講座] 3回/月		[講座] 3回/月	[講座] 1回/月			[講座] 3回/月	
1F	会議室									
1F	料理教室									
1F	浴室(男) 男女別日		入浴利用			入浴利用			入浴利用	
1F	浴室(女) 故障	倉庫利用	倉庫利用		倉庫利用	倉庫利用		倉庫利用	倉庫利用	
1F	リハビリ コーナー									
1F	医務室									
1F	相談室 (図書スペース)									
1F	娯楽室 (和室)									
1F	ロビー		[レクリエーション] 1回/月							
2F	和室									
2F	茶室									
2F	作業室・ 洗濯室									

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	大広間	[講座] 2回/月	[講座] 2回/月 [レクリエーション] 2回/月		[講座] 3回/月	[講座] 3回/月 [レクリエーション] 不定期				
1F	会議室				[講座] 3回/月					
1F	料理教室									
1F	浴室(男) 男女別日		入浴利用			入浴利用			入浴利用	
1F	浴室(女) 故障	倉庫利用	倉庫利用		倉庫利用	倉庫利用		倉庫利用	倉庫利用	
1F	リハビリ コーナー									
1F	医務室									
1F	相談室 (図書スペース)									
1F	娯楽室 (和室)									
1F	ロビー									
2F	和室									
2F	茶室									
2F	作業室・ 洗濯室									

室名	利用	講座・自主事業
	低頻度利用	貸館
	未利用・倉庫	その他

3) 桂青少年会館

小学生教室は放課後と長期休業中に毎日使用されており、講座室は放課後に定期的に使用されているほか、土曜日と長期休業中は毎日使用されています。その他、プレイルームや中高生の居場所として利用されています。

〈講座開催及び貸館状況と利用時間帯(長期休暇中)〉

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	視聴覚室	青少年講座	小学生教室		青少年講座	小学生教室		青少年講座	小学生教室	
1F	保健室									
1F	講座室1	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
1F	講座室2	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
1F	講座室3 (工作室)	作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能	
1F	保育室4 (倉庫)									
1F	保育室3 (5・6年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室	
1F	保育室2 (3・4年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室	
1F	保育室1 (2年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室	
1F	保育室 (1年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室	
1F	図書室	小学生教室			小学生教室			小学生教室		
1F	プレイルーム	【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム		

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	視聴覚室	青少年講座	小学生教室		青少年講座	小学生教室		幼児教室	青少年講座	
1F	保健室									
1F	講座室1	青少年講座	青少年講座	学習支援	青少年講座	青少年講座	【貸館】 学習支援	青少年講座	青少年講座	
1F	講座室2	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	【貸館】 学習支援	青少年講座	青少年講座	
1F	講座室3 (工作室)	作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能	
1F	保育室4 (倉庫)									
1F	保育室3 (5・6年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室				
1F	保育室2 (3・4年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室				
1F	保育室1 (2年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室				
1F	保育室 (1年生)	小学生教室	小学生教室		小学生教室	小学生教室				
1F	図書室	小学生教室			小学生教室			【貸館】 図書室		
1F	プレイルーム	【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム		

室名	利用	利用内容
	低頻度利用	講座・自主事業
	未利用・倉庫	貸館
		その他

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
2F	会議室	【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所	
2F	中友室									
2F	料理教室	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室4 (和室1)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室3 (学習室3)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室2 (学習室2)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室1 (学習室1)									
3F	高友室3 (和室2)									
3F	高友室2 (講座室4)									
3F	高友室1 (講座室5)									
3F	大友室 (音楽室)		【貸館】 中高生居場所			【貸館】 中高生居場所			【貸館】 中高生居場所	
3F	茶華道室 (和室3)									
3F	青年部室 (物入れ)									
3F	キッズ スペース									

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
2F	会議室	【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所	
2F	中友室									
2F	料理教室	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		幼児教室	青少年講座	
2F	中友室4 (和室1)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室3 (学習室3)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室2 (学習室2)	青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座		青少年講座	青少年講座	
2F	中友室1 (学習室1)									
3F	高友室3 (和室2)								【貸館】 部活動	
3F	高友室2 (講座室4)								【貸館】 部活動	
3F	高友室1 (講座室5)								【貸館】 部活動	
3F	大友室 (音楽室)		【貸館】 中高生居場所	【貸館】 中高生居場所		【貸館】 中高生居場所	【貸館】 中高生居場所		【貸館】 中高生居場所	
3F	茶華道室 (和室3)								【貸館】 部活動	
3F	青年部室 (物入れ)									
3F	キッズ スペース								【貸館】 部活動	

室名
 利用
 低頻度利用
 未利用・倉庫

利用内容
 講座・自主事業
 貸館
 その他

〈講座開催及び貸館状況と利用時間帯(通常時)〉

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	視聴覚室		小学生教室		【貸館】 プレイルーム	小学生教室		【貸館】 プレイルーム	小学生教室	
1F	保健室									
1F	講座室1		【貸館】 自習室			【貸館】 自習室			長期教室 (英会話)	
1F	講座室2									
1F	講座室3 (工作室)	作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能	
1F	保育室4 (倉庫)									
1F	保育室3 (5・6年生)		小学生教室			小学生教室			小学生教室	
1F	保育室2 (3・4年生)		小学生教室			小学生教室			小学生教室	
1F	保育室1 (2年生)		小学生教室			小学生教室			小学生教室	
1F	保育室 (1年生)		小学生教室			小学生教室			小学生教室	
1F	図書室	【貸館】 図書室	小学生教室		【貸館】 図書室	小学生教室		【貸館】 図書室	小学生教室	
1F	プレイルーム	【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム		

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
1F	視聴覚室	【貸館】 プレイルーム	小学生教室			小学生教室		幼児教室	青少年講座	
1F	保健室									
1F	講座室1		【貸館】 自習室	学習支援		【貸館】 自習室	【貸館】 学習支援			
1F	講座室2						【貸館】 学習支援			
1F	講座室3 (工作室)	作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能		作業場機能	作業場機能	
1F	保育室4 (倉庫)									
1F	保育室3 (5・6年生)		小学生教室			小学生教室				
1F	保育室2 (3・4年生)		小学生教室			小学生教室				
1F	保育室1 (2年生)		小学生教室			小学生教室				
1F	保育室 (1年生)		小学生教室			小学生教室				
1F	図書室	【貸館】 図書室	小学生教室		【貸館】 図書室	小学生教室		【貸館】 図書室		
1F	プレイルーム	【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム			【貸館】 プレイルーム		

<p>室名</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用 低頻度利用 未利用・倉庫 	<p>利用内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 講座・自主事業 貸館 その他
---	--

階数	室名	月曜日			火曜日			水曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
2F	会議室	【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所	
2F	中友室									
2F	料理教室									
2F	中友室4 (和室1)									
2F	中友室3 (学習室3)									
2F	中友室2 (学習室2)									
2F	中友室1 (学習室1)									
3F	高友室3 (和室2)									
3F	高友室2 (講座室4)									
3F	高友室1 (講座室5)									
3F	大友室 (音楽室)		【貸館】 中高生居場所			【貸館】 中高生居場所			長期教室 (ギター)	
3F	茶華道室 (和室3)									
3F	青年部室 (物入れ)									
3F	キッズ スペース									

階数	室名	木曜日			金曜日			土曜日		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
2F	会議室	【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所		【貸館】 中高生・不登校 居場所	【貸館】 中高生・不登校 居場所	
2F	中友室									
2F	料理教室							幼児教室	青少年講座	
2F	中友室4 (和室1)							青少年講座	青少年講座	
2F	中友室3 (学習室3)		長期教室 (PC)	長期教室 (中高生PC)				青少年講座	青少年講座	
2F	中友室2 (学習室2)		長期教室 (手話)					青少年講座	青少年講座	
2F	中友室1 (学習室1)									
3F	高友室3 (和室2)								【貸館】 部活動	
3F	高友室2 (講座室4)									
3F	高友室1 (講座室5)								【貸館】 部活動	
3F	大友室 (音楽室)		【貸館】 中高生居場所	【貸館】 中高生居場所		【貸館】 中高生居場所	【貸館】 中高生居場所		【貸館】 中高生居場所	
3F	茶華道室 (和室3)								【貸館】 部活動	
3F	青年部室 (物入れ)									
3F	キッズ スペース									

室名	利用	利用内容
	低頻度利用	講座・自主事業
	未利用・倉庫	貸館
		その他

4)新施設の諸室検討に向けて

現在の3施設の類似する諸室をならべてみると以下の通りとなります。

新施設の諸室検討にあたっては、利用頻度が高くなる諸室（集会室、講座室）について、分割可能にすることや、午前・午後で複数枠の時間帯を設定するなど、新施設でも利用頻度を下げない工夫を行います。

諸室	桂人権コミュニティセンター			桂老人福祉センター			桂青少年会館		
	室名	室数	分類	室名	室数	分類	室名	室数	分類
ロビー	玄関		管理・共用部	玄関		管理・共用部	玄関		管理・共用部
娯楽室・スペース	ホール		管理・共用部	ロビー		管理・共用部	ロビー		管理・共用部
				娯楽室	1	汎用室	多目的ホール	1	管理・共用部
集会	集会室	1	汎用室	大広間	1	汎用室	視聴覚室	1	汎用室
講座	講座室	1	汎用室				講座室1,2	2	汎用室
OA室	OA室	1	汎用室				OA室（中友3）	1	汎用室
会議室	会議室	1	汎用室	会議室	1	汎用室	中友室2,4	2	汎用室
							高友室1,3	2	汎用室
							講座室3、中友室、中友室1、高友室2、青年部室	5	汎用室
料理	調理実習室	1	専用室	料理教室	1	専用室	料理教室	1	専用室
音楽							大友室（音楽室）	1	専用室
和室	和室	2	汎用室	和室	2	汎用室	茶華道室	1	汎用室
茶室				講座	1	汎用室			
図書・資料	図書室	1	汎用室				図書室	1	汎用室
地域活動支援	事務室	1	専用室						
相談	相談室	1	専用室	相談室	1	専用室			
	相談室	1							
運動				リハビリコーナー	1	汎用室			
医務				医務室	1	汎用室	保健室	1	汎用室
浴室				浴室	1	専用室			
				浴室	1				
低学年育成事業 （小学生教室） <small>※新施設の整備以前に居場所機能に移行予定</small>							保育室	4	専用室
							保育室	1	汎用室
居場所							会議室	1	汎用室
遊戯 （キッズルーム）							プレイルーム	1	汎用室
							キッズスペース	1	汎用室
事務室	管理系諸室		管理・共用部	管理系諸室		管理・共用部	管理系諸室		管理・共用部

室名色分け凡例

	利用
	低頻度利用
	未利用・倉庫

分類色分け

	汎用室
	専用室

2. (仮称)3 館複合施設検討ワークショップでの意見

市内在住・在勤・在学の市民を対象に、新たな施設の検討内容の説明を行い、してみたいことや諸室・機能などに対する希望やアイデアなどの意見をお聴きしました。

(1)実施概要

1)第 1 回

参加対象	八尾市在住・在勤・在学者
実施日時・場所	令和7年10月1日(水)19時～ 桂青少年会館
参加者数	35名(公募による)
テーマ	・検討内容の説明(これまでの経過、現状の分析、新たな施設のイメージ) ・新しい施設でしてみたいこと、諸室や機能などについて意見交換(5班に分かれて意見交換)

2)第 2 回

参加対象	八尾市在住・在勤・在学者
実施日時・場所	令和7年10月15日(水)19時～ 桂青少年会館
参加者数	26名(公募による)
テーマ	・第1回で出された意見を踏まえた8つの機能に対する意見交換(全体での意見交換の後、5班に分かれて意見交換)

(2)出された意見の内容と対応

ワークショップでは、新施設のハード・ソフトに関することや、8つの機能及び施設全体に関することなど多岐にわたりご意見・ご提案を頂きました。

※複数項目に関係する意見については、重複して記載しています。

＜関連する機能等＞		
①「まちの縁側」機能	②市民交流機能	③生涯学習機能
④まちづくりの拠点機能	⑤隣保事業機能	⑥健康増進機能
⑦青少年健全育成機能	⑧避難所機能	⑨全体

