



茨木市

市民会館跡地エリア第二期整備

基本計画(案)



令和4年(2022年)●月



茨木市
Ibaraki City

目次

はじめに これまでの検討経緯・基本計画の位置づけ	1
第1章 事業概要等の整理.....	3
1 市民会館跡地エリア整備事業概要	4
2 敷地条件・法制度等の整理.....	8
第2章 整備のコンセプト・基本方針の検討	14
1 敷地C・Dの特徴・求められる将来像	15
2 整備のコンセプト・基本方針.....	17
第3章 整備イメージの検討	18
1 土地利用・ゾーニング	19
2 導入機能.....	23
3 整備イメージ.....	27
第4章 事業計画	28
1 事業手法の整理.....	29
2 事業スケジュール	31

はじめに



これまでの経過と本計画の位置づけ

市民会館跡地を含む周辺エリアの活用について、「市民会館 100 人会議」をはじめとした市民の皆様との対話や議論を経て、平成 29 年度(2017 年度)に策定した「茨木市市民会館跡地エリア活用基本構想」において、跡地エリア活用におけるコンセプト「育てる広場」や導入機能・施設構成等のイメージを示しました。

また、平成 30 年度(2018 年度)には、基本構想をより具体的に検討するために、施設利用者へのヒアリングやアンケート、市民ワークショップや広場における社会実験など、様々な形での対話や参加を得ながら検討を行った、施設機能、ゾーニング、管理運営や事業の進め方を「茨木市市民会館跡地エリア活用基本計画」として策定しました。

基本計画では、特に跡地エリアの南側に整備する新施設と広場について、具体的な検討を行いました。その内容を受けて、平成 31 年度／令和元年度(2019 年度)に設計・施工一体型のデザインビルド(DB)事業として、新施設・広場の整備を進めるための民間事業者の選定を行いました。そして、令和 2 年度(2020 年度)より設計に着手し、現在、令和 5 年度(2023 年度)中の完成に向けて、施設整備を進めています。

この新施設と広場の整備は、跡地エリアの中でも先導的な「第一期整備」として位置づけられ、令和 2 年度(2020 年度)には新施設・広場において様々な機能や人、出会いが繋がり、多様な活動が生まれる「育てる広場」を実現できるよう、「茨木市市民会館跡地エリア管理運営計画」において施設・広場の管理や運営の方針を検討しました。

なお、新施設・広場については、令和4年(2022年)2月、一般募集と市民投票を経て、愛称が「楽しそうで鬼も来たくるところ」という意味が込められた「おにクル」に決まりました。

「市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」(以下、「本計画」という。)では、市民会館跡地エリア全体の価値向上を図りながら、2 コア 1 パーク&モールにおける本エリアの役割を踏まえ、「第二期整備」として元市民会館や福祉文化会館(解体予定)の敷地について、整備方針やゾーニング、導入機能、事業手法等について検討を行い、その方向性を示します。

第1章



事業概要等の整理

- 1 市民会館跡地エリア整備事業概要
- 2 敷地条件・法制度等の整理
- 3 関連調査の整理

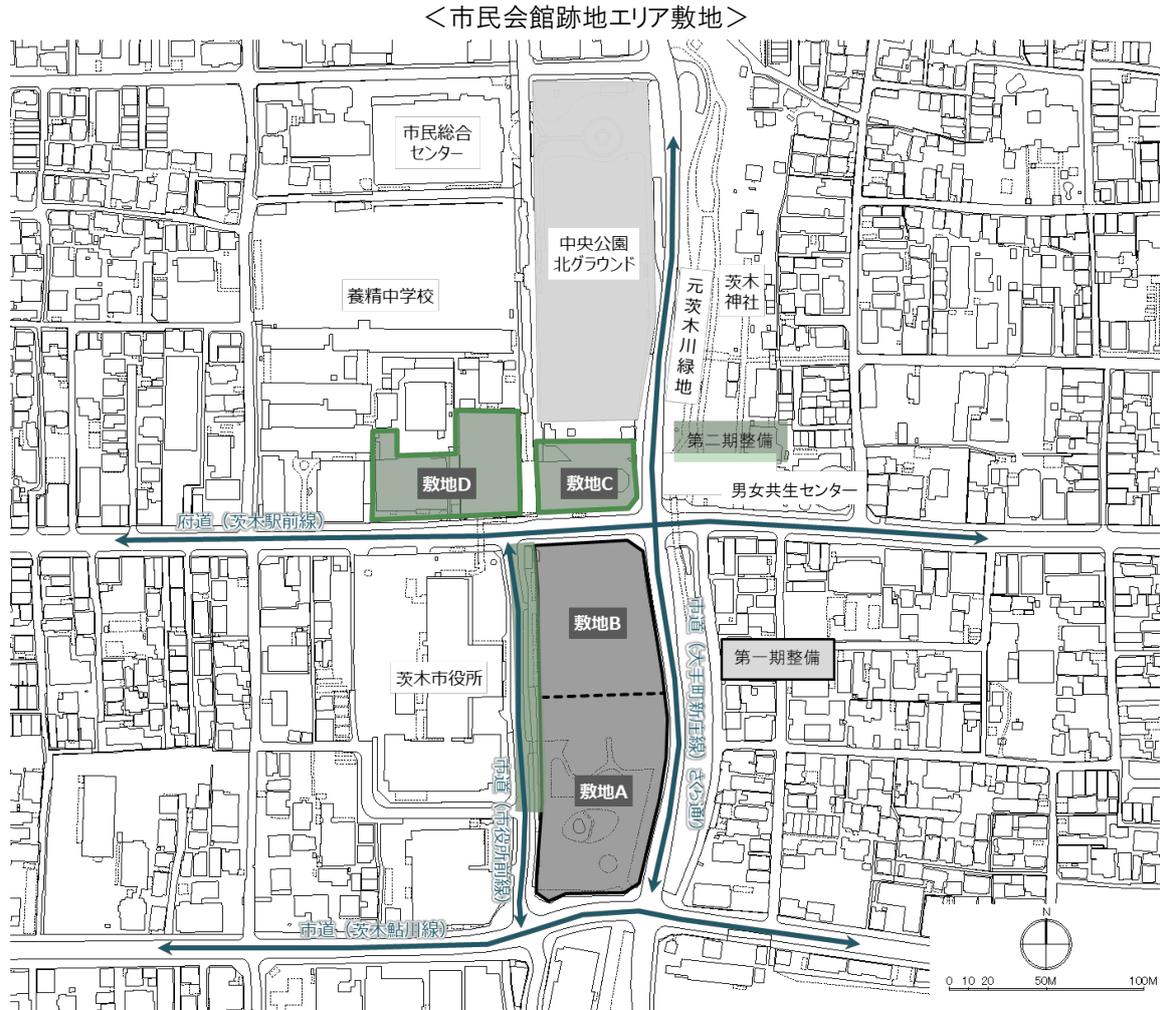
第1章では、本計画対象地が立地する市民会館跡地エリアの整備事業概要や対象地における条件・法制度、これまでに実施した関連調査結果を整理します。

