

(仮称)八尾市立桂3館複合施設整備基本計画【概要版】

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」を策定し、施設整備に関する基本的・一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、ワークショップ等による市民の意見聴取や、複合化対象施設の事業や利用の実態など現状について調査・検討を行い、施設整備に向けた内容を取りまとめたものです。

<複合化の対象施設>



2 計画地を取り巻く状況

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㎡（図上求積）

新施設整備の計画地は、近鉄八尾駅から北へ約1.9kmの桂小学校区に位置し、北側及び北西側は両側歩道付きの12m道路、西側は幅員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 桂3館複合施設の整備方針

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』

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、市内全域から利用される多世代交流拠点としての役割が果たせるよう、4つに留意しながら整備を進めます。

- ①「居住」と「交流」の視点による機能の確保
- ②周辺と調和した良好な環境の確保
- ③安全・安心に過ごせる施設としての基本性能の確保
- ④持続可能性の確保

諸室については、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に、汎用性を持たせた整備を進めます。主要な諸室と諸室数の目安は、以下のように設定します。

機能	めざすイメージ	諸室名	階層	諸室数
「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。	えんがわ(屋内プレースペース)	1階	共用部で確保
		えんがわ(フリースペース)	2・3階	共用部で確保
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。	集会室	1階	汎用室 1室 (3室分割)
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。	講座室	2階	汎用室 4室 (独立1室、3室は一体使用可)
		料理室	2階	専用室 1室
		音楽室 和室	2階	専用室 1室 汎用室 1室
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。	地域活動支援室	3階	専用室 1室
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は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。	相談室	3階	専用室 3室
		図書・資料室	3階	専用室 1室
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。	健康づくりコーナー 医務室	2階 1階	えんがわのスペースを活用 専用室 1室
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。	学習室	3階	専用室 1室
		居場所 遊び・子育て	各階 1階	えんがわと兼ねる (屋内プレースペース)と兼ねる
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。	防災備蓄倉庫	別棟	1室
共通空間等その他必要機能		出張所	1階	1室
		事務室	3階	1室
		屋内共用部分	-	-
		グラウンド	-	1,000㎡程度
建物全体の規模				3階建以下 延床面積 2,500㎡程度

4 桂3館複合施設の整備計画

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を整理しました。

○土地利用計画

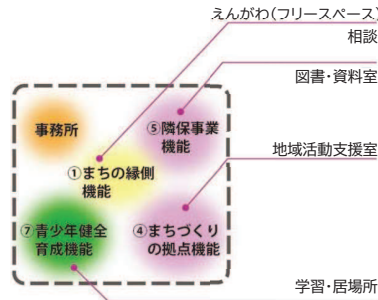
- ・敷地北側道路から、立ち寄りやすい配置
- ・駐車場は敷地北側道路から出入りできる計画を基本とする
- ・自動車と歩行者の動線を分け、安全性に配慮した配置
- ・周辺の住宅など、周辺環境に配慮した配置
- ・屋外での多世代交流など様々な世代が活動の幅を広げることができるグラウンドを配置

○施設整備計画

<平面計画イメージ>

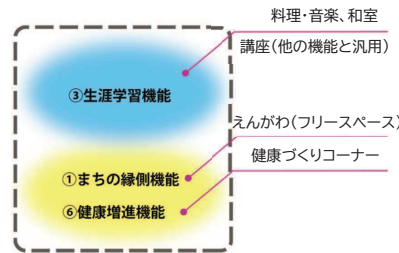
3階コンセプト 暮らしと未来のサポートフロア

- 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



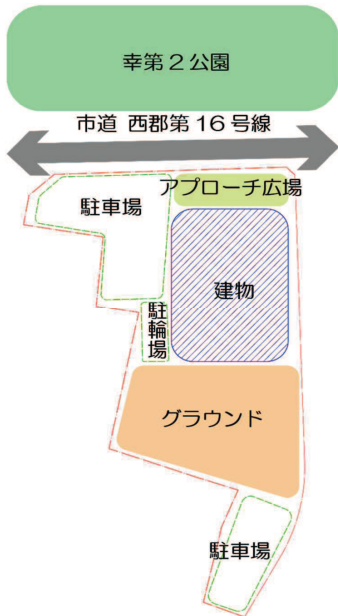
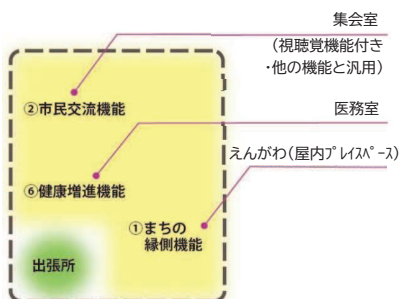
2階コンセプト 生きがい・健康づくりフロア

- 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



<建物断面イメージ -南北断面->



○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
- ・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
- ・3階はプライバシーに配慮した動線計画

5 民間活力導入に対する簡易検討

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、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、本基本計画を策定する中で、この規程に基づき、事業者ヒアリングやVFMの試算など簡易な検討を実施しました。

事業者ヒアリングでは、3館の機能を複合化する複雑さや、物価高騰等による事業費上昇などリスクに関する意見が多数出されたほか、簡易VFMの算定では、財政削減率（従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）が-5.6%となりました。

本施設の整備は、利用者の視点に立った利用しやすい施設とするために、市民等の意見を柔軟に反映させていくことが重要であり、加えて「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）に位置付くことから、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館複合施設の設計・建設段階では、従来方式により事業を実施していきます。

6 施設整備の実現に向けて

○事業スケジュールについて ※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。

令和6年度～令和7年度：(仮称)八尾市立桂3館複合施設整備基本計画の策定

令和8年度：基本設計及び施設の運営や各種事業内容などの検討

令和9年度：実施設計

令和10年度～令和11年度：建設工事

令和12年度：施設オープン予定

○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ますが、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。