1)ハード面に関すること

①建物規模や建物・各機能の配置イメージに関連するもの

関連する機能等	意見の概要
①「まちの縁側」機能	<ul style="list-style-type: none"> 自由にいられるスペース 多世代交流もできる場所 老人福祉センターの休憩スペースは手狭 講座利用者以外も利用できる場所があるとよい 建物以外でも交流できる場所があるとよい 午前、午後と講座を受ける人の昼食の場 通りから見えて、入りやすい配置や設えに 本当の縁側があってもよいのではないか 市民が持ち寄り運営できる図書コーナー
②市民交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ペットと触れ合う機会の少ない子どもやペットを飼えない人が遊べる場所 収穫や調理を通じた人との交流 福祉委員会などで会議する場所 多世代交流もできる場所【再掲】
③生涯学習機能	<ul style="list-style-type: none"> 老人福祉センターの大広間の現在の規模では、抽選で外れている人もいるので狭い 発表会の時に準備するスペースがない 絵画教室や母国語講座、料理教室などができる場所を 「ヒューマンライブラリー」と関連する活動などを通じた社会教育の充実 例えば子どもの権利について啓発するような、子ども参加が促進される仕組み
④まちづくりの拠点機能	<ul style="list-style-type: none"> 福祉委員会などで会議する場所【再掲】
⑤隣保事業機能	<ul style="list-style-type: none"> 人権博物館の導入（人権センター機能） 人権に係る相談はプライバシーへの配慮が重要で、建物内だけでなく、近隣からの目線にも配慮が必要
⑥健康増進機能	<ul style="list-style-type: none"> カラオケはみんなが楽しみにしているので、設備としても新しい施設に必要 屋外でグラウンドゴルフができる場所がほしい 浴室は存続してほしい
⑦青少年健全育成機能	<ul style="list-style-type: none"> サッカー、野球、卓球、スイミングなどができるのであれば、やってみたい

関連する機能等	意見の概要
⑨全体	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広場を囲う形で建物を配置してはどうか ・施設だけで完結するのではなく、まわりとの一体感を出す ・複合施設の規模は、2階建てで収まるのか ・施設が狭い。ゆとりあるスペースを ・新施設の規模の根拠を ・駐車場が狭い（200台必要） ・グラウンドは、球技のできる大きさに。道路から直接いけるようにしてほしい ・グラウンドは将来的に拡張できないか ・室内でも遊べる空間は必要

②設備・備品等に関するもの

関連する機能等	意見の概要
①「まちの縁側」機能	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ機能の付加された休憩スペース ・誰でも気軽に立ち寄れるように、冷房の効いた空間や設備の充実（マッサージ機等）
③生涯学習機能	<ul style="list-style-type: none"> ・更衣室等があって、体を動かす講座後に汗を流したりできるとよい
⑤隣保事業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の生活実態の調査など、隣保館設置運営要綱の内容を満たしてほしい
⑥健康増進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室は、高齢者にとって入浴そのものの目的だけでなく、人との交流の場にもなっている ・カラオケはみんなが楽しみにしているので、設備としても新しい施設に必要【再掲】
⑧避難所機能	<ul style="list-style-type: none"> ・避難時に入浴などができるのは、衛生面からも重要なため、浴室は必要
⑨全体	<ul style="list-style-type: none"> ・複数階になるのであれば、エレベーターがほしい

2)ソフト面に関すること

①導入機能に関するもの

関連する機能等	意見の概要
⑨全体	<ul style="list-style-type: none"> ・利用状況など、アンケートの回答だけで判断しないでほしい

②運営、個別の事業等

関連する機能等	意見の概要
①「まちの縁側」機能	<ul style="list-style-type: none"> ・点字図書の配架と充実 ・高齢者向けサービスとして、食事+雑談ができるまちかどデイのようなものを実施してはどうか ・市民が持ち寄りて運営できる図書コーナー【再掲】
②市民交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾市に暮らす外国人が増えてきているなかで、外国人と交流し、ごみ出しなど日本の生活様式を知ってもらい、理解を深めてもらう必要があるのでは ・子ども食堂ができるスペース。現在の高齢者向け食事提供と一緒にできるとよい ・ペットと触れ合う機会の少ない子どもやペットを飼えない人が遊べる場所【再掲】 ・収穫や調理を通して交流できる場所【再掲】

関連する機能等	意見の概要
③生涯学習機能	<ul style="list-style-type: none"> • 全部が無料でなくてもよいが、無料の講座を残してほしい（高齢者が出かける目的にもなる） • 識字、日本語センターを設置してほしい • 絵画教室や母国語講座、料理教室などができる場所を【再掲】 • 「ヒューマンライブラリー」と関連する活動などを通じた社会教育の充実【再掲】 • 例えば子どもの権利について啓発するような、子ども参加が促進される仕組み【再掲】
⑤隣保事業機能	<ul style="list-style-type: none"> • 人権については、柔軟かく共有できる利用者に寄り添う仕組みが必要 • プライバシーに配慮がなされた、相談に訪れやすい仕組みづくり • ワンストップ相談機能の検討 • 人権について考える資料室を設置してほしい • 地域住民の生活実態の調査など、隣保館設置運営要綱の内容を満たしてほしい【再掲】 • 例えば子どもの権利について啓発するような、子ども参加が促進される仕組み【再掲】
⑥健康増進機能	<ul style="list-style-type: none"> • 老人の遊ぶ場として、講座以外に行く目的をつくってもらえれば、何か活動をしていけば行く • 地域ニーズへの対応 • 講座の合間に食事をしたりできる
⑦青少年健全育成機能	<ul style="list-style-type: none"> • プレイパークのような自主・自立を軸にした非制度的育成の場、子ども達が自由に学べる場 • 昔遊びを通じた世代間交流 • 不登校児童生徒の居場所づくりをしてほしい • 子どもの勉強の場の充実
⑧避難所機能	<ul style="list-style-type: none"> • 台風の時に避難できる機能 • 老人福祉センターは福祉避難所に指定されており、なくなると市の北部から福祉避難所がなくなる • 人権に配慮した避難所機能
⑨全体	<ul style="list-style-type: none"> • みんなが気軽に使える施設にしたい • 送迎の拠点となるような場所 • モビリティカーを起点に、地域内外へ移動できる仕組みがあると便利

3) その他、全体での意見交換における主な意見

- 新しい施設に魂を入れるために部落問題は大切にしてほしい。隣保事業を今後どうしていくのか市の姿勢を明確にしてほしい。新しい施設は必ず建ててほしい。
- 全体がまとまるよう、新しい施設に対する率直な意見を出して、有意義な時間にしましょう。
- いくつかの候補地で地盤調査を行い、他の条件も含めて比較し、最も適した場所を選ぶべき。
- 私たちは部落問題だけを進めてほしいのではなく、人権課題の解決を進めてほしいという趣旨で取り組んでいます。今後、資料の表現については、「部落問題だけでなく」とせず「部落問題をはじめ」と記載してほしい。
- 未利用の方や他地域からの来訪も考え、より多くの方が来やすく学べる場所にしてほしい。
- 今日出された意見のアンサーバックをしてほしい。

(3)ワークショップのまとめ

ワークショップでは、施設の整備に関する意見や新施設における運営や取り組みに関することなど、様々なご意見を頂きました。

ワークショップの意見をもとに、新しい施設に対するニーズなどについて整理しました。

頂いた意見の中には、実現可能性が高い内容や課題が大きい内容など様々ですが、本基本計画の策定や設計、運営や取り組みの検討など様々な段階で参考としながら整備を進めます。

①既存施設の使い方の充実に関するニーズ

- ・現在の3施設で行われている活動・講座などの事業等の内容や利用人数の維持・拡充などに関して、屋内外問わず施設に対するニーズとして意見が出された。
- ・カフェ機能の付加された休憩スペースなど、施設利用者が気軽に交流できるスペースの充実に関する意見も出された。

②施設利用の増加に向けた新たな使い方に関するニーズ

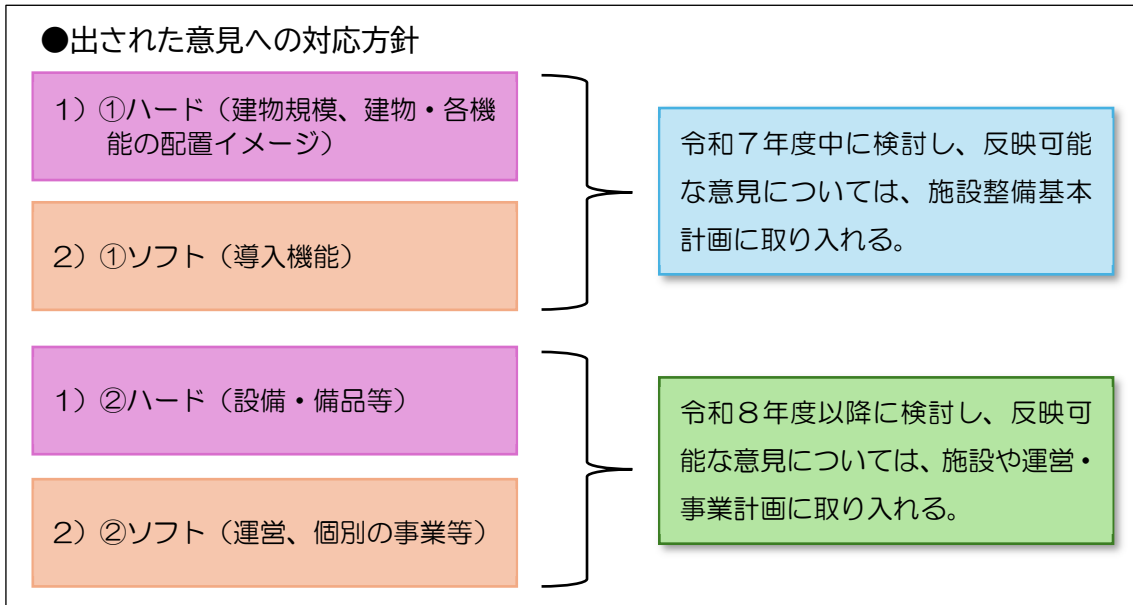
- ・ふらっと立ち寄ることができるような、通りから見えて入りやすいなど施設のハード面に対する工夫についての意見が出された。
- ・講座への参加などの目的がなくても、施設への来訪目的を増やすための工夫が求められている。

③地域の交流や学びの場としての機能に関するニーズ

- ・地域の会合等で活用できる会議室など、地域活動を促進するような機能についての意見が出された。
- ・施設利用者どうして人権や地域の歴史について学ぶ機会、多文化・世代間の交流の機会の創出などが求められている。
- ・施設利用者をはじめ様々な人が市内全体から訪れ、交流・学習できる場としての機能が求められている。

(4)出された意見の対応方針

ワークショップで出された意見については、ハード・ソフト及び関連する8つの機能ごとに整理し、本基本計画や今後の施設や運営・事業計画の各段階で検討に取り入れます。



3. こどもワークショップ、中高生アンケートでの意見

こどもワークショップでは、市内の小学生（4～6年生）を対象に、新たな施設でしてみたいことや、できるといいことなどの意見をお聴きしました。

また、中高生アンケートでは、市内の中学校と高等学校に通う生徒を対象に、新たな施設の興味のある使い方などをお聴きするアンケートを実施しました。

桂中学校では、ホームルームの時間を活用し、99人の生徒の皆さんにアンケートにご協力いただきました。

(1) こどもワークショップ

1) 実施概要

調査対象	市内の小学4～6年生
実施日時・場所	令和7年8月3日（日）10時～ 桂青少年会館
参加者数	5名（公募による）
テーマ	・あたらしい施設でやりたいこと、できるといいこと

2) 出された意見

8つの機能につなげるための6つのテーマに即して、どういふことをやってみたいかについて出してもらいました。

6つのブースのテーマ	テーマに関連する新施設の機能
1. みんなで過ごす	①「まちの縁側」機能
2. 色んな人と交流する	②市民交流機能
3. 知らないことを学べる	③生涯学習機能
4. からだが元気になる	⑥健康増進機能
5. 若い人が集まる	⑦青少年健全育成機能
6. 様々な場面で集まる	④まちづくりの拠点機能 ⑤隣保事業機能 ⑧避難所機能

1. みんなで過ごす

友達と…

パソコンの使い方を教わりたい



イベントの時…

友達と仮装したい



夏休みに…

みんなで自由に読書をしたい



地域の人と…

いろいろな話、昔の話がしたい



ひとりで…

絵を書いたりしたい



2. 色々な人と交流する

イベントの時…

ちっちゃいだんじりやみこしを担ぎたい



長い休みに…

防災を意識したい



家族と…

親に勉強を教えてもらい、外国の人と交流したい



地域のお祭りのとき…

ライトアップなどの演出で盛り上げたい



ひとりで…

ゆっくり宿題をしたい



3. 知らないことを学べる

家族と…

料理をしたい（新しいたまご料理を覚える）



友達と…

楽器の弾き方を教わりたい



長い休みに…

ボルダリングをして運動を教えてほしい



土日に…

分からないことを調べられる静かなところが欲しい



大学生と…

宿題のわからないところを教えてほしい



4. からだが元気になる

イベントの時…

いろんな運動をして体を元気にしたい



友達と…

大縄跳びをしたい



地域のお祭りで…

地域の人と交流（ダンスや太鼓）したい



家族と…

おいしい料理を作ったりしたい



放課後に…

外でブランコをしたい



5. 若い人が集まる

大学生と…

一緒に演奏会をしたい



地域のお祭りで…

色々なお店を出したい



放課後に…

友達とゲームをして遊びたい



土日に…

若い 20 代くらいの人と小学生とが一緒に運動をしたい



友達と…

ボルダリングで誰が早い競争したい



6. 様々な場面で集まる

長い休みに…

みんなで楽しく体操したい



地域の人と…

ものづくりをして集まりたい



イベントの時…

作品などを展示したい



家族と…

いろいろな話ができる場所があったらいいな



大学生と…

パソコンの使い方を教わりたい



(2)アンケート調査①

1)実施概要

調査対象	桂中学校 1～3 年生
実施時期・方法	令和 7 年 7 月 ホームルームにおいて配布、回収
配付数	114 件
回答数	99 件（回収率 86.8%）
設問項目	・桂青少年会館の利用について ・複合化施設の機能において興味のある使い方について
集計にあたっての留意点	・集計は小数点第 2 位を四捨五入しており、合計が 100.0%にならないことがあります。 ・Nとは、回答者総数（または該当設問での該当者数）を表しています。 ・単一回答の設問は【SA】、複数回答の設問は【MA】と記載しています。