1 市民会館跡地エリア整備事業概要

市民会館跡地エリアにおける整備事業の概要を整理します。

(1) 市民会館跡地エリア・敷地の整理

市民会館跡地エリアは、下図のとおり中心市街地に位置する敷地A～Dに区分され、敷地C・Dが、本計画において整備方針を検討する対象地です。



＜敷地の活用・整備の方向性＞

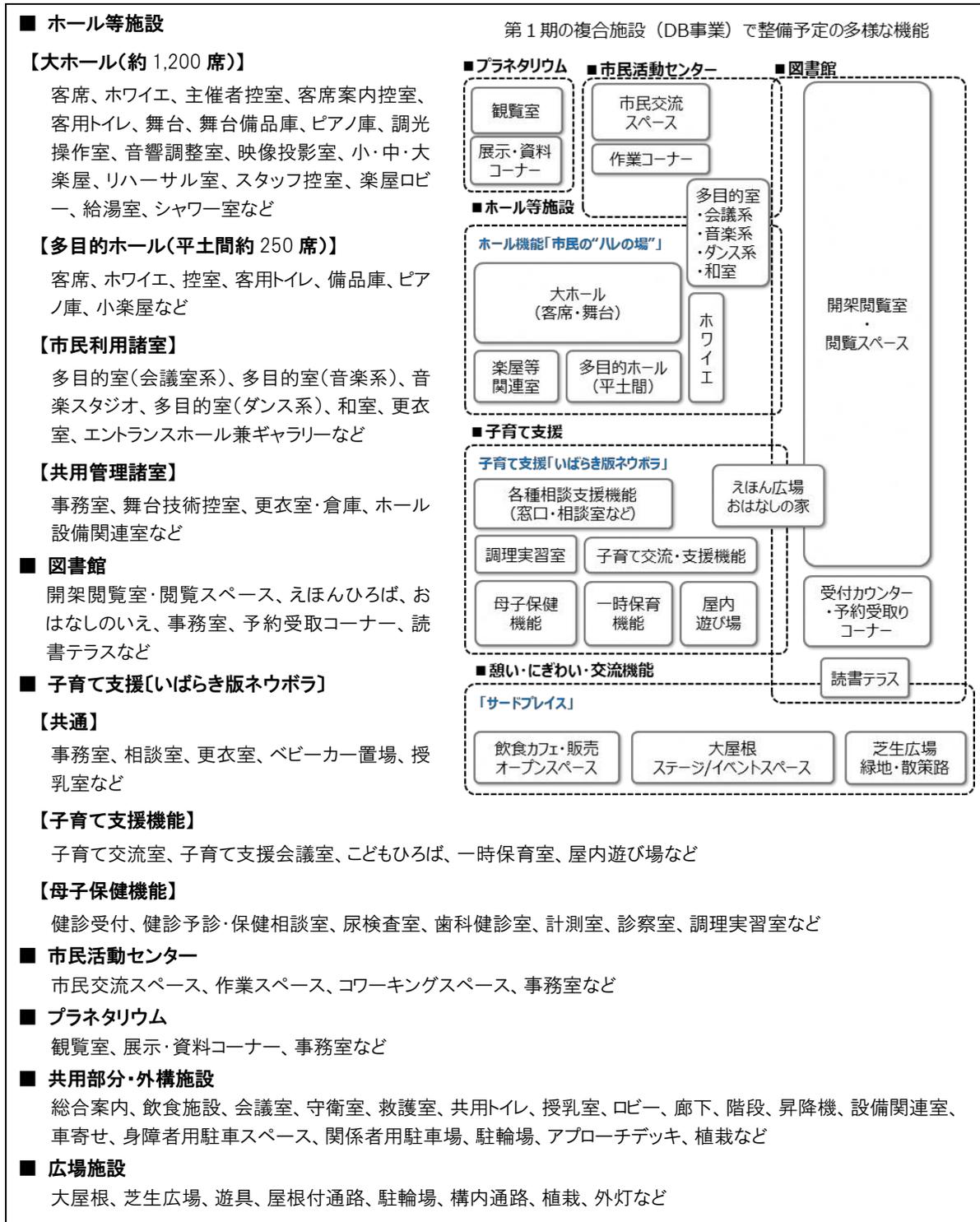
敷地		整備前	市民会館跡地エリア整備事業	
第一期	敷地A	中央公園旧南グラウンド南側緑地 【都市計画公園】	新施設(複合施設) をDB事業として整備	施設整備
	敷地B	中央公園旧南グラウンド北側 【都市計画公園】		広場整備 【都市計画公園】
第二期	敷地C	人工台地【都市計画公園】	【都市計画公園】 (一部を暫定広場として整備し、令和6年度途中まで社会実験など暫定的に運用予定)	
	敷地D	元市民会館+福祉文化会館敷地		

(2) 第一期整備事業

① 施設概要

第一期の敷地A・Bに整備する新施設「おにくる」の機能構成は、以下に示すとおりです。

<新施設の機能構成>



※内容については、設計及び施工の進捗に伴い変更となる可能性があります。

「縦の道」が多様なプログラムを融合させ、広場やまちに開かれた「立体的な公園」のような公共空間を作り上げます。

< 事業提案の概要 >



※図は提案時点のものであり、設計及び施工の進捗に伴い変更となる可能性があります。

(3) 上位・関連計画

市民会館跡地エリア整備事業は、以下の上位・関連計画との整合を図りながら、検討・策定した計画に基づき、進めています。

＜市民会館跡地エリア整備事業における主な上位・関連計画＞

計画名	概要
第5次茨木市総合計画	茨木市をどんな「まち」にしていくのか、そのためにだれが、どんなことをしていくのかということ、総合的・体系的にまとめたもので、市の福祉や都市計画、環境など、すべての計画の最上位計画であり、平成 27 年度(2015 年度)から 10 年間の将来における茨木市のあるべき姿と進むべき方向を示したもの
茨木市都市計画マスタープラン	少子・高齢化の進展や人口減少をはじめとする社会情勢、土地利用の転換、大規模プロジェクトの推進等の本市を取り巻く環境の変化を捉え、平成 27 年度(2015 年度)から概ね 10 年間の都市づくりの方針を示したもの
立地適正化計画	将来にわたって「暮らし続けたい・暮らしてみたいまち」を維持することを目的として、本市の現況・特性・課題を整理し、都市の将来像や基本方針、誘導区域・誘導施策等を示したもの
茨木市中心市街地活性化基本計画	中心市街地の利用状況や市民ニーズ等の把握を行い、それらに対応し、魅力ある商業機能や居心地の良い空間を中心市街地内に創出するため、活性化に向けた基本方針と目標、具体的な事業実施計画を示したもの
茨木市地域防災計画	本市における住民の生命・身体及び財産を災害から保護することを目的として、災害対策基本法の規定に基づき、本市にかかる災害予防対策、災害応急及び災害復旧・復興対策にかかる業務棟を示したもの
茨木市文化振興ビジョン	まちを活性化させ、コミュニティを育み、市民生活に豊かさをもたらすための文化芸術の振興について、文化によるまちづくりを積極的に進め、茨木市をより魅力的なまちにしていくための基本的な考え方や方向性を示したもの
茨木市公共施設等マネジメント基本方針	将来の人口減少や人口構造の変化等を見据えた、公共施設等の保全・更新等に係る、総合的かつ計画的な取組を一層進めるため、その基本となる考え方や取組の方向性を示したもの

＜市民会館跡地エリア整備事業において検討・策定した計画＞

計画名	概要
茨木市市民会館跡地エリア活用基本構想	「市民会館 100 人会議」をはじめとした市民との対話や議論を基に、元市民会館を含めた市民会館跡地エリアにおけるコンセプトや導入機能、施設構成のイメージを示したもの
茨木市市民会館跡地エリア活用基本計画	基本構想での整理内容をより具体化するために、施設利用者へのヒアリング、市民ワークショップや広場における社会実験等、様々な形で市民との対話や参加を得ながら、施設機能や施設計画、管理運営の基本的な考え方や事業手法について示したもの
茨木市市民会館跡地エリア管理運営計画	第一期整備の新施設・広場を中心に、日常的に市民に利用され、本市のランドマークとなる拠点施設として機能できるよう、施設内の各機能や施設全体の管理運営方針を計画として示したもの