2)回答結果

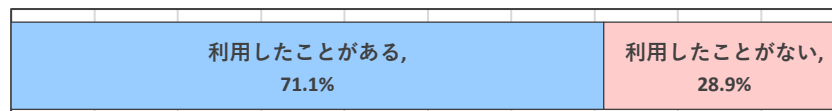
①-1 桂青少年会館を利用したことがありますか。

「利用したことがある」の割合が 71.1%となり、「利用したことがない」はよりも高くなっています。

N=97、【SA】

	回答数	割合
利用したことがある	69	71.1%
利用したことがない	28	28.9%
合 計	97	100.0%

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

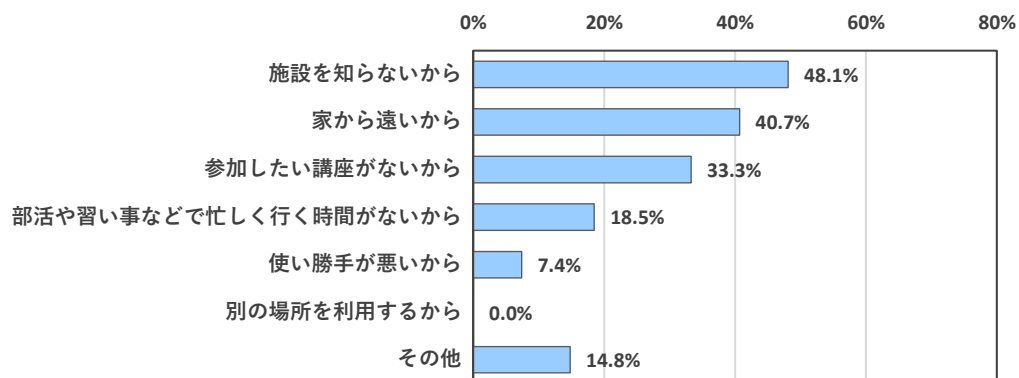


①-2「②利用したことがない」と回答した方:利用しない理由はなんですか。

「施設を知らないから」の割合が48.1%と半数近くを占め、次いで「家から遠いから」が40.7%となっています。

N=27、【SA】

	回答数	割合
施設を知らないから	13	48.1%
家から遠いから	11	40.7%
参加したい講座がないから	9	33.3%
部活や習い事などで忙しく行く時間がないから	5	18.5%
使い勝手が悪いから	2	7.4%
別の場所を利用するから	0	0.0%
その他	4	14.8%

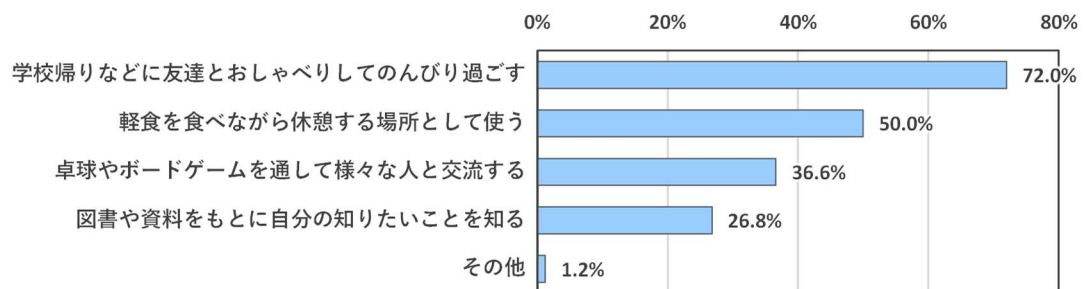


②複合化施設について、それぞれの機能において興味のある使い方を選んでください。

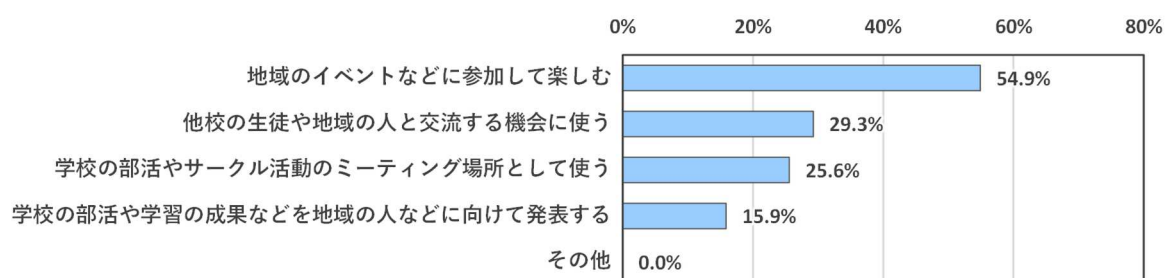
※ は回答の割合が50%以上のもの N=82、【MA】

			回答数	割合
A	ま ち の 緑 側 機 能	学校帰りなどに友達とおしゃべりしてのんびり過ごす	59	72.0%
		軽食を食べながら休憩する場所として使う	41	50.0%
		卓球やボードゲームを通して様々な人と交流する	30	36.6%
		図書や資料をもとに自分の知りたいことを知る	22	26.8%
		その他	1	1.2%
B	市 民 交 流 機 能	地域のイベントなどに参加して楽しむ	45	54.9%
		他校の生徒や地域の人と交流する機会に使う	24	29.3%
		学校の部活やサークル活動のミーティング場所として使う	21	25.6%
		学校の部活や学習の成果などを地域の人などに向けて発表する	13	15.9%
		その他	0	0.0%
C	生 涯 学 習 機 能	料理教室やお菓子作りに参加する	43	52.4%
		音楽（バンド練習・弾き語りなど）の練習で使う	29	35.4%
		様々な人が参加する講座やイベントを通じた多世代の交流をする	17	20.7%
		講座参加等を通して共通のテーマに関心をもつ同世代の人との交流をする	13	15.9%
		その他	0	0.0%
D	ま ち づ く り の 拠 点 機 能	地域のまちづくり活動に参加する	27	32.9%
		ボランティア活動に参加して地域と関わる	23	28.0%
		地域の歴史やまちの取り組みについて知る機会に参加する	21	25.6%
		地域に暮らす外国人やその国のことを知る機会に参加する	17	20.7%
		その他	0	0.0%
E	隣 保 事 業 機 能	学校生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	43	52.4%
		将来のことについて不安なことや悩みを安心して相談する	36	43.9%
		家庭生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	33	40.2%
		その他	1	1.2%
F	健 康 増 進 機 能	運動器具を使って、体を動かしたり、鍛えたりする	47	57.3%
		気軽に体を動かせる運動イベントに参加する	30	36.6%
		スポーツを通じた同世代の交流をする	27	32.9%
		ダンスや演劇の練習場所として使う	20	24.4%
		その他	0	0.0%
G	健 全 育 成 機 能 青 少 年	ゲームやカードなどで遊べるスペースとして使う	42	51.2%
		自習室を利用するなどして勉強する	39	47.6%
		放課後などにふらっと来て、そこにいる誰かと交流したり、一人での時間を過ごす	38	46.3%
		大学生などから勉強を教えてもらったり、相談をしたりする	17	20.7%
		その他	0	0.0%
H	避 難 所 機 能	防災体験（炊き出し・避難訓練など）に参加する	42	51.2%
		災害発生時あるいは発生しそうなときに地域の人と集まる	31	37.8%
		中高生向けの防災講座やワークショップに参加する	23	28.0%
		その他	1	1.2%
I	そ の 他	新しい施設でもやってみたいこと、続けたいこと	15	18.3%
		その他	0	0.0%

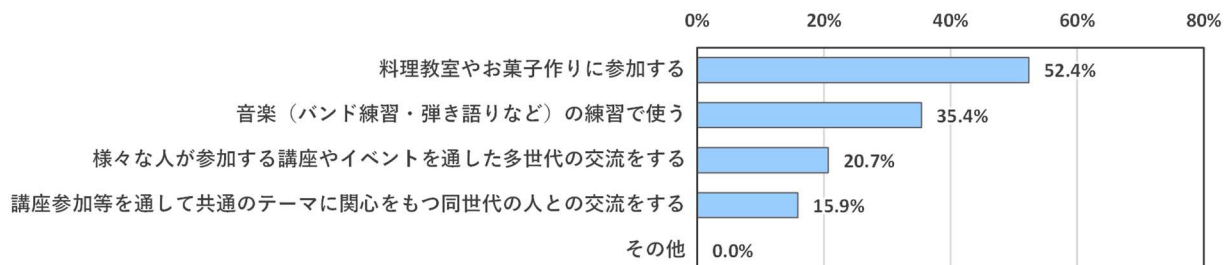
A まちの縁側機能



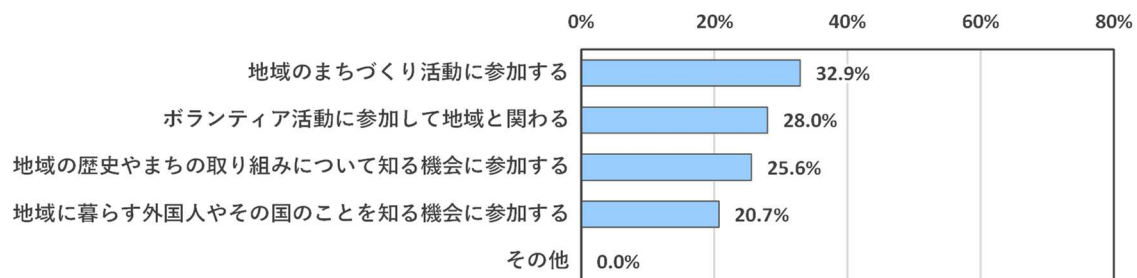
B 市民交流機能



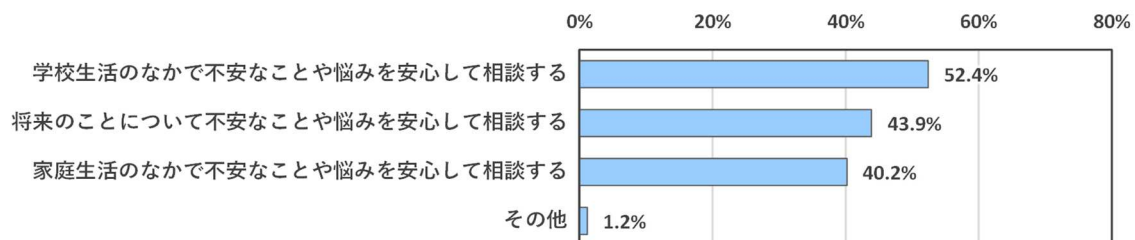
C 生涯学習機能



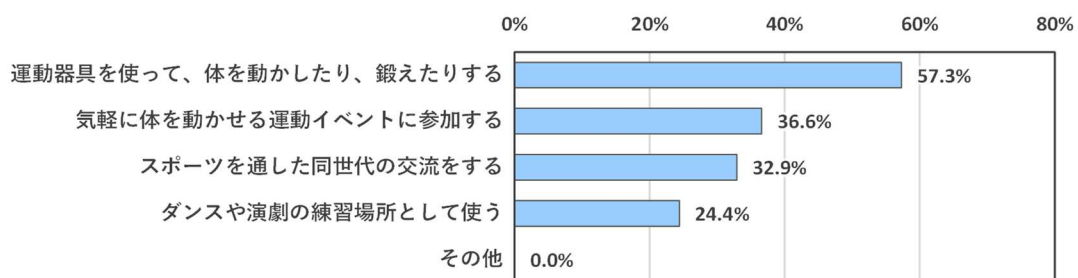
D まちづくりの拠点機能



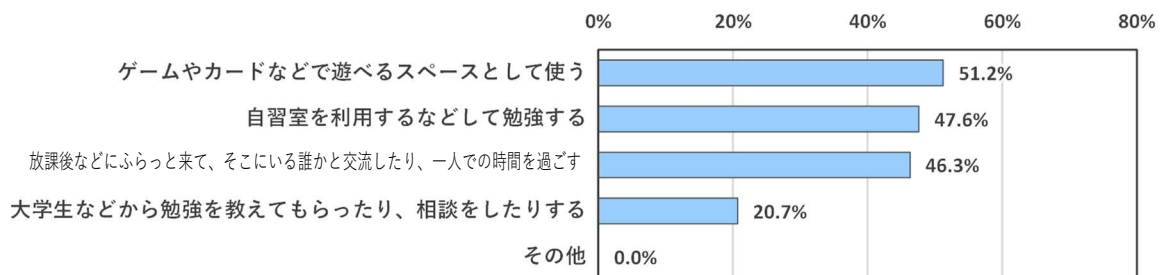
E 隣保事業機能



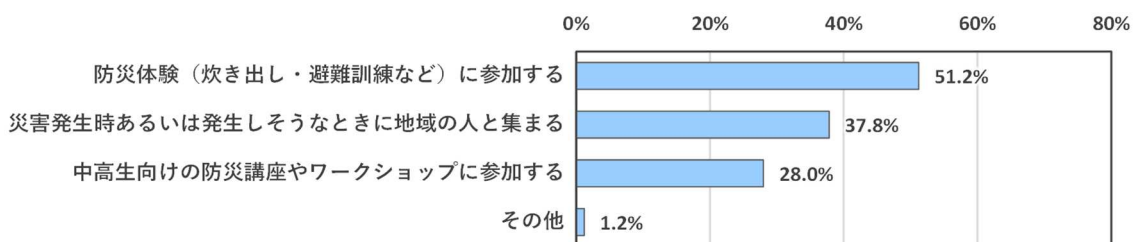
F 健康増進機能



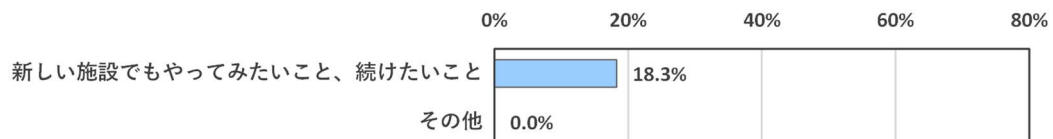
G 青少年健全育成機能



H 避難所機能

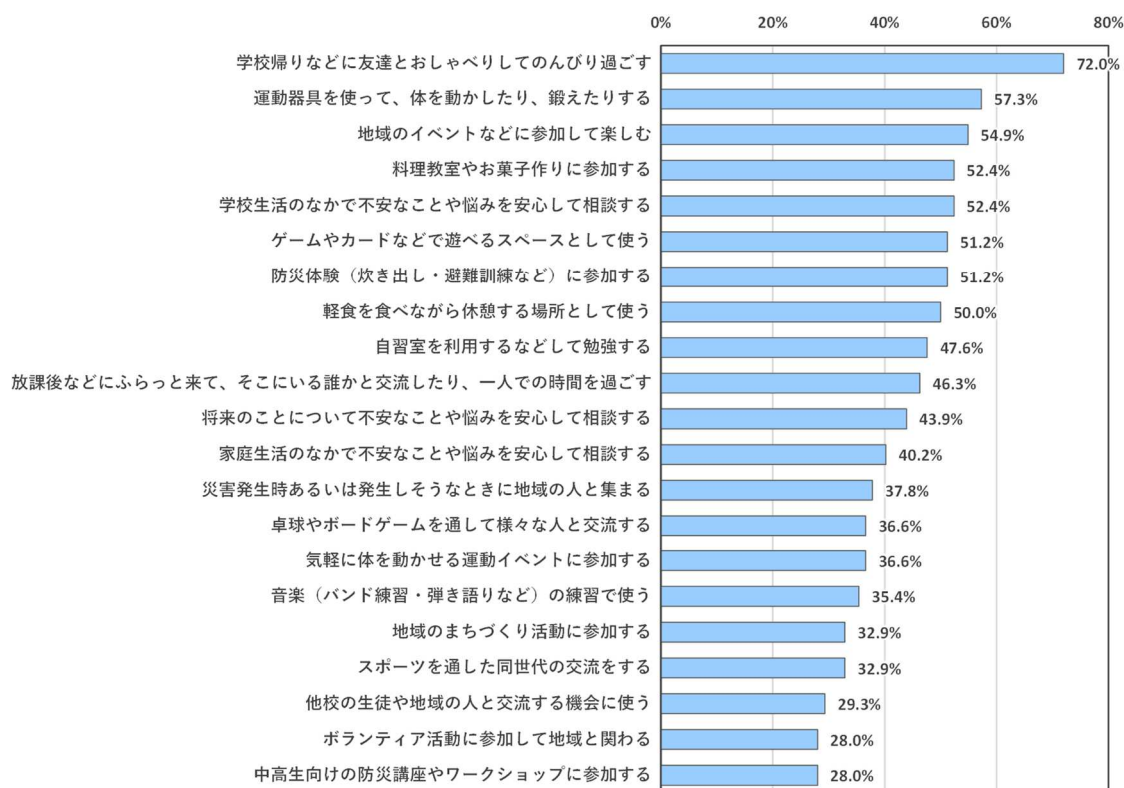


I その他



【参考】興味のある使い方としての割合が高いもの TOP20

		回答数	割合
A	学校帰りなどに友達とおしゃべりしてのんびり過ごす	59	72.0%
F	運動器具を使って、体を動かしたり、鍛えたりする	47	57.3%
B	地域のイベントなどに参加して楽しむ	45	54.9%
C	料理教室やお菓子作りに参加する	43	52.4%
E	学校生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	43	52.4%
G	ゲームやカードなどで遊べるスペースとして使う	42	51.2%
H	防災体験（炊き出し・避難訓練など）に参加する	42	51.2%
A	軽食を食べながら休憩する場所として使う	41	50.0%
G	自習室を利用するなどして勉強する	39	47.6%
G	放課後などにふらっと来て、そこにいる誰かと交流したり、一人での時間を過ごす	38	46.3%
E	将来のことについて不安なことや悩みを安心して相談する	36	43.9%
E	家庭生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	33	40.2%
H	災害発生時あるいは発生しそうなときに地域の人と集まる	31	37.8%
A	卓球やボードゲームを通して様々な人と交流する	30	36.6%
F	気軽に体を動かせる運動イベントに参加する	30	36.6%
C	音楽（バンド練習・弾き語りなど）の練習で使う	29	35.4%
D	地域のまちづくり活動に参加する	27	32.9%
F	スポーツを通じた同世代の交流をする	27	32.9%
B	他校の生徒や地域の人と交流する機会に使う	24	29.3%
D	ボランティア活動に参加して地域と関わる	23	28.0%
H	中高生向けの防災講座やワークショップに参加する	23	28.0%



(3)アンケート調査②

1)実施概要

調査対象	近隣の八尾北高校・市内の中高生
実施時期・方法	令和7年9月 八尾北高校でのアンケート実施のチラシ配布、八尾市ホームページ及び八尾市内の公共施設での告知、WEB回収
回答数	10件
設問項目	<ul style="list-style-type: none"> 桂青少年会館の利用について 複合化施設の機能において興味のある使い方について
集計にあたっての留意点	<ul style="list-style-type: none"> 集計は小数点第2位を四捨五入しており、合計が100.0%にならないことがあります。 Nとは、回答者総数（または該当設問での該当者数）を表しています。 単一回答の設問は【SA】、複数回答の設問は【MA】と記載しています。

2)回答結果

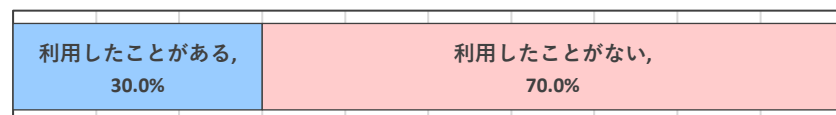
①-1 桂青少年会館を利用したことがありますか。

「利用したことがある」の割合が30.0%となり、「利用したことがない」よりも低くなっています。

N=10、【SA】

	回答数	割合
利用したことがある	3	30.0%
利用したことがない	7	70.0%
合 計	10	100.0%

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

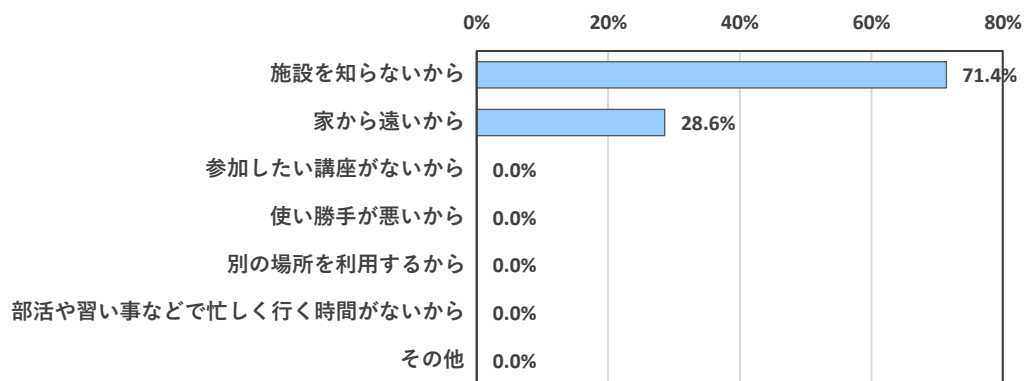


①-2「②利用したことがない」と回答した方:利用しない理由はなんですか。

「施設を知らないから」の割合が 71.4%となっておりを占め、次いで「家から遠いから」が 28.6%となっています。

N=7、【SA】

	回答数	割合
施設を知らないから	5	71.4%
家から遠いから	2	28.6%
参加したい講座がないから	0	0.0%
部活や習い事などで忙しく行く時間がないから	0	0.0%
使い勝手が悪いから	0	0.0%
別の場所を利用するから	0	0.0%
その他	0	0.0%

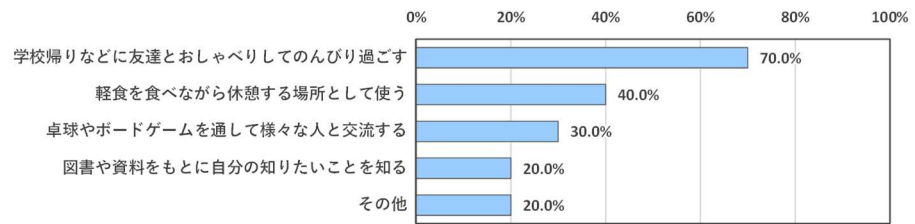


②複合化施設について、それぞれの機能において興味のある使い方を選んでください。

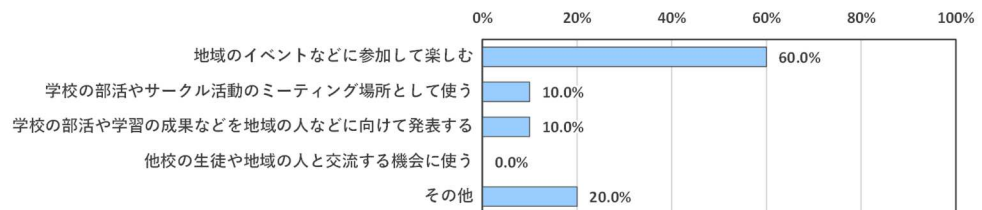
※ ■ は回答の割合が50%以上のもの N=10、【MA】

			回答数	割合
A	まちの縁側機能	学校帰りなどに友達とおしゃべりしてのんびり過ごす	7	70.0%
		軽食を食べながら休憩する場所として使う	4	40.0%
		卓球やボードゲームを通して様々な人と交流する	3	30.0%
		図書や資料をもとに自分の知りたいことを知る	2	20.0%
		その他	2	20.0%
B	市民交流機能	地域のイベントなどに参加して楽しむ	6	60.0%
		学校の部活やサークル活動のミーティング場所として使う	1	10.0%
		学校の部活や学習の成果などを地域の人などに向けて発表する	1	10.0%
		他校の生徒や地域の人と交流する機会に使う	0	0.0%
		その他	2	20.0%
C	生涯学習機能	音楽（バンド練習・弾き語りなど）の練習で使う	4	40.0%
		料理教室やお菓子作りに参加する	0	0.0%
		様々な人が参加する講座やイベントを通じた多世代の交流をする	0	0.0%
		講座参加等を通して共通のテーマに関心をもつ同世代の人との交流をする	0	0.0%
		その他	1	10.0%
D	まちづくりの拠点機能	地域のまちづくり活動に参加する	0	0.0%
		地域の歴史やまちの取り組みについて知る機会に参加する	0	0.0%
		ボランティア活動に参加して地域と関わる	0	0.0%
		地域に暮らす外国人やその国のことを知る機会に参加する	0	0.0%
		その他	1	10.0%
E	隣保事業機能	家庭生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	6	60.0%
		学校生活のなかで不安なことや悩みを安心して相談する	6	60.0%
		将来のことについて不安なことや悩みを安心して相談する	6	60.0%
		その他	1	10.0%
F	健康増進機能	気軽に体を動かせる運動イベントに参加する	7	70.0%
		運動器具を使って、体を動かしたり、鍛えたりする	6	60.0%
		ダンスや演劇の練習場所として使う	4	40.0%
		スポーツを通じた同世代の交流をする	2	20.0%
		その他	0	0.0%
G	健全育成機能 青少年	自習室を利用するなどして勉強する	6	60.0%
		放課後などにふらっと来て、そこにいる誰かと交流したり、一人での時間を過ごす	5	50.0%
		大学生などから勉強を教えてもらったり、相談をしたりする	5	50.0%
		ゲームやカードなどで遊べるスペースとして使う	3	30.0%
		その他	0	0.0%
H	避難所機能	防災体験（炊き出し・避難訓練など）に参加する	8	80.0%
		災害発生時あるいは発生しそうなときに地域の人と集まる	4	40.0%
		中高生向けの防災講座やワークショップに参加する	2	20.0%
		その他	0	0.0%
I	その他	新しい施設でもやってみたいこと、続けたいこと	4	40.0%
		その他	2	20.0%