2 敷地条件・法制度等の整理

(1) 敷地C・Dに係る敷地条件

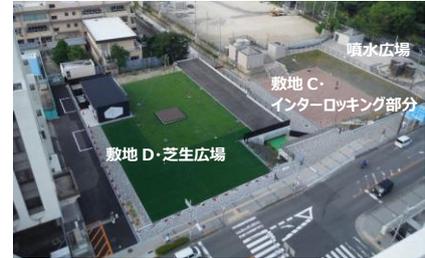
検討の前提となる敷地条件等について整理します。

① 敷地C・Dの現状

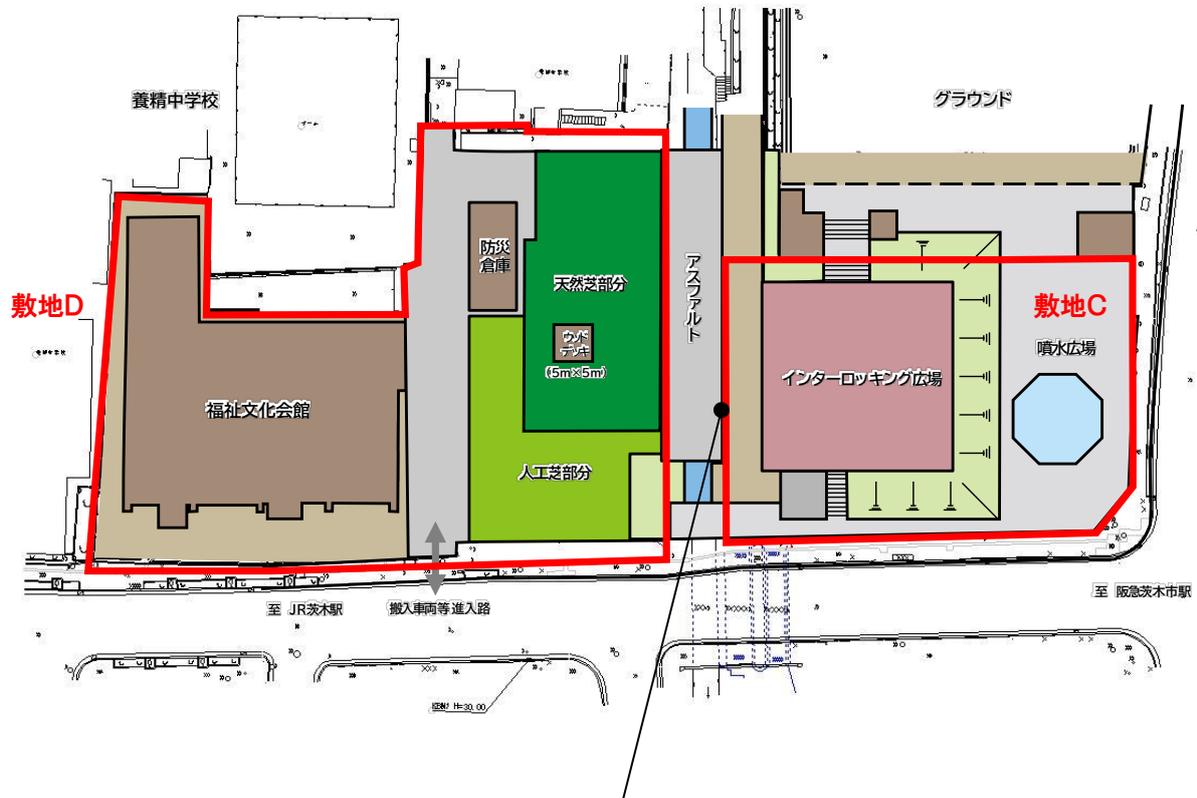
■ 敷地形状の特性

敷地C(インターロッキング部分)は前面道路の高さよりも低くなっており、敷地D(芝生広場)とは約2mの高低差があります。

また、現況では視認できませんが、敷地Cと敷地Dの間には、敷地Cより下がった位置に水路が通っています。



<敷地C・Dの配置図・高低差イメージ>



敷地D・芝生広場



敷地C・D間の高低差



敷地C・インターロッキング部分

■ 敷地C・Dの使い方

敷地Cのインターロッキング部分では、スケートボードやダンス等、スポーツの利用が多く見られます。

敷地Dは芝生やステージ、防災倉庫(カフェスペース)が整備されており、イベント開催や休憩、カフェ利用、おしゃべり等様々な形で利用されています。



敷地D・芝生広場の様子



敷地C・インターロッキング部分の様子

参考

◆IBALAB@広場の使い方の傾向（令和3年度、利用者 Web アンケート）

利用者

- 芝生広場における調査では、30代～40代女性の回答が多く、「子どもと一緒に」、「ひとりで」、「夫婦で」訪れるという傾向が見られ、下の広場(インターロッキング部分)における調査では、10代～40代男性の回答が多く、「友人と」、「子どもと一緒に」、「ひとりで」訪れるという傾向が見られました。
- 広場に訪れる目的について、芝生広場においては、「イベント参加(52.3%)」との回答が最も多く、次いで「散歩(31.8%)」、「子どもを遊ばせに(29.5%)」、「カフェ利用(29.5%)」との回答が多く見られました。
- 下の広場においては、「スケートボードをする(42.3%)」との回答が目立って多く、次いで「子どもを遊ばせに来る(20.5%)」との回答が多く見られました。

現状のIBALAB@広場は

とても多様な目的で、幅広い層の人に利用されている

と言えます

② 敷地C・Dの敷地条件

敷地C・Dの敷地条件は下表に示すとおりです。

敷地Dにある福祉文化会館については、耐震性の課題から、今後、閉館・解体を予定しており、敷地部分は「都市計画公園」に指定される想定となっています。

＜敷地条件＞

	敷地C	敷地D																																																																																				
所在地	茨木市駅前4丁目8	茨木市駅前4丁目7-50 茨木市駅前4丁目7-55																																																																																				
敷地面積	約 1,761 m ²	約 3,487 m ²																																																																																				
土地所有	茨木市外	茨木市																																																																																				
用途地域、防火指定	商業地域、防火地域																																																																																					
都市計画公園	都市計画公園	(今後都市計画公園に指定予定)																																																																																				
高度地区	(北側)第5種高度地区 制限高さ 22m (南側)第7種高度地区 制限高さ 31m																																																																																					
容積率	400%																																																																																					
建ぺい率	80%																																																																																					
日影規制	規制対象外																																																																																					
斜線制限	道路斜線 適用距離 20m・1.5 隣地斜線 立上り 31m・2.5																																																																																					
用途地域図																																																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>用途地域</th> <th>容積率(%)</th> <th>建ぺい率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20D6</td><td>第2種中高層住居専用地域</td><td>200</td><td>60</td></tr> <tr><td>20E6</td><td>第1種住居地域</td><td>200</td><td>60</td></tr> <tr><td>20F6</td><td>第2種住居地域</td><td>200</td><td>60</td></tr> <tr><td>20G6</td><td>準住居地域</td><td>200</td><td>60</td></tr> <tr><td>20H8</td><td>住居地域</td><td>200</td><td>80</td></tr> <tr><td>30H8</td><td>近隣商業地域</td><td>300</td><td>80</td></tr> <tr><td>40H8</td><td>商業地域</td><td>400</td><td>80</td></tr> <tr><td>40I8</td><td>商業地域</td><td>400</td><td>80</td></tr> <tr><td>60I8</td><td>商業地域</td><td>600</td><td>80</td></tr> </tbody> </table>	用途地域	用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)	20D6	第2種中高層住居専用地域	200	60	20E6	第1種住居地域	200	60	20F6	第2種住居地域	200	60	20G6	準住居地域	200	60	20H8	住居地域	200	80	30H8	近隣商業地域	300	80	40H8	商業地域	400	80	40I8	商業地域	400	80	60I8	商業地域	600	80	<table border="1"> <thead> <tr> <th>高度地区</th> <th>立上り</th> <th>勾配</th> <th>絶対高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>第1種高度地区</td><td>5m</td><td>0.6</td><td>-</td></tr> <tr><td>2</td><td>第2種高度地区</td><td>10m</td><td>0.6</td><td>16m</td></tr> <tr><td>3</td><td>第3種高度地区</td><td>-</td><td>-</td><td>16m</td></tr> <tr><td>4</td><td>第4種高度地区</td><td>10m</td><td>0.6</td><td>22m</td></tr> <tr><td>5</td><td>第5種高度地区</td><td>-</td><td>-</td><td>22m</td></tr> <tr><td>6</td><td>第6種高度地区</td><td>10m</td><td>0.6</td><td>31m</td></tr> <tr><td>7</td><td>第7種高度地区</td><td>-</td><td>-</td><td>31m</td></tr> <tr><td>8</td><td>第8種高度地区</td><td>-</td><td>-</td><td>43m</td></tr> </tbody> </table>	高度地区	立上り	勾配	絶対高さ	1	第1種高度地区	5m	0.6	-	2	第2種高度地区	10m	0.6	16m	3	第3種高度地区	-	-	16m	4	第4種高度地区	10m	0.6	22m	5	第5種高度地区	-	-	22m	6	第6種高度地区	10m	0.6	31m	7	第7種高度地区	-	-	31m	8	第8種高度地区	-	-	43m
用途地域	用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)																																																																																			
20D6	第2種中高層住居専用地域	200	60																																																																																			
20E6	第1種住居地域	200	60																																																																																			
20F6	第2種住居地域	200	60																																																																																			
20G6	準住居地域	200	60																																																																																			
20H8	住居地域	200	80																																																																																			
30H8	近隣商業地域	300	80																																																																																			
40H8	商業地域	400	80																																																																																			
40I8	商業地域	400	80																																																																																			
60I8	商業地域	600	80																																																																																			
高度地区	立上り	勾配	絶対高さ																																																																																			
1	第1種高度地区	5m	0.6	-																																																																																		
2	第2種高度地区	10m	0.6	16m																																																																																		
3	第3種高度地区	-	-	16m																																																																																		
4	第4種高度地区	10m	0.6	22m																																																																																		
5	第5種高度地区	-	-	22m																																																																																		
6	第6種高度地区	10m	0.6	31m																																																																																		
7	第7種高度地区	-	-	31m																																																																																		
8	第8種高度地区	-	-	43m																																																																																		

(2) 第二期整備に係る法制度等の整理

敷地C・Dが都市公園となることから、適用される法制度の抽出を行い、整備の要件や規模の制約(前提条件)について整理を行います。

① 都市公園法による建築的制約

■ 都市公園に設置可能な公園施設

都市公園の効用を全うするために設けられる都市公園法第2条第2項及び都市公園法施行令第5条に示される施設(下表のとおり)を指し、該当しないものは、原則、設置することはできません。

＜都市公園内に設置できる公園施設＞

都市公園法 第2条第2項(抜粋)		都市公園法施行令 第5条(抜粋)
第1号	園路及び広場	—
第2号	植栽、花壇、噴水その他の修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石 など
第3号	休憩所、ベンチその他の休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場 など
第4号	ぶらんこ、すべり台、砂場 その他の遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、野外ダンス場 など
第5号	野球場、陸上競技場、水泳プール その他の運動施設	野球場(専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。)、陸上競技場、サッカー場(専らプロサッカーチームの用に供されるものを除く。)、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物 など
第6号	植物園、動物園、野外劇場 その他の教養施設	植物園、温室、動物園、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑、古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの など
第7号	売店、駐車場、便所 その他の便益施設	売店、飲食店(料理店、カフェー、バー、キャバレーその他これらに類するものを除く。)、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場 など
第8号	門、さく、管理事務所 その他の管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場(廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。)、くず箱、水道、井戸、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設 など
第9号	前各号に掲げるもののほか、 都市公園の効用を全うする施設	政令で定める施設は、展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるものとする。

■ 都市公園における建ぺい率の考え方

都市公園における公園施設の建ぺい率は、都市公園法第4条第1項の規定を参酌し、茨木市公園条例により、2%を上限としています(下図中A)。

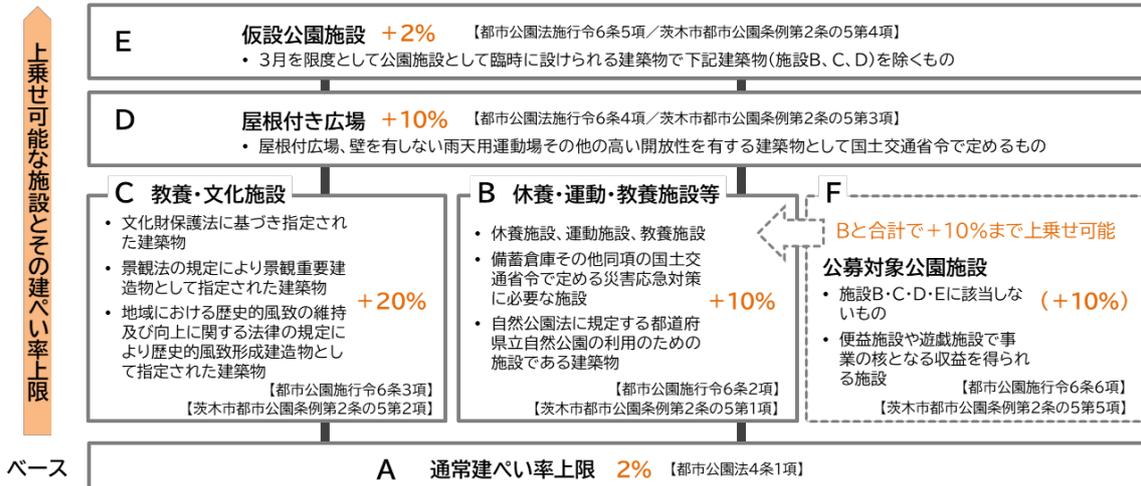
ただし、都市公園法第4条第1項ただし書きに基づいて、休養施設・運動施設・教養施設・備蓄倉庫等、教養・文化施設、屋根付き広場、仮設公園施設(下図の施設分類B~Eに示す施設)は、それぞれ指定された建ぺい率を上限として、通常の建ぺい率2%に上乘せすることができます。

また、Park-PFIの活用により公募対象公園施設等に、10%の上乘せが可能となります。

＜都市計画公園面積と既存施設＞



＜都市公園における建ぺい率の上限＞



ベース

都市公園の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン(平成 30 年 8 月改正 国土交通省)より引用・加工

＜各施設分類における建築面積の上限とその余地の試算＞

施設分類	公園施設例	建ぺい率 上限	建築面積 上限	既存施設 建築面積	建築面積 余地
A	一般的な公園施設	2%	430 m ²	180 m ²	250 m ²
B	休養・運動・教養施設、備蓄倉庫等	10%	2,150 m ²	100 m ²	2,050 m ²
C	教養・文化施設	20%	4,300 m ²	0 m ²	4,300 m ²
D	屋根付き広場	10%	2,150 m ²	0 m ²	2,150 m ²
E	仮設公園施設	2%	430 m ²	0 m ²	430 m ²
F	公募対象公園施設	(10%)	—	—	(2,050 m ²)
一	運動施設の敷地	50%	10,750 m ²	5,980 m ²	4,770 m ²

※既存施設 A は、中央公園管理事務所等【便益施設】(約 100 m²)と北グラウンドトイレ【便益施設】(約 80 m²)を想定
 ※既存施設 B は、防災倉庫(約 100 m²)を想定 ※施設 F・公募対象公園施設の建ぺい率上限等は、施設 B と合わせた数値

② 緑化率

■ 大阪府自然環境保全条例における緑化義務

大阪府自然環境保全条例(第 33 条)では、大規模施設(敷地 1,000 m²以上)の緑化義務として、建築物の新築等を行う際に必要となる緑化基準が示されています。

<大規模施設の緑化基準>

大阪府自然環境保全条例施行規則 別表第二		
項	区分	緑化基準
一	地上部	緑化面積が次のア又はイに掲げる面積のいずれか小さい方の面積以上であること。 ア 次の(ア)又は(イ)に掲げる算式により算出した面積のいずれか小さい方の面積 (ア) (敷地面積－建築面積)×25% (イ) (敷地面積－(敷地面積×建蔽率×0.8))×25% イ 建築物の床面積の合計
二	建築物上	緑化面積が屋上面積の20%以上であること。

※緑化施設には、植栽や花壇の他、芝その他の地被植物、水流、池を含む

上記の基準から、敷地 C・D に必要となる緑化面積を算出すると、各敷地の約 9.0%(敷地 C 149 m²、敷地 D 314 m²)以上を緑化する必要があります。

■ 緑化率・緑化面積の目標

茨木市開発指導要綱施行基準の「公園等」において、「公園は、面積の 30%以上の面積を緑化に努めること。」と示されており、跡地エリアでは、都市計画公園部分(敷地 B・C・D 及び中央公園北グラウンド)の全敷地面積(約 21,500 m²)の 30%を緑化することが目標となることから、敷地 B 及び中央公園北グラウンドを除くと、敷地 C・D では、各敷地の約 11.5%以上の緑化が目標となります。

<緑化率・緑化面積の目標>

敷地区分		敷地面積	目標緑化率	目標緑化面積
都市計画公園	敷地 B	3,650 m ²	80.0%	2,920 m ²
	敷地 C	1,650 m ²	11.5%	189 m ²
	敷地 D	3,487 m ²	11.5%	400 m ²
	中央公園北グラウンド	12,600 m ²	23.1%	2,906 m ²
合計		21,387 m ²	30.0%	6,416 m ²