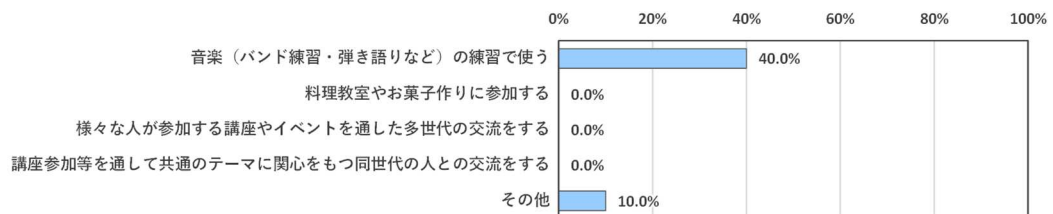
A まちの縁側機能



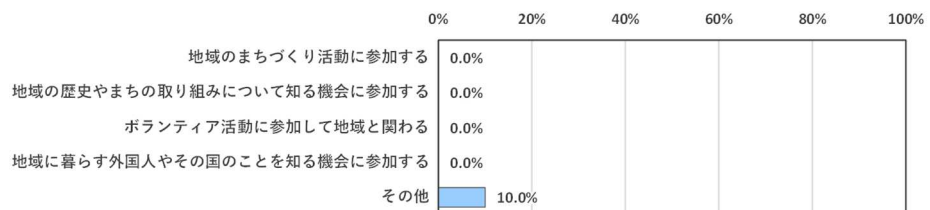
B 市民交流機能



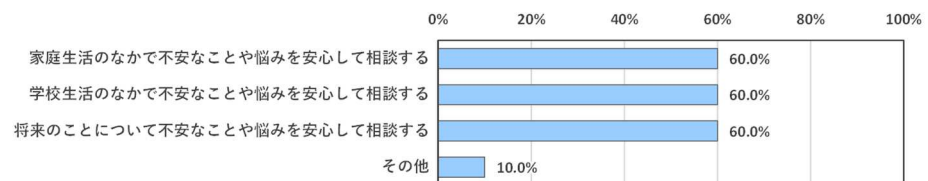
C 生涯学習機能



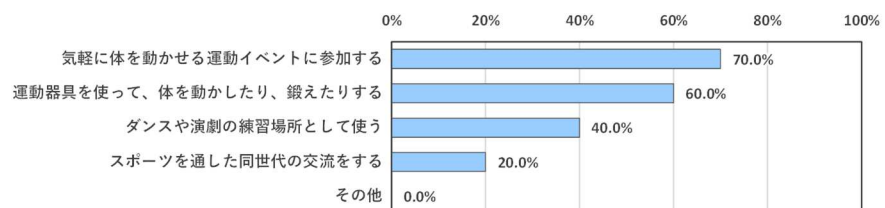
D まちづくりの拠点機能



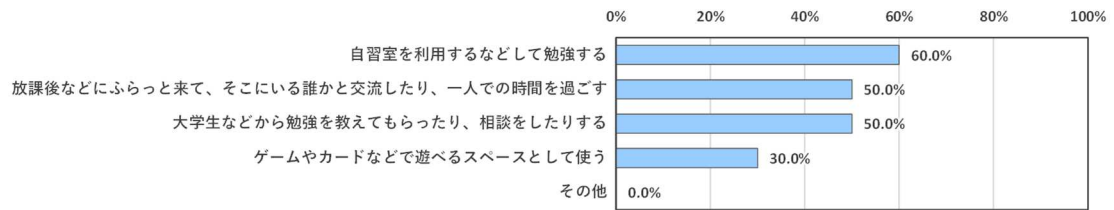
E 隣保事業機能



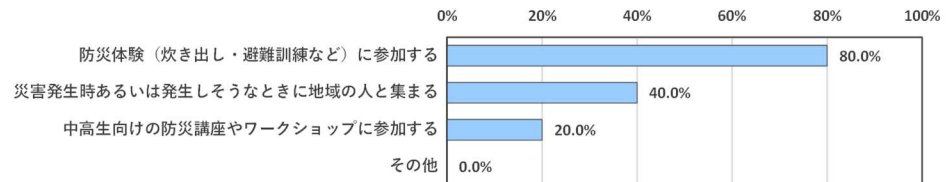
F 健康増進機能



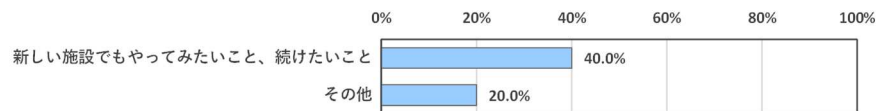
G 青少年健全育成機能



H 避難所機能



I その他



(4)こどもワークショップ・中高生アンケートのまとめ

こどもワークショップ・中高生アンケートの意見をもとに、新しい施設に求められるニーズなどについて整理しました。

①気軽に立ち寄り、時間を過ごせる場所に対するニーズ

- 中学生の興味のある使い方として、「学校帰りなどに友達とおしゃべりしてのんびり過ごす」が70%とあるなど、何かに参加するわけではないが、学校周辺で時間を過ごせる場所などが求められているといえる。
- こどもワークショップでも「読書をしたい」など、一人の時間を含め、自由な過ごし方についてのニーズが挙げられている。

②講座やイベント参加などによる学びや交流の場や機会に対するニーズ

- だんじりを担ぐなどを含め、地域のイベントなどに参加して楽しむ、料理教室などに参加して料理をするなどは、こどもワークショップで出された意見のほか、中高生アンケートにおける興味のある使い方でも上位に挙げられている。
- 防災に関する意見もこどもワークショップ、中高生アンケートともに出されており、防災について触れる機会も求められている。

③体を動かしたりアクティブな活動に関するニーズ

- こどもワークショップでは、ブランコで遊ぶ、ボルダリングなどの体を動かすシーンが挙げられている。
- 中高生アンケートでも、「運動器具を使って、体を動かしたり、鍛えたりする」が上位に挙げられている。

4.3 施設の利用者へのアンケートでの意見

(1) 桂人権コミュニティセンター利用者アンケート

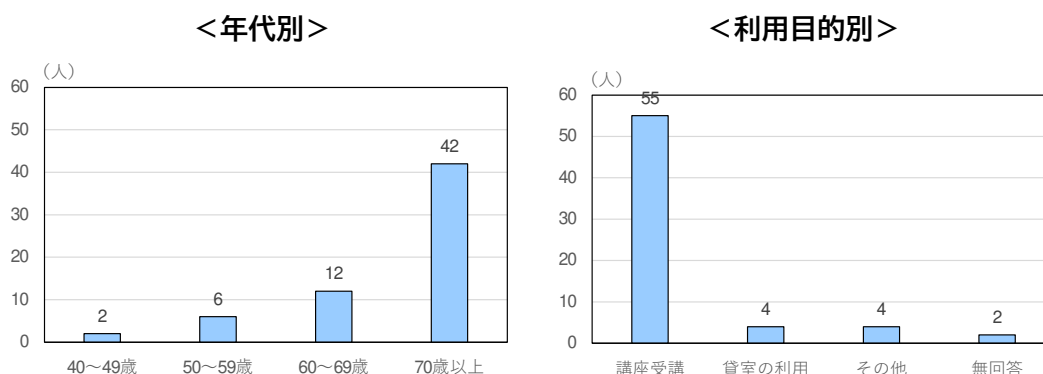
1) 実施概要

調査対象	桂人権コミュニティセンター利用者
実施時期・方法	令和7年7月16日～8月8日 アンケート用紙の配付・回収及び電子申請による回答
配付数	141件
回答数	62件

2) 回答結果

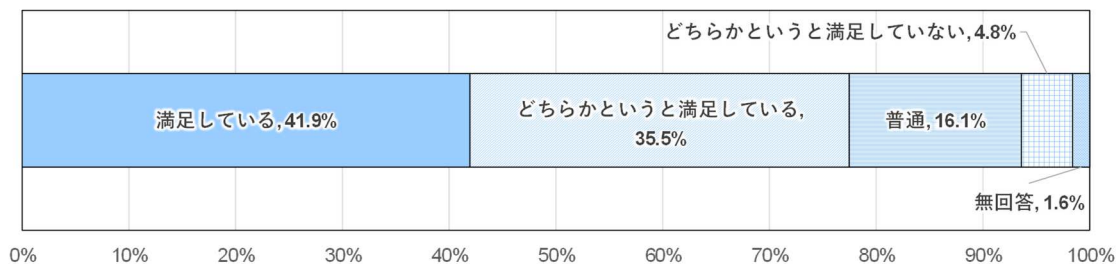
① 回答者属性について

年代別では、「70歳以上」が42人（約68%）、利用目的別では、「講座受講」が55人（約89%）とそれぞれ最も多くなっています。



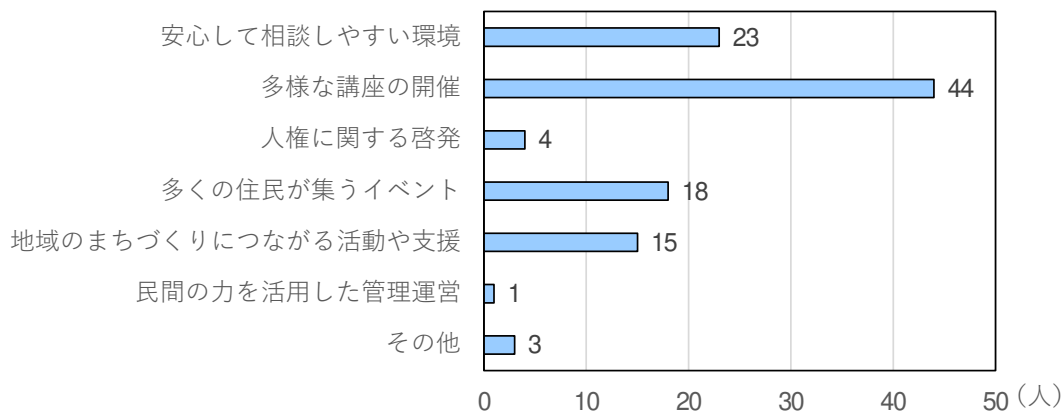
②人権コミュニティセンターの取り組みについて

「満足している」「どちらかという満足している」の合計が約77%となっています。



③今後の取り組みや新しい施設について

どのような取り組みに力を入れた方が良いかについては、「多様な講座の開催」「安心して相談しやすい環境」といった項目が多くなっています。



(2) 桂老人福祉センター利用者アンケート

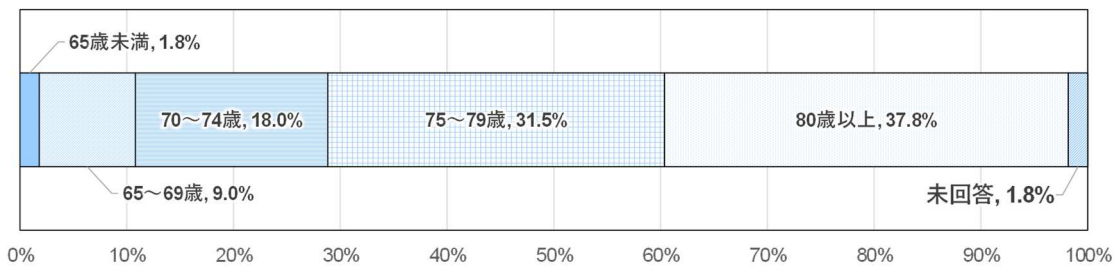
1) 実施概要

調査対象	桂老人福祉センター利用者
実施時期・方法	令和6年11月～12月 アンケート用紙の配付・回収
配付数	111件
回答数	111件

2) 回答結果

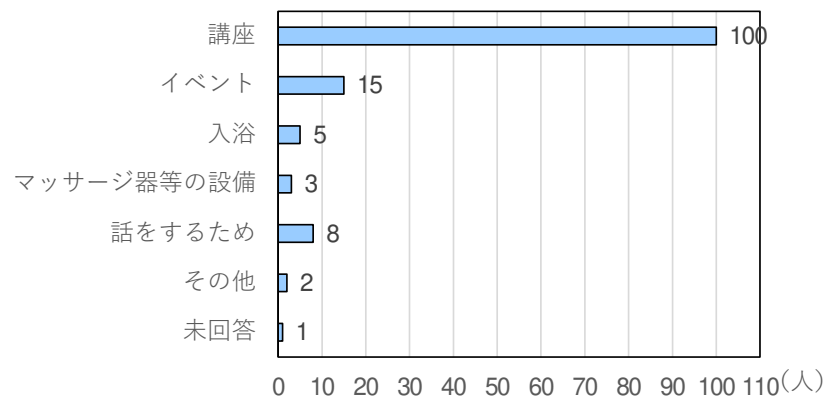
① 利用者年代

利用者で最も多いのは80歳以上で38%、75歳以上が全体の2/3を占めています。



② 利用目的

利用目的の最も多いのは「講座」100件（全体で111件）でおよそ9割が講座を目的とした利用をされています。



(3)青少年会館利用者アンケート

1)実施概要

調査対象	桂青少年会館 低学年育成事業利用者
実施時期・方法	令和7年8月 アンケート用紙の配付・回収
配付数	43件
回答数	43件

2)回答結果

①桂青少年会館の遊びや活動で「これからしてみたい」ものや「みんなにすすめたい(推したい)」もの

1	ソフトドッジ、Wソフトドッジ	28人	22	かわらあて	13人
2	王様じんとり	24人		ケンパ	
3	4人テニス	23人		異文化交流	
	交流活動			お楽しみ会	
5	サッカー	22人		文化活動	
	室内あそび				
7	ねこどん	21人	27	一輪車・なわとび	12人
	フットベース			お正月遊び	
	ビデオ				
10	ドッジビー、Wドッジビー	20人	29	こま・けん玉	11人
	アイロンビーズ			ねんど	
	ボードゲーム				
13	カードゲーム	19人	31	折り紙	10人
14	タグ取りおにごっこ	17人	32	はねつき	9人
15	野球	16人		図書	
	プラバン				
	お店屋さんごっこ				
18	ビー玉	15人	34	学習会	8人
19	お絵かき	14人		人権学習	
	バルバレー				
	館外活動(社会体験、自然体験、体験教室)				