※敷地 C は、耕地整理部分(約 100 m²)を実際の敷地面積より除いたものを記載

③ 既存施設(防災倉庫)の取り扱い

現在、敷地 D (IBALAB@広場)には、防災倉庫が整備されています。

現在の IBALAB@広場は、暫定的な取組ですが、この防災倉庫については、第2期整備後も引き続き活用する予定としています。



敷地D・芝生広場北西角に位置する既存施設

第2章



整備のコンセプト・基本方針の検討

- 1 敷地C・Dの特徴・求められる将来像
- 2 整備のコンセプト・基本方針

第2章では、敷地C・Dを整備する際のコンセプトや基本方針について、市民の思いなどを把握する実施関連調査や本市まちづくりの状況を整理しながら、検討します。

1 敷地C・Dの特徴・求められる将来像

(1) 市民の想い・現状分析

- 広場に訪れる目的について、芝生広場には「イベント参加」や「散歩」、「カフェ利用」、「子どもを遊ばせに」、下の広場には「スケートボード」をしに来るとの回答が多く見られ、同じ広場内においても、既に多様な使い方・過ごし方があることが分かります。
- 訪れる年齢層や性別、誰と一緒に訪れるかの調査結果(9 ページ参照)からも、暫定的に整備したIBALAB@広場は、芝生広場・下の広場それぞれの特徴・できることに合わせて、年代・性別問わず、様々な方に利用されている場所となっていることが分かります。
- 現状で実施しているようなイベントを今後も続けてほしい・やってみたいという意見や、イベントだけでなく何もなくても過ごせるような場所も残してほしいという意見が見られます。

< Point >

- 同じ広場内で、「大人」と「子ども」や、「イベント」と「のんびり」、「スポーツ」と「カフェ」のような、異なる世代の多様な過ごし方が共存しています。
- 敷地C・Dの整備では、このような互いを許容した使い方や過ごし方が共存できるエリアの整備が期待されています。



< これまでに IBALAB@広場で開催した企画 >

No.	敷地C・D企画例	概要	実施目的
1	BOOK TRAVEL @IBALAB	好きな本を持ち寄って芝生でのんびり読書やおしゃべり	広場活用の可能性を探る
2	いばよせ	みんなで作ったプランターに花やハーブを寄せ植え、参加者で分担して水やり	
3	まちなかシェアダイニング	広場をダイニング空間に。持ち寄り食材で、みんなで食べたり飲んだり話したり	
4	こたつでコミュニケーション	広場にこたつを置いてゲームをしたりおしゃべりしたり思い思いに過ごす	
5	IBALAB マルシェ	茨木産の野菜を農家さんと触れ合いながら販売	
6	茨木おむすび	茨木産のお米や食材で、広場で一緒に朝ごはん	
7	世界のボードゲームで遊ぼう	こたつに簡単に遊べるボードゲームを置き、広場利用者に遊んでもらう	広場のルールを考える
8	チョーク DE らくがきひろば	アスファルトに落書きをして楽しむ	
9	レトロゲーム大会	夜にスクリーンに投影してゲームを楽しむ	
10	ストレッチヨガ	芝生の上で朝や昼下がりにヨガを行う	
11	たき火	アスファルト上で、たき火をする	
12	マップづくりワークショップ	来場者に茨木のディープな情報をもらい、大きな地図にプロットしていくワークショップ	市民の企画を実現する
13	絵本の読み聞かせ	屋外空間での絵本の読み聞かせを様々な方法で実験	
14	フリーペーパーづくり	来場者とその場で作る参加型即興フリーペーパー	
15	聴き屋	心理学専攻の大学生がお話を聞いてくれる	
16	音楽ライブ	ゲストを呼び、音楽ライブをプロデュース	

※1~6 茨木市市民会館跡地エリア活用基本計画(平成30年12月)より抜粋

※7~11 やってみる DAYS! (使い手が考えたルールをもとに実際に広場を使ってみる日)開催報告より抜粋

※12~16 ミルミルフムフムツール第4回ワークショップ(IBALAB@広場を新施設に見立ててイメージした活動の実施)より抜粋

(2) 本市まちづくりの視点

- 第5次総合計画において、「市民会館跡地エリアを中心として、多様な主体による出会いや活動が絶えず起こり続け、より多くの人々が利用し、滞在、回遊することで、「人」、「モノ」、「カネ」に加えて「感性」が循環し交流する、生活に彩を持たせることのできる地域」となることをめざすとしています。
- 敷地C・Dは、本市まちづくりにおいて重要な軸のうち、「賑わいや移動、交流などの都市的要素を備えた東西軸(中央通り)」に面しています。また、視認性が高く、道すがらすぐにアクセスできるという特徴があります。
- 「2コア1パーク&モール」のうち、公共空間活用による恒常的な賑わい創出の役割を担う「パーク」に位置し、その中でも中央に位置しています。エリア内の新施設(敷地A・B)や北グラウンド、市役所前線等をつなぐポテンシャルを持った場所という特徴があります。
- 跡地エリアについて、周辺道路を含めて公共空間のあり方の検討が進められており、市役所前線についても廃道等を行うことで、エリア全体の価値向上を検討しています。

< Point >

- 人の移動や活動の中継し、まちなかの回遊を生み出すような広場となるための仕掛けやデザイン性が期待されます。
- 市役所前線の廃道検討の動向も見据えながら、周辺地である新施設(敷地A・B)や北グラウンド、市役所前線や市役所等の活用の仕方・アクティビティの拡張を受け入れる可変性のある場所となることが求められています。



「2コア1パーク&モール」とは？

広域交通結節点(阪急・JR駅)間が徒歩圏内でその中間地点に公園や緑地等の公共空間があるという恵まれた都市構造を活かした長期的にめざすまちの姿

- コア** … 駅前周辺。阪急茨木駅・JR茨木駅の両鉄道駅周辺を「2コア」とし、市民の利便性向上に応える機能の整備をめざす。
- パーク** … エリア中央にある公園や緑地等の公共空間。
- モール** … 2コア1パークをつなぐ商店街をはじめとした商業・サービス業の集積エリア&歩行空間。

(3) 近年のまちづくりの考え方

- 従来は、「道路は道路」、「公園は公園」というように、公共空間における用途を純化・明確化することで“まちづくり”を進めてきました。
- 近年では、多様な人が集う広場や機能が混在するミクスドユースのまちづくり、道の在り方を見直すウォーカブルシティなど、様々な用途で公共空間の共有・複合利用の動きがみられています。

< Point >

- 本市においてもウォーカブルシティに向けた動きなど、公共空間のあり方についての検討が進められています。
- 敷地C・Dについても、単一的な機能を持たせるのではなく、様々な用途で共有し、複合利用ができるような広場として整備することが期待されています。

2 整備のコンセプト・基本方針

(1) 整備のコンセプト

ここまでの検討を踏まえ、市民会館跡地エリア第二期整備では、以下のとおりコンセプトを設定します。

< Point >

- いろいろな過ごし方・使い方の許容(共存)
- 移動や活動の中継し、まちなかの回遊を生み出す仕掛けやデザイン性
- アクティビティの拡張を受け入れられる可変性をもつ空間
- 単一ではなく、複合利用の整備

<コンセプト>

シェア と リンク
share to link

様々な人・過ごし方が、緩やかに空間・時間を共有＝“share(シェア)”できる場所であり、人やアクティビティをつなげていく“＝link(リンク)”ようなエリアとなることを目指します。

(2) 基本方針

コンセプトの実現に向けて、以下に基本方針を示します。

大きなシェア(分担)

- 多様な使い方・過ごし方が出来るよう、重なり合いを意識しながら、それぞれのアクティビティがシェア(分担・共存)できる緩やかな「エリア」分けを行います。



小さなシェア(共有)

- 場のシェア(共有)により、いろいろな過ごし方が許容される空間づくりと、機能のシェアによる新たな価値創造を図ります。



リンク(つなぐ)

- アイレベルと可変性を意識した整備により、エリアや人を柔軟につなぎ、面的な広がり、まちの回遊性の創出やまちづくりに寄与します。



上記の整理を踏まえて、土地利用や導入機能などの整備イメージの考え方・方向性を検討・整理します。

第3章



整備イメージの検討

- 1 土地利用・ゾーニング
- 2 導入機能
- 3 整備イメージ

第3章では、第2章で設定した整備のコンセプトや基本方針をもとに、導入機能や土地利用・ゾーニング、整備イメージの考え方を検討します。



1 土地利用・ゾーニング

(1) 土地利用・ゾーニングの考え方

① 現状の敷地形状・土地利用区分について

- 土地利用については、より詳細に検討を進めるために、便宜上、下図のとおり敷地C₁・C₂・D₁・D₂として分類します。
- 敷地Cにおいて、敷地C₁とC₂では土地の高さが異なり、東側の敷地C₁は道路地盤面レベル、西側の敷地C₂は深さ2m程度の窪地という土地形状になっています。



② 整備後の土地利用・ゾーニング等に係る方向性

◆コンセプトに基づく土地利用・ゾーニング等の考え方

i) 大きなシェア(分担)の視点

- 関連調査から把握された市民等による将来の広場に求めるニーズを基に、敷地を緩やかにエリア分けします。
- 敷地内の高低差を制約として捉えるのではなく、多様な使い方・過ごし方が共存することが可能な利点として捉え、現状の形状を維持します。

ii) 小さなシェア(共有)の視点

- 敷地内を使い方・過ごし方によって完全に分断するのではなく、他用途間での空間共有が可能となるような土地利用とします。

iii) リンク(つなぐ)の視点

- 歩行者のアイレベルを意識するとともに、敷地周辺のアクティビティを柔軟に受け入れ、拡張できる空間となるような土地利用とします。

上記の考え方を基に、ゾーニングや敷地形状、土地利用の方向性を整理します。

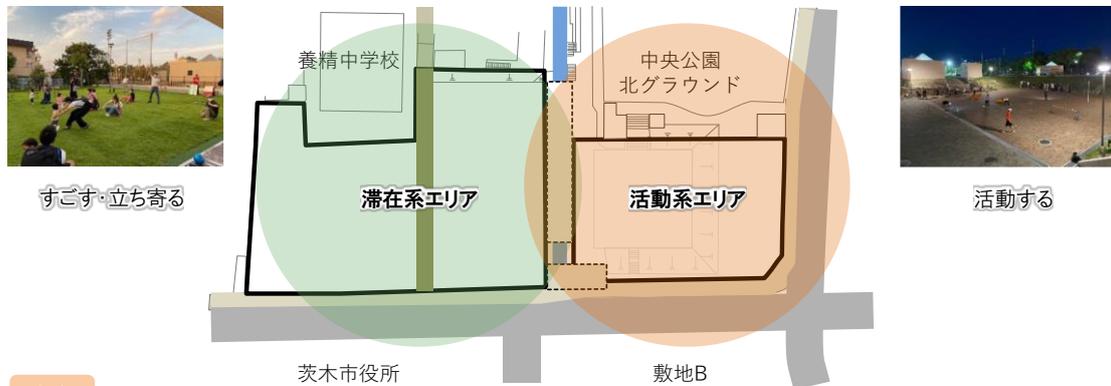


■ ゾーニング

- 広場の多様な使い方・過ごし方を実現するために、市民意見や使い方をベースに、緩やかにエリア分け(ゾーニング)を行います。
- それぞれのエリアが明確に区分されているのではなく、重なり合いや繋がりを意識しながら、ゾーニングを設定します。

- 敷地Cはストリートスポーツ利用等の「活動系」エリア、敷地Dは立ち寄りやゆったり過ごすことを前提とした「滞在系」エリアとして区分します。
- イベント等での利用も想定しつつ、芝生広場や植栽を適宜整備することとします。
- エリア内においても、イベントなどの大きな利用だけでなく、個人単位や複数グループでの利用など、様々な使い方・過ごし方が共存できるよう、緩やかに分節することも工夫のひとつとして検討します。

<ゾーニングイメージ>



参考

○どんなことができる場になってほしいか (令和3年度芝生広場 Web アンケート)

利用者

- ✓ 芝生広場アンケートにおいては、将来の広場がどのようなことができる場になってほしいかについて、「子どもを遊ばせたい(41.7%)」との回答が最も多く、次いで「お茶したい(37.5%)」、「ゆっくりしたい(35.4%)」との回答が多く見られました。

○どんなことができる場になってほしいか (令和3年度下の広場 Web アンケート)

利用者

- ✓ 下の広場アンケートにおいては、将来の広場がどのようなことができる場になってほしいかについて、「ストリートスポーツをやりたい(47.4%)」との回答が最も多く、次いで「子どもを遊ばせたい(16.7%)」との回答が多く見られました。

■ 敷地の形状

- 敷地Cの東側(噴水側)は道路地盤面レベルにありますが、西側(インターロッキング部分)は道路地盤面から深さ2m程度の窪地になっています。
- 多様な使い方・過ごし方の共存を実現するためには、バリエーション豊かな空間構成は望ましいことと言えます。視線の高さの違いや、囲まれ感を感じられる現況敷地形状(高低差)は、より豊かな過ごし方への可能性を備えた、敷地の“強み”と捉えることもできます。
- グラウンドやおにクルなど、パークエリアでは様々なアクティビティが展開されています。対象敷地においては、周辺地との連携が期待されます。

※地盤面を上げる、人工台地を復旧する等は行わないこととします。

- 一部窪地となっている現状の敷地形状を活かした整備とします^(※)

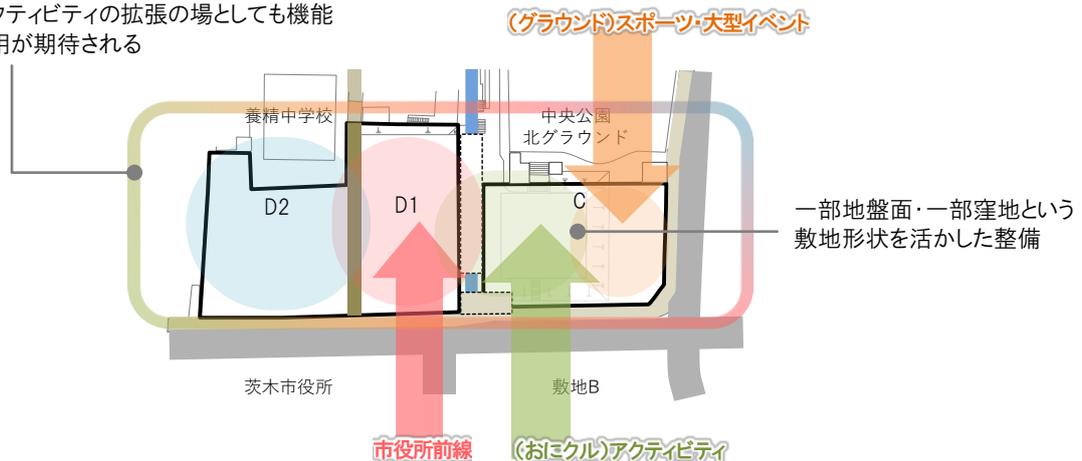


■ 土地利用

- 福祉文化会館の解体を行い、敷地D₁を含めた道路面とフラットなエリアとします。
(養精中学校への車両動線、視線遮断等の検討が必要)
- 既存の利用区分(敷地D₁(IBALAB@広場)、D₂(福祉文化会館)といった分割した利用)にとられない効果的な土地利用を図ります。
- 敷地Cについては、グラウンドでのスポーツ・大型イベントや敷地B(おにクル)におけるイベント・アクティビティ等の拡張部分として可変的に機能する空間を検討します。

＜周辺地との関係性及び敷地C・Dの土地利用イメージ＞

周辺地のアクティビティの拡張の場としても機能する土地利用が期待される



(2) 空間のつながり・動線の考え方

① 現状の敷地における空間のつながり・動線について

【現状】

- 現状、それぞれの敷地が独立しており、相互間の移動は限定的です。
- 現況ではそれぞれの敷地における多様なアクティビティが、互いの活動を何となく感じられる距離感になっており、居心地の良い空間を創出するという観点で強みがあります。

② 整備後の空間のつながり・動線に係る方向性

◆コンセプトに基づく動線の考え方

i) 大きなシェア(分担)の視点

- 互いの過ごし方・活動を何となく感じられるような緩やかな空間のつながりを意識し、多様な過ごし方の共存・居心地の良さを創出をめざします。

ii) 小さなシェア(共有)の視点

- 他用途間の空間共有が可能となるような土地利用と合わせて、誰でも敷地内を自由に行き来できるような動線を考えます。

iii) リンク(つなぐ)の視点

- 両駅(2コア)を結ぶ中央通りに面し、視認性が高いという立地の強みを活かし、移動する人を自然と引き込むようなデザインにより、活動の中継、市内の回遊性の向上に寄与します。
- 周辺地のアクティビティの拡張空間として、各エリアとの連携を図ります。