第3章 桂3館複合施設整備の方向性

1. 桂3館複合施設の整備方針

桂人権コミュニティセンター及び周辺施設の整備については、本基本計画書の9ページから11ページに記載する「複合施設整備基本構想」における新施設の基本的な役割、施設整備の方針、基本コンセプトをはじめとする機能整備方針などの考え方に基づき施設整備を進めます。

新施設では、これまで各施設で培われた3施設の機能を継承しつつ、コミュニティ拠点としての役割、多世代交流拠点としての役割が果たせるよう整備を進めます。

3館の機能整備における基本コンセプト

「集い」「学び」「楽しみ」「健康」を通じて豊かな交流や活動が生まれ、
様々な課題にワンストップで応える、
『つながり、かがやき、しあわせつづくまちづくりの拠点』

2. 桂3館複合施設整備に係る4つの留意点

複合施設整備基本構想で示されたコンセプト、また西郡地域のまちづくり構想の考え方を踏まえ、桂3館複合施設の整備にあたっては、以下の4つに留意し取り組みを進めます。

(1)「居住」と「交流」の視点による機能の確保

〈取り組み方策〉

- ・八尾市西郡地域まちづくり構想におけるまちづくりのコンセプトを踏まえ、「居住」と「交流」の視点による地域の魅力づくりに貢献できるような、地域コミュニティ拠点・多世代交流拠点として整備を進めます。
- ・市民が愛着を感じ、気軽に訪れることができる「まちの縁側」を備えた施設として、物理的な縁側と開かれた空間「えんがわ」(※)を配置し、ふらっと気軽に立ち寄りたくなるような設えとします。

※一般的に、家屋の「縁側」は、屋内と屋外をつなぐ空間で、単なる通路としてだけでなく、自然や季節の変化を身近に感じる憩いや休憩の場、家族やご近所の人たちが集い交流する場としても役割を果たしてきました。新施設では、そんな縁側のイメージを取り入れ、建物の外と中、部屋と部屋、人と人をつなぐ、開かれた空間「えんがわ」を各階に設け、多世代・多文化など市民同士の様々な交流の促進や一人一人が思い思いの過ごし方ができる場を提供できる施設をめざします。

- ・市内全域の多様な人が、互いに理解し尊重し合い、日々の暮らしの中で自分らしくいきいきと輝くことができるよう、様々な活動、活躍の機会や場の提供が可能な施設とします。

(2) 周辺と調和した良好な環境の確保

〈取り組み方策〉

- ・隣接する住宅や地域の生活動線を考慮した計画とします。
- ・建物内外の統一感を保ち、連続的につなげることにより「まちの縁側」をイメージしやすい外構計画とします。
- ・景観に配慮した計画とします。

(3) 安全・安心に過ごせる施設としての基本性能の確保

〈取り組み方策〉

- ・すべての人にやさしいユニバーサルデザインとします。
※ユニバーサルデザインとは、あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種などにかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のことです。
- ・耐震・耐火などの防災性能や避難所としての活用も視野に入れた施設整備計画とします。

(4) 持続可能性の確保

〈取り組み方策〉

- ・省エネルギー・省資源への取り組みや、創エネルギー設備の導入を積極的に取り入れた計画とします。
- ・施設の長寿命化や維持管理などライフサイクルコストに配慮した施設整備計画とします。
- ・地域資源の活用等により、地域の活性化に貢献する計画とします。

3. 8 つの機能の方向性

複合施設整備基本構想で定めた 8 つの機能については、以下の方向性に沿って整備を進めます。

なお、新施設におけるソフト事業の詳細については、次年度以降に検討を行います。

- ※ ●=ハードに関する項目
- ◆=ソフトに関する検討項目
- =ワークショップ等でのハードに関する意見
- ◇=ワークショップ等でのソフトに関する意見

機能	めざすイメージ	整備の方向性
①まちの 縁側機能	特に用がなくても誰でも立ち寄り気 兼ねなくほっとできる居場所となる。	<ul style="list-style-type: none"> ●○様々な世代の人にとって、自由に くつろぎ、遊べる居心地の良い場と する ●人と人とのつながりが自然とでき る場とする ●滞在数や交流人口の増加をめざす 地域のビジョンに寄与できるよう、 とりわけ子育て、若い世代が訪れや すい、交流や関係を紡ぐ場とする ○市民が主体となった利用ができる ように誰でも気軽に立ち寄れる ○外からも中の様子が見え、入りやす くする ○冷暖房が効いた空間にする ○飲食を伴う催しの実施を見据え調 理室と一体で活用できるフリース ペースとする ○屋外（物理的な縁側）で交流スペー スを作る ○子どもが室内でも遊べる空間を作 る ◆場を活用した取り組みの検討 ◆◇みんなで創る情報広場（本やチラ シなどを持ち寄る）

機能	めざすイメージ	整備の方向性
②市民交流機能	多くの人が集う催しや行事、集会、講座などを通じて多様な交流を育む。	<ul style="list-style-type: none"> ●大・小様々な取り組みに対応できるフレキシブルに使用可能な場とする ◆市民の主体的な活動と交流の更なる促進に向けた検討 ◆活動する人と、これから活動したい人、活動している人同士など、新たなつながりや、人材づくりに寄与する取り組みの検討 ◆場を活用した取り組みの検討 ◇国際交流の視点からの検討
③生涯学習機能	子どもから高齢者まで多彩な教養講座や娯楽イベント、クラブ活動等が営まれ、学び、楽しむことができる。	<ul style="list-style-type: none"> ●大・小様々な取り組みに対応できるフレキシブルに使用可能な場とする ◆ニーズを踏まえた趣味、娯楽、自己啓発など多彩な講座の検討（受講料の検討も含む） ◇希望者ができるだけ受講できる仕組みの検討
④まちづくりの拠点機能	地域住民による主体的なまちづくり活動の拠点となる。	<ul style="list-style-type: none"> ●地域住民の主体的な活動の場とする ◆場を活用した支援の検討
⑤隣保事業機能	人権学習・啓発の実施、子どもから高齢者まで近隣にお住いの人をはじめ市民の様々な生活や悩み事の相談により生活を支える。	<ul style="list-style-type: none"> ●〇プライバシーを確保した安心して相談できる場とする 〇図書・資料室の設置 ◆人権課題である子どもや高齢者の人権や部落差別（同和問題）をはじめとする多様な相談、人権教育・啓発などの取り組みを検討 ◆様々な困難を抱える市民の生活・自立支援に重点をおいた講座の検討 ◇ワンストップ相談機能の検討（ブラッシュアップ含む）

機能	めざすイメージ	整備の方向性
⑥健康増進機能	高齢者を対象とした軽い運動やレクリエーションなど、高齢者の健康増進を促進する。	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者を中心としたふらっと立ち寄り健康チェックができる場とする ●健康増進や介護予防につながる軽い運動やレクリエーションができる場とする ◆場を活用した取り組みの検討 ◇カラオケ講座などに必要な設備配置の検討 ◇屋外での健康づくりの取り組みの検討
⑦青少年健全育成機能	子どもが、学び、遊び、体験できる居場所や子育て支援を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ●一人でも友達同士でも子どもが思い思いの過ごし方ができる場とする（自主学習、遊びの場、◇不登校児童生徒の居場所など） ◆子どもに必要なサポートの検討（◇学習の場の充実） ◆各種教室や講座の実施など、場を活用した取り組みの検討
⑧避難所機能	発災時に施設利用者や地域住民の命と生活を守る設備や資材等を備える避難所となる。	<ul style="list-style-type: none"> ◆必要な機能の検討
その他		<ul style="list-style-type: none"> ●○エレベーターの設置 ●○駐車場の設置 ◆◇多世代が一緒に使える施設となるような運営についての検討

4. 桂 3 館複合施設の構成機能及び規模

第 2 章で整理した既存施設の利用状況を踏まえ、複合施設に整備する 8 つの機能別諸室及び建物全体の規模については以下の通りとします。

できるだけフレキシブルな使い方で、多様な利用目的や大小様々な取り組みに各室を有効に活用できるよう、汎用性を持たせた整備を進めます。

機能	考えられる諸室	分類
「まちの縁側」機能	えんがわ (フリースペース) ※ロビー・娯楽スペース	共用部
	えんがわ (屋内プレイスペース)	共用部
市民交流機能	集会	汎用室
生涯学習機能	講座	汎用室
	料理	専用室
	音楽	専用室
	和室	汎用室
まちづくりの拠点機能	地域活動支援	専用室
隣保事業機能	相談	専用室
	図書・資料	専用室
健康増進機能	健康づくりコーナー	汎用室
	医務	専用室
青少年健全育成機能	学習	専用室
	居場所	汎用室
	遊び・子育て	汎用室
避難所機能	防災備蓄倉庫	—
管理系諸室（事務所、応接室、倉庫など）		管理・共用部
建物全体の規模	3 階建以下 延べ床面積 2,500 m ² 程度	

これらの諸室の整備にあたっては、本章で示した複合施設の整備方針や方向性、ワークショップにおいて参加者より出された意見を踏まえ、本施設の諸室の考え方に反映します。

5. 各機能における必要諸室

主要な諸室の考え方と諸室数の目安は、以下のように設定します。

なお、本項目については、今後の具体的な検討の中で変更となる可能性もあります。

(1)「まちの縁側」機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
えんがわ (屋内プレイスペース)	<ul style="list-style-type: none"> 子ども・子育て世代、場に関わる人など、滞在数や交流人口の増加への寄与をめざして、子どもが絵本を読んだり、体を動かしたり、自由に安全に遊ぶことができる場を設えます。 集会室とも一体利用ができ、イベントなど多世代交流の場として幅広く使える空間とします。 	1階	共用部で確保
えんがわ (フリースペース)	<ul style="list-style-type: none"> ロビーやサロンのような利用、催しや娯楽スペースとしての活用など、交流しやすく多様な利用が可能な設えとします。 諸室とえんがわを一体的に使用できる開かれた場として設えます。 	2・3階	共用部で確保

(2)市民交流機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
集会室	<ul style="list-style-type: none"> 可動間仕切りを設置し、多様な人数に対応できる設えとします。 会議や講座のほか、映像上演などを伴う啓発・研修、子どものボール遊びや体操など軽運動の実施も想定した設えとします。 えんがわ（屋内プレイスペース）と一体的な使用も想定し、出来る限りオープンな設えとします。 市民交流機能に加え、他の機能でも使用できる汎用室として設えます。 	1階	1室 (3室分割)

(3)生涯学習機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
講座室	<ul style="list-style-type: none"> 可動間仕切を設置し、多様な人数、様々な利用形態に対応できる諸室とします。 参加意欲の向上につなげられるよう内部の活動の様子がわかるような設えとします。 えんがわと一体的な使用も想定し、出来る限りオープンな設えとします。 生涯学習機能に加え、他の機能でも使用できる汎用室として設えます。 	2階	4室 (独立1室、 3室は一体使用可)
料理室	<ul style="list-style-type: none"> 参加意欲の向上につなげられるよう内部の活動の様子がわかるような設えとします。 専用室として設えます。調理と飲食の伴う催しや活動ができるよう、講座室と近接した配置計画とします。 えんがわと一体的な使用も想定し、出来る限りオープンな設えとします。 	2階	1室
音楽室	<ul style="list-style-type: none"> 防音性のある専用室として設えます。 音環境に配慮が必要な学習室等とは離れた配置計画とします。 	2階	1室
和室	<ul style="list-style-type: none"> 茶華道など講座に対応できる設えとします。 可動式の畳とするなど汎用性のある設えとします。 	2階	1室

(4)まちづくりの拠点機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
地域活動支援室	<ul style="list-style-type: none"> 地域のまちづくり活動の場として、地域活動団体が利用できる専用室として設えます。 	3階	1室

(5) 隣保事業機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
相談室	<ul style="list-style-type: none"> 相談しやすさとプライバシーに配慮し、常時相談対応ができる専用室として設えます。 相談室は、他の相談でも使用できる設えとします。 	3階	3室
図書・資料室	<ul style="list-style-type: none"> 図書や資料を配架する専用室として設えます。 	3階	1室

(6) 健康増進機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
健康づくりコーナー	<ul style="list-style-type: none"> 健康意識を高めるために、軽い運動やマッサージ機などを配置するスペースを設えます。 	2階	えんがわのスペースを活用
医務室	<ul style="list-style-type: none"> 施設内における怪我や体調不良による一時休息等の専用室を設けます。 	1階	1室

(7) 青少年健全育成機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
学習室	<ul style="list-style-type: none"> 自主学習ができる専用室として設えます。 静かで集中できる位置に配置します。 	3階	1室
居場所	<ul style="list-style-type: none"> 子どもが自由に訪れ、一人でも、友達とでも利用できる居場所となる場を設えます。 不登校児童生徒などの居場所については、諸室の利用状況を考慮して適宜確保します。 	各階	えんがわと兼ねる
遊び・子育て	<ul style="list-style-type: none"> 子どもが絵本を読んだり、体を動かしたり、自由に安全に遊ぶことができる場を設えます。 	1階	えんがわ(屋内プレイスペース)と兼ねる

(8)避難所機能

諸室名	諸室の考え方	階層	諸室数
防災備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none">分散備蓄の場の一つとして備蓄物品を置くことができるスペースを確保します。	別棟	1室

(9)共通空間等その他必要機能

諸室名等	諸室の考え方	階層	諸室数
出張所	<ul style="list-style-type: none">施設管理の観点から、出張所専用の出入り口を設けます。複合施設の開館時にはえんがわを待合スペースとして利用できるような位置に配置します。	1階	1室
事務室	<ul style="list-style-type: none">事務室は相談室の近くに配置します。各階にはオープンカウンターを配置し、来訪される市民への案内や声掛けがしやすい設えとします。事務室の一部に、専用の相談員室を設けます。	3階	1室
屋内共用部分	<ul style="list-style-type: none">廊下・階段、倉庫、トイレ、授乳室、エレベーター・機械室・電気室 等	-	-
グラウンド	<ul style="list-style-type: none">子どもから高齢者まで様々な世代が活動の幅を広げる使いやすいグラウンドを確保します。	-	1,000㎡程度
駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none">駐車場の台数は既存の駐車台数24台 + αを目安として整備します。駐輪台数は既存の駐輪台数を考慮して、施設規模などに適した台数を計画します。	-	-

※表は現時点のイメージであり、今後の検討により変更となる可能性があります。

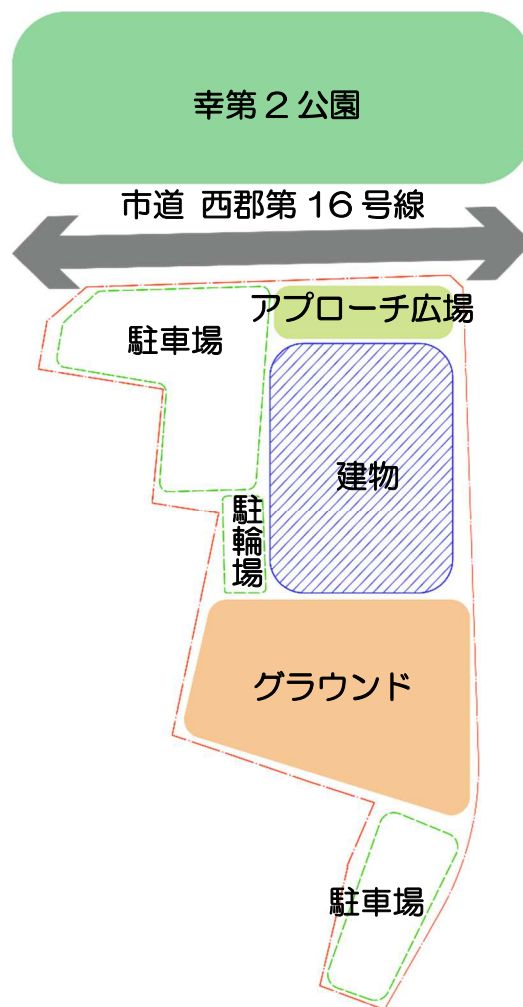
第4章 桂3館複合施設の整備計画

本章では、土地利用や建物の計画など、施設整備にあたって特に配慮すべき事項や具体的な考え方について示します。

なお、道路計画など周辺状況の変化により、整備計画に変更が生じる場合があります。

1. 土地利用計画

- 屋外での活動やイベントが可能な広場やピロティなどを備え、主要道路から控えて配置することで建物の圧迫感を軽減しつつ、にぎわいや活動を発信する計画とします。
- 前面道路となる敷地北側道路（市道西郡第16号線）から、立ち寄りやすい配置とします。
- 駐車場は敷地北側道路（市道西郡第16号線）から出入りできる計画を基本とし、自動車と歩行者の動線を分け、安全性に配慮した配置とします。
- 周辺の住宅など、周辺環境に配慮した配置とします。
- 屋外での多世代交流など様々な世代が活動の幅を広げることができるグラウンドを配置します。



2. 施設整備計画

全方位からえんがわにつながる出入口を設け、「気軽に立ち寄りたくなる施設」を実現します。階数は3階建までを基本とし、建築意匠・景観に配慮した計画とします。

(1)平面計画・階層計画

1)平面計画

本施設の中心となるえんがわを介して、屋内外や諸室と諸室がゆるやかにつながり、時には諸室とえんがわを一体使用することで、多世代の来訪者をまきこむような取り組みが実施できるなど、施設での活動に対する参加意欲を高め、多世代交流促進を図れる平面計画とします。

2)階層計画

階層計画について、一度に多数の人が利用することや高齢者の利用が多いことが想定される集会室、独立したセキュリティが必要な出張所は1階に配置します。

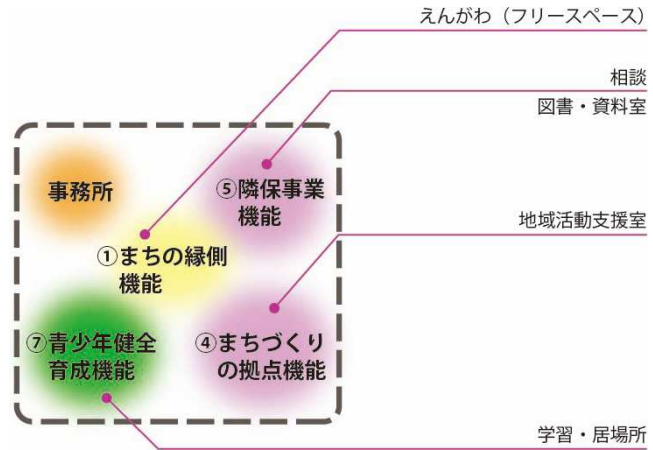
2階は主に各種講座室を配置し、生涯学習や生きがい・健康づくりのメインフロアとします。

3階は相談室や学習室など、比較的静かな場として安心して利用できる環境を確保します。

〈平面計画イメージ〉

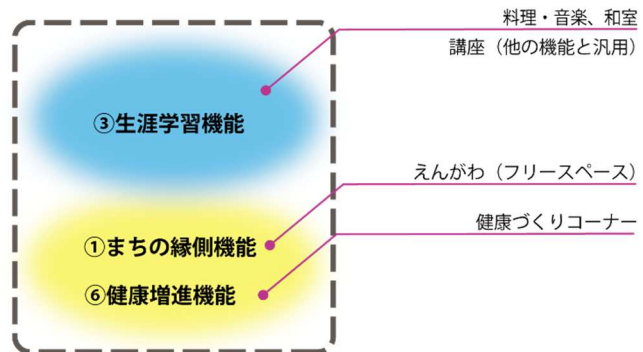
3 階コンセプト：暮らしと未来のサポートフロア

- 各種相談に使用する相談室と学習室など“自分らしく生きることを支える”スペースと地域活動支援室といった“地域（人）を支える”スペースを配置
- 比較的静かな環境や作業などがはかどる空間に



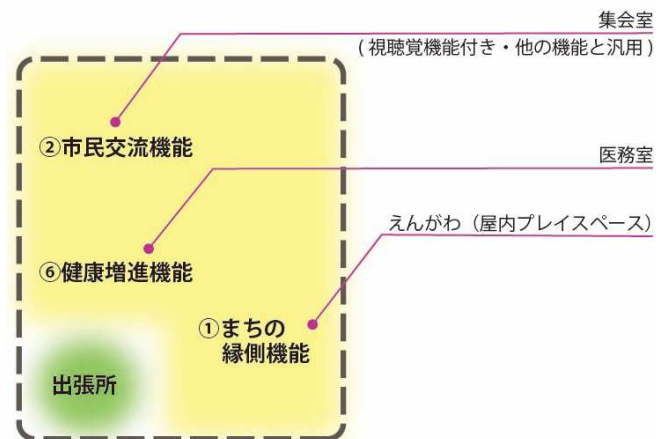
2 階コンセプト：生きがい・健康づくりフロア

- 各種講座などの生きがいがづくりや気軽に健康づくりの一步が踏み出せるウェルビーイングなスペースを配置
- 料理室などの講座室とえんがわ (フリースペース)との一体的な利用を可能とすることで、来訪者まきこみ型の取り組み実施や活動への参加意欲を高め交流促進につながる空間に



1 階コンセプト：賑わい交流フロア

- エントランスから屋内プレイスペース、屋外まで続くインパクトのある子どもが遊べるスペースを配置
- 集会室と屋内プレイスペースを一体で使用し、イベントや映像視聴など幅広い楽しみ方ができる
- 子どもから高齢者まで楽しみ、集える多世代交流空間に



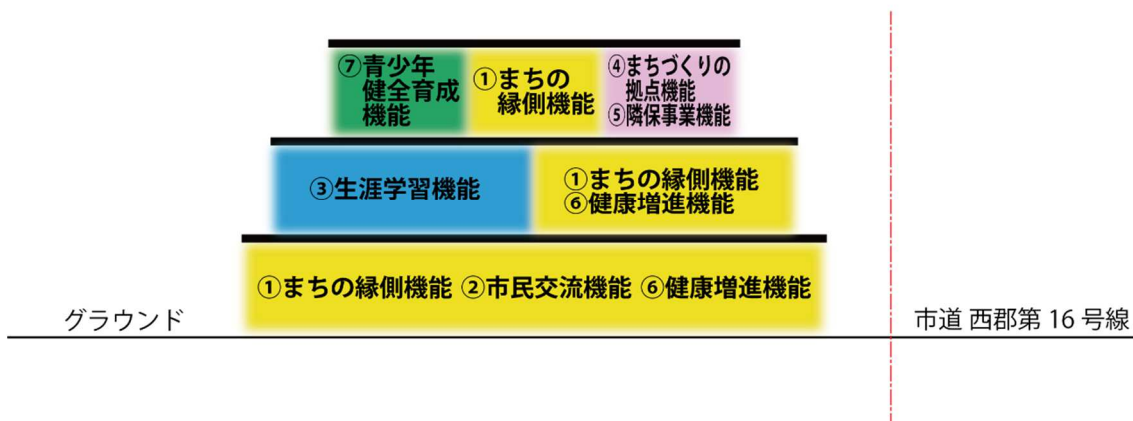
※⑧避難所機能は別棟に配置する

〈階層構成イメージ〉

階	主な諸室・部門・機能など
3階	地域活動支援室、相談室、学習室、フリースペース、など
2階	各講座室、フリースペースなど
1階	屋内プレースペース、集会室、医務室、出張所など

※表は現時点のイメージであり、今後の検討により変更となる可能性があります。

〈建物断面イメージ-南北断面-〉



(2) 動線計画

利用者の活動特性に応じて機能を配置する計画とします。また、賑わいを生む機能を集約した1・2階はそれぞれ各機能を見渡すことができ、アクセスしやすい動線計画とします。一方で3階は比較的落ちついた利用を重視したゾーンとして、プライバシーに配慮した動線計画とします。

3. 構造計画

(1)耐震安全性

複合施設の耐震性能においては、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」において設定されている耐震安全性の目標に準じた性能として、構造体「Ⅱ類」、建築非構造部材「B類」、建築設備「乙類」に相当する性能とします。