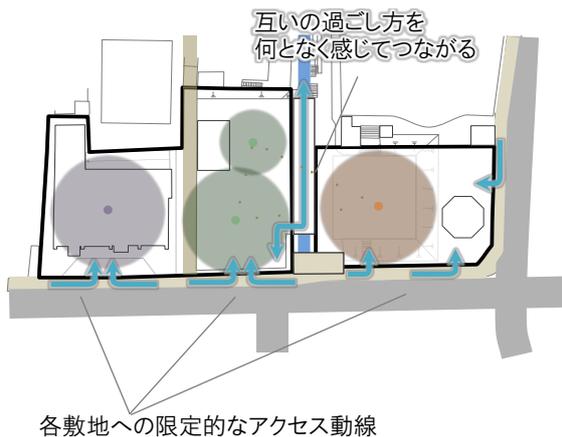
■ 空間のつながり

- 何となく互いの過ごし方・活動が感じられるような緩やかな空間のつながりを意識した計画とすることで、さらに多様な過ごし方・活動の共存、居心地の良い空間をめざします。
- 空間のつながりを意識した計画として、ゾーニングにより緩やかに分節される空間は、完全に空間を分断するのではなく、視線の抜けを確保するなどの工夫を行います。

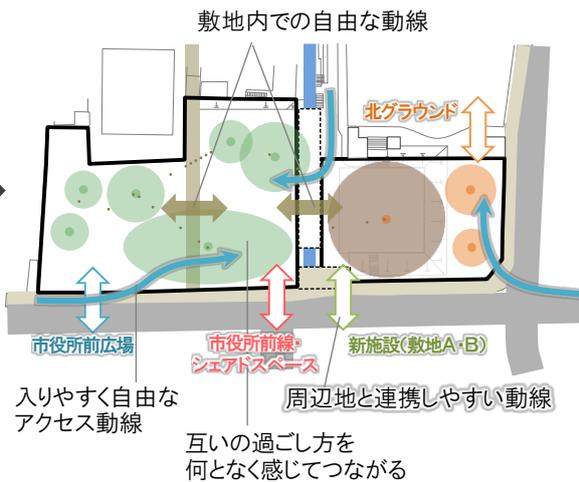
■ 動線

- 敷地間の動線を確保できるような計画とします。
- 外部から敷地内へのアクセス性を向上させ、入りやすく、ふらっと気軽に訪れられる場所となるようにします。
- 敷地南側・東側に歩道及び車道、南東角には交差点があり、人や車の流れが多くあります。セットバックによる歩行者空間の拡充など、移動中の人やそぞろ歩きしているような人を広場内に自然と引き込むアクセス動線を検討します。
- 周辺地のアクティビティの拡張空間として、敷地C₁と北グラウンド、敷地C₂と敷地B、敷地D₁と市役所前線（廃道等の検討中）、敷地D₂と市役所前広場の連携がしやすい動線を確保します。

<現状の敷地における空間のつながり・動線>



<整備後の空間のつながり・動線の考え方>





2 導入機能

コンセプトや都市公園・広場として求められる基本性能、市民意見等から、敷地C・Dに必要と考えられる導入機能について方向性を整理します。

(1) コンセプトに基づく導入機能の考え方

① 大きなシェア(分担)に基づく機能

大きなシェアの考え方により敷地に設定された滞在系エリアや活動系エリア、間を通る水路部分に関する機能の方向性を示します。

■ 滞在系エリア

- 滞在系エリアにおいては、気軽に立ち寄り、ちょっとした休憩やおしゃべり、子どもと過ごすのに適した機能整備として、芝生広場や植栽のほか、市民ニーズの高い小規模な飲食(カフェ施設等)の整備を検討します。
- 暑さや雨への対応として、市民から希望の多い屋根空間等の整備を検討します。
- 移動可能なイスやベンチ、テーブルなどは、組合せにより様々な人数、過ごし方を可能とすることから、このようなファニチャーやスペースについても、検討します。



小規模飲食店舗イメージ
(盛岡市・木伏緑地)

参考

○新たな中央公園(敷地C・D)に期待する役割 (令和2年度 Web アンケート)

利用者

- ✓ 敷地C・Dに期待する役割として、「くつろぎ・やすらぎ・憩いの場(62.3%)」、「豊かな緑などによる都市景観の向上(39.5%)」との回答が多く見られました。

○暫定広場の強み・将来の都市公園に望む事項 (令和3年度キッチンカー事業者ヒアリング)

事業者

- ✓ 「芝生広場が開放的な印象を与えている」、「芝生が人を集める効果があるように見え、将来も残してほしい」、「芝生のため、子どもが遊びやすく、ゆっくりできる雰囲気があるのが良い」など、芝生広場があることが人を呼び込むための有効な要素である旨の意見が多く見られました。
- ✓ 将来の都市公園に望む事項について、更に人を広場内に呼び込むための工夫に関する意見として「日陰をつくる屋根等が必要」、「イスやベンチ、テーブルはあった方が人の滞留を促せる」との意見が見られました。

○敷地C・Dに欲しい公園施設 (令和2年度 Web アンケート)

利用者

- ✓ 敷地C・Dに欲しい公園施設として、「カフェ・レストランなどの飲食施設」、「地域産品などの物販施設」との回答が多く見られました。

○新しい広場にどんな機能・施設・空間があったら良いか (令和3年度芝生広場 Web アンケート)

- ✓ 新しい広場に欲しい機能・施設・空間として、「芝生(54.2%)」、「オープンカフェ(47.9%)」との回答が多く見られました。

○飲食店舗設置による広場利用者のアクティビティ (令和2年度アクティビティ調査等)

利用者

事業者

- ✓ 飲食店舗の設置による広場利用者のアクティビティについて、飲食店舗の出店がある日においては、長時間滞在する広場利用者が増加する傾向が見られます。
- ✓ 出店者のヒアリングにおいて、「雨天時に売上が激減する」との意見が見られます。現状の設えでは天候に左右されるため、対策を検討する必要があります。



■ 活動系エリア

- 活動系エリアは、日常的な使い方のほか、北グラウンドや施設(敷地A・B)側から等のアクティビティ拡張エリアとして使われることを想定した機能整備を行います。
- 日常的な使い方として、現状の暫定広場でも見られるようなスポーツ利用が考えられますが、より安全に利用できるような空間整備をめざします。
- 北グラウンドや施設側から等の拡張エリアとして柔軟に使われるよう、つくりこみ過ぎない可変性のある空間とします。

参考

○現状の広場を感じること(令和3年度下の広場 Web アンケート)

利用者

- ✓ 現状の広場を感じることとして、「ストリートスポーツができてよい(66.7%)」、「花火ができてよい(38.5%)」との回答が多く見られました。
- ✓ その他には、「日陰がなくて暑い(37.2%)」、「ボール遊びができてよい(29.5%)」との回答が見られました。

○新しい広場にどんな機能・施設・空間があったら良いか(令和3年度下の広場 Web アンケート)

- ✓ 新しい広場に欲しい機能・施設・空間として、「ストリートスポーツができる(33.3%)」空間、「屋根のあるスペース(20.5%)」との回答が多く見られました。

■ 水路

- 滞在系・活動系エリアの中間を流れる水路や上部を覆う構造物は、老朽化が懸念され、改修等を検討する必要があります。
- 再整備の際には、ふたつのエリアを“つなぐ”、あるいは異なる過ごし方の“緩衝”空間として、親水化等も検討します。



水路を覆う構造物

② 小さなシェア(共有)に基づく機能

■ 境界の曖昧化

- 境界の曖昧さと重なり合いを意図した機能導入を図ります。
- 例えば、カフェを単体で整備するのではなく、様々なコラボを可能とするフリースペースの設置や屋根空間(軒下・テラス等)、広場への開放的な接続など、境界を曖昧にし、単一的な空間利用にならないような工夫を検討します。
- 屋外空間においても、芝生や植栽、ファニチャーの整備を工夫し、いろいろな過ごし方が自然とシェア(共有)されることを許容する空間づくりを意識します。



フリースペースイメージ

参考

○暫定広場(IBALAB@広場)の現状に基づく効果

利用者

- ✓ 芝生やウッドデッキでは、様々な年代の人がそれぞれの目的で同じ空間、時間を過ごし、重なり合いを許容することで、人が集まり、いごちの良い空間が形成されています。
- ✓ 境界が曖昧なことは、使い方の複合化、重なり合いによる相乗効果が期待できます。



大きな庇下の利用
半屋外イメージ



③ リンク(つなぐ)に基づく機能

■ デザイン性・立ち寄り

- 両駅(2コア)を結ぶ中央通りに面し、視認性が高い「パーク」としての強みを活かし、立ち寄りを誘引するデザイン性やアイレベルを意識した機能を導入することにより、市内を移動する人の中継と回遊につながります。
- 例えば、集客力の観点から視認性の高い歩道沿いに配置されることが望ましい飲食店舗(路面店)や、本市の情報発信機能、立ち寄りを促すようなランドスケープの整備などを検討します。