また、構造形式については、耐震構造を軸にした検討を行います。

〈官庁施設に求められる耐震安全性〉

施設の用途	対象施設	耐震安全性の目標		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
災害対策の指揮、情報伝達のための施設	<ul style="list-style-type: none"> 指定行政機関が入居する施設 指定地方行政ブロック機関が入居する施設 東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地震防災対策強化地域にある指定行政機関が入居する施設 	I類	A類	甲類
	<ul style="list-style-type: none"> 指定地方行政機関のうち、上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設 	Ⅱ類		
被災者の救助、緊急医療活動等のための施設	<ul style="list-style-type: none"> 病院関係機関のうち、災害時に拠点として機能すべき施設 	I類	A類	甲類
	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外の病院関係施設 	Ⅱ類	A類	甲類
避難所として位置づけられた施設	<ul style="list-style-type: none"> 学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設 	Ⅱ類	A類	乙類
危険物を貯蔵又は使用する施設	<ul style="list-style-type: none"> 放射性物質又は病原菌類を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設 	I類	A類	甲類
	<ul style="list-style-type: none"> 石油類、高圧ガス、毒物等を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設 	Ⅱ類	A類	
多数の者が利用する施設	<ul style="list-style-type: none"> 学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等 	Ⅱ類	B類	乙類
その他	<ul style="list-style-type: none"> 一般官公庁施設（上記以外のすべての官庁施設） 	Ⅲ類	B類	乙類

出典：国土交通省資料

〈官庁施設の耐震安全性の目標〉

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし人命の安全確保に加えて十分な機能確保は図られている。
	III類	大地震動後により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の体力低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、または危険物の管理のうえで、支障となる建築費構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の完全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

出典：国土交通省資料

4. 環境配慮計画

桂 3 館複合施設整備に係る4つの留意点で示したとおり、新施設は省エネルギー・省資源への取り組み、創エネルギー設備の導入を積極的に取り入れた計画にします。新施設では、ZEB Ready 相当の環境配慮に取り組みます。

(1)地球温暖化対策の推進

自然エネルギーを活用するため、太陽光発電をはじめとする再生可能エネルギーの導入を検討します。

また、エネルギーの効率的な利用の観点から、建物の断熱性の向上に努めます。

(2)ヒートアイランド対策等の推進

地上の積極的な緑化や保水性舗装の採用などにより、地表部分の温度上昇の抑制を図ります。

(3)環境に配慮した製品の採用

エコマーク商品、木材製品等の資源循環や環境保全に配慮した製品の採用を検討します。

(4)緑化の推進

ヒートアイランド対策や景観、緑化推進の観点から、関係法令を遵守し、管理等にも配慮のうえ緑化に努めます。

5. ユニバーサルデザイン計画

(1)施設全体

桂3館複合施設整備に係る4つの留意点で示したとおり、すべてのひとにやさしいユニバーサルデザインとします。施設整備計画にあたっては、バリアフリー法及び大阪府福祉のまちづくり条例の所定の基準に適合させるほか、障がい者・高齢者・子ども等の利用に配慮し、だれもが利用しやすい計画とします。

(2)案内・誘導機能

動線計画においては、複雑な形状の通路を避け、分かりやすく認識しやすい計画となるよう努めます。更にピクトサインの導入や歩きやすさに配慮した点字ブロックの設置、主要な案内における多言語表記の併設など、だれもが利用しやすい案内・誘導機能を検討します。また、案内サインなどの色を使った表示については、見やすくわかりやすい色合いや組み合わせとなるよう配慮します。

(3)その他

トイレについては、オストメイト対応の多目的トイレを設置するほか、だれもが利用しやすい計画とします。

授乳室を設置し、おむつ替えなど乳幼児連れの来館者の利便性に配慮します。

また、来館者対応カウンターについては、車椅子利用者に配慮した形状にするなど、誰もが相談や手続きしやすいよう工夫した計画とします。

6. 概算事業費の考え方

施設計画の内容に基づく概算事業費は、財政面にも配慮しつつ、適正かつ効率的な事業推進となるように努めます。

なお、今後の検討や物価情勢の変化等により変動する可能性があります。

〈主な費目項目〉

項 目
基本・実施設計費
工事監理費
建物本体工事費
外構工事費
付属建物工事費

第5章 民間活力導入に対する簡易検討

1. 事業手法の検討

施設整備やその後の維持管理については、民間活力を導入することで従来の発注方式と比較して事業費の削減等の効果が見込める可能性があります。「八尾市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」では、建築物の整備事業でかつ事業費総額が10億円以上の事業等については、以下のようなPPP/PFI手法導入の適否について優先的に検討を行うことが定められています。そこで本基本計画の策定の中で、本市の優先的検討規程に基づく簡易な検討を実施しました。

①従来方式	通常の公共事業の実施手法。公共が資金調達を負担し、設計、建設、維持管理及び運営等の業務ごとに民間事業者に請負・委託契約を発注する方式
②DB方式 (Design-Build)	公共が資金調達を負担し、民間事業者に設計・建設を一括で発注する方式（デザインビルド方式）
③DBO方式 (Design-Build-Operate)	公共が資金調達を負担し、民間事業者に設計・建設、運営を一括で発注する方式
④PFI (BTO) 方式 (Build-Transfer-Operate)	民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式

〈想定される事業手法の比較〉

	①従来方式	民間活力導入手法 (PPP 手法)		
		②DB方式	③DBO方式	④PFI (BTO) 方式
設計/D	個別発注 (委託)	一括発注	一括発注	一括発注
建設/B	個別発注 (請負)			
維持管理・運営/O	個別発注 (直営 or 委託)	個別発注 (直営 or 委託)		
資金調達	公共	公共	公共	民間 or 公共
施設の所有				公共
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、運営の各段階において、個別に仕様を定め発注できるため、求める性能を確保しやすい。 設計段階での市民意見聴取と反映ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設、維持管理・運営の一括発注のため民間の工夫が発揮でき、コストの縮減が期待され、市側の事務手続きの負担は軽減される。 PFIより早急に着手可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設、維持管理・運営の一括発注のため民間の工夫が発揮でき、コストの縮減が期待され、市側の事務手続きの負担は軽減される。 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の発注ごとに、都度発注事務が発生する。 一体的なコスト削減効果への期待が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書等の作成が必要である。従来方式と比較し事業期間の長期化が想定。 PFI法に基づくものではないため、自治体主導で責任を明確にする必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法の手続きで、事業者選定に要する期間が長い。従来方式と比較し事業期間の長期化が想定。 	

2. 民間事業者に対する意向調査

新施設の整備に係る PPP/PFI 手法導入の簡易な検討として、建設（設計・施工）及び運営（維持管理・運営）に関する民間活力導入について、民間事業者に個別ヒアリングによる意向調査を行いました。

(1) 調査対象

八尾市もしくは近隣自治体で PFI での施工実績のある事業者等

(2) 調査項目

事業への参加意欲、望ましい事業方式、業務範囲（維持管理業務・運営業務の有無）、コスト縮減の可能性、リスク分担、創意工夫など

(3) 個別ヒアリングにおける主な意見

- ・参加意欲につながる条件としては、工期や予定価格に余裕や柔軟な対応を求める意見があるほか、技術者の人数や・配置の状況に左右されるという意見があった。
- ・運営部分を含んだ業務発注は、設計事務所以外の事業者とのコンソーシアム組成に時間がかかること、運営等の事業者選定に難航するなどのデメリットについて意見があった。
- ・従来方式が望ましいとする意見があった。一方で、概算工事費やコスト縮減について回答できないとしながらも、一般論として従来方式以外の手法も可能とする意見があった。
- ・提案期間としては、積算や設計内容の精査をするための期間を含み 4～6 か月程度必要との意見があった。
- ・想定するリスクとして、昨今の物価高騰により、公告時点と契約時点での物価が大きく違う状況にあり、その差異に対するリスクを懸念する意見があった。
- ・民間活力導入による利点としては、ライフサイクルコストの観点での事業費削減が挙げられた。
- ・価格点より提案点のウエイトを高めることで、住民ニーズ等に沿った提案が可能になるという意見があった。

3. 簡易 VFM の算定

(1)VFM の算定条件

1)PSC と PFILCC

VFM 算定条件は「市が直接実施する場合（PSC）」と「PFI 事業として実施する場合（PFILCC）」について、下表の通り設定しました。

〈各事業方式の算定条件〉

項目	市の直接実施（PSC）	PFI方式で実施（PFILCC）
事業期間	施設整備期間 維持管理運営期間	4 年間 20 年間
事業範囲	複合施設建設・施設運営管理	
事業の方法	通常の公共事業	PFI 事業（BTO 方式）
財政支出の内容	調査費・設計費・工事監理費・建設費・維持管理運営費	調査費・設計費・工事監理費・建設費・維持管理運営費・PFI 事務費等
財政収入の内容	地域未来交付金、都市構造再編集中支援事業等を想定	
事業費用の想定	市が実施した場合の事業費	市が実施する場合より一定割合の縮減が見込まれるものとする
資金調達条件	国庫補助金・起債・一般財源	
割引率	4.0% (国土交通省の「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）」に定められる社会的割引率を参考に設定)	

※本表は、「市が直接実施する場合（PSC）」と「PFI 方式で実施する場合（PFILCC）」を比較するために、現時点で想定可能な範囲で設定した算定条件を整理したのになります。

2)事業費とコスト削減率

簡易 VFM 算定における事業費及びコスト削減率について、下表の通り設定しました。

PFI 方式 (PFILCC) については、民間事業者による効率化や長期的な維持管理の工夫等による縮減効果を一定割合で見込める一方で、提案費用や事務費など、PFI 固有の費用が発生するため、これらを加味した設定としています。また、従来方式 (PSC) においては、入札落札率による費用の低減効果が期待できますが、落札率は年度・案件・市場環境に大きく左右され再現性が低いことから、これらを加味せず設定しています。PFI 方式 (PFILCC) の削減率は、民間事業者の創意工夫による、工程の効率化や仕様の最適化などの効果を想定したもので、過去事例を踏まえた一定の割合として設定しています。

〈事業費とコスト削減率〉

項目	費目	コスト削減率
調査・設計費	測量費	4.5%
	地質調査費	4.5%
	基本設計費	4.5%
	実施設計費	4.5%
	工事監理費	4.5%
	土壌汚染調査費	4.5%
	電波障害調査費	4.5%
	周辺家屋調査費	4.5%
	瑕疵担保保険料	—
整備工事費	建設工事費	4.5%
	埋蔵文化財工事費	4.5%
PFI 経費		4.5%
	方法	条件
資金調達方法	交付金・補助金	—
	起債 (※)	個別想定
	基金・一般財源	—

※起債償還の利率は償還期間 20 年程度で 3.0%、また起債充当率は 90%

※交付金・補助金については従来方式 (PSC) と PFI 方式 (PFILCC) の両方に、同様の充当が想定されるため、加味せず設定しています。

(2)VFMの算定結果(定量評価)

本事業におけるVFM算定結果は下表の通りで、-5.6%のVFMが算定されました。

算定結果	
VFM：財政削減率	-5.6%

4. 民間活力導入に対する評価

今回の民間活力導入に係る簡易な検討における事業者への意向調査では、3館の機能を複合化する複雑さから、運営部分を含むPFI方式の導入は難しいという見解に加え、整備における民間活力導入にかかるリスクとして、物価高騰等による事業費の上昇を懸念する意見もありました。また、事業者への意向調査に基づき簡易VFMを算定したところ、財政削減率が-5.6%となり、PFI方式より従来方式がコスト面において有利であるとの結果となりました。

このような結果を踏まえ、従来方式で整備した場合の定性的な効果として、3館複合化による新施設の整備は、ハード面・運営面における集約化をめざすとともに、他方、多様な利用者ニーズに応える必要があることから、施設整備のあらゆる段階における調整事項が多岐にわたるため、行政が主体的に関与することで精度を高められるといったメリットが考えられます。

本施設では、利用者の視点に立った利用しやすい施設として、市民一人ひとりに寄り添ったサービスを提供するために、市民等の意見を柔軟に反映させていくことが重要となります。

加えて、本施設は、「八尾市西郡地域まちづくり構想」における第1ステップ（概ね5年程度）の取り組みとして位置付けられていることから、地域の魅力づくりに貢献する施設として早期の整備をめざす必要があります。

以上のことを踏まえ、桂3館複合施設的设计・建設段階では、従来方式により事業を実施していきます。

第 6 章 施設整備の実現に向けて

1. 事業スケジュールについて

令和 5 年に策定した複合施設整備基本構想を踏まえて、本基本計画を策定した後は、従来手法により、令和 8 年度には基本設計と併せて、施設の運営や各種事業内容などの検討を行い、令和 9 年度には実施設計、令和 10 年度から令和 11 年度にかけて行う建設工事の後、令和 12 年度の施設オープンをめざします。

なお、社会情勢の変化などにより、スケジュールに変更が生じる場合があります。

2. 管理運営等について

今回の「第 5 章 民間活力導入に対する簡易検討」の結果、ハード整備については従来手法による分離発注にて事業を進めることとし、管理運営については指定管理者制度の導入を含めて検討を行うなど、施設の管理運営や事業実施について民間活力の活用を積極的に進めたいと考えます。

刊行物番号 R7-231

(仮称) 八尾市立桂 3 館複合施設整備基本計画

～八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画～

令和 8 年 3 月発行

発行：八尾市 人権ふれあい部

人権コミュニティセンター及び周辺施設整備プロジェクトチーム

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号

電 話：072-943-0334

F A X：072-943-0577