歩道沿いに配置された店舗

参考

○敷地C・Dの活用について（令和2年公募型サウンディング）

事業者

- ✓ 敷地C・Dの活用に関して、民間施設としてカフェ(路面店)や仮設店舗によるチャレンジショップの整備も考えられるのではないかといった意見が見られました。

■ 市民会館跡地エリア内をつなぐ

- 通常時やイベント時等、その時々にあわせた運用・ルールにより、臨時的に駐輪もできるスペースとして活用するような考え方で、駐輪スペースの整備検討を進めます。
- 駐輪スペースは、敷地C・Dの利用者に限らず、「おにクル」(敷地A・B)やグラウンド等の利用者も利用可能とするなど、パークエリア内の拡張空間として機能することを想定します。
- それぞれの場所への行き来が容易になるよう、移動空間を整備するなど、市民会館跡地エリアが一体的に利用されるような工夫を検討します。



(2) その他・公園として必要な機能

前記の機能のほか、公園として必要となる基本性能や機能について方向性を整理します。

■ 共通・基本性能

- ユニバーサルデザインに配慮した誰もが利用しやすい移動空間を確保します。
- 利便性、衛生上の観点や、現在の敷地C・Dの使われ方を踏まえ、トイレや手洗い場を設置します。
- 中央公園全体を管理するための管理用事務所や倉庫の整備を検討します。

参考

○敷地C・Dの課題・要望（令和3年度 Web アンケート、キッチンカーヒアリング等）

利用者

事業者

- ✓ 利用者・事業者を問わず、「トイレや手洗い場の位置が分からず不便」、「きれいなトイレや手洗い場を広場内に整備してほしい」といった、トイレ・手洗い場整備に関する課題・要望が多く見られます。
- ✓ トイレについては中央公園全体で見ても、北グラウンドの北端に一か所あるのみで、エリア内での利便性向上の観点からも、整備が必要と考えられます。

■ 防災

- 現在、暫定広場で活用している防災倉庫を、引き続き活用します。
- 災害時にトイレの設置や炊き出しの対応ができるよう、マンホールトイレ用設備やかまどベンチを整備します。平常時のイベント等で活用することで、防災知識の普及にも寄与します。



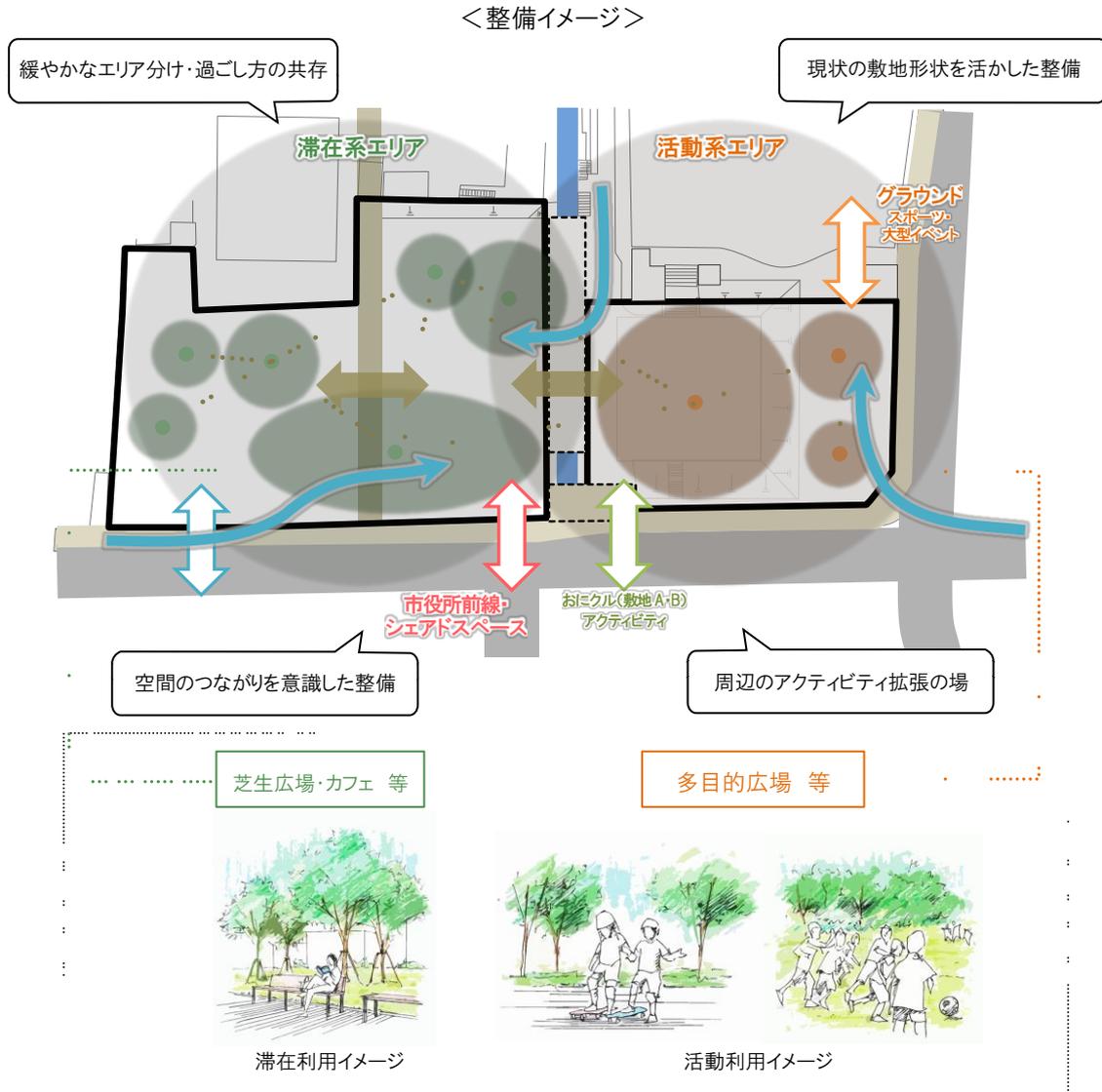
かまどベンチイメージ



3 整備イメージ

(1) 整備イメージの整理

土地利用・ゾーニングや導入機能の考え方から想定される整備イメージを整理します。



※上図はイメージであり、詳細なゾーニング(アクティビティをイメージした円形も含む)や導入機能、利用イメージは、今後の検討によります。

(2) 整備に関する留意事項

今後、詳細な設計の検討、整備を進めていきますが、その際に留意が必要となる項目を整理します。

■ 緑化面積

- 第1章で整理したとおり、都市公園を整備するにあたっては緑化義務及び目標とする緑化率・緑化面積を考慮に入れる必要があります。

■ 建ぺい率・建築面積

- 第1章で整理したとおり、都市公園内の公園施設については、建ぺい率・建築面積に制限があります。公園施設の用途により適用される建ぺい率の上限は異なるため、整備しようとする施設がどのような用途であるのか、整理しながら検討を進める必要があります。
- 事業手法として Park-PFI を採用するか否かでも、建ぺい率の上限が異なるため、留意が必要です。

第4章

事業計画



- 1 事業手法の整理
- 2 事業スケジュール
- 3 今後の検討事項・事業実施の留意点

第4章では、敷地C・Dの整備に係る事業計画について、検討・整理します。



1 事業手法の整理

(1) 本計画で整理・検討する事業手法

中心市街地における将来都市構造「2コア1パーク&モール」における「パーク」の一部である本敷地では、市内の回遊性やにぎわい向上、デザイン性や市民の過ごし方など、公園としての制限の中で多様なニーズへの対応が必要な空間です。

また、福祉文化会館の解体をはじめとする財政負担の軽減についても検討しながら、適切な事業手法を検討する必要があります。

① 事業手法検討における視点

< Point >

- i) 整備コンセプト「share to link」(シェアとリンク)
 - 様々な人・過ごし方が、緩やかに空間・時間を共有できる場所であり、また、人やアクティビティをつなげていくようなエリアとなることをめざします。
- ii) まちづくりの視点「2コア1パーク&モール」
 - 両駅(2コア)をつ結ぶ中央通りに面し、視認性が高い「パーク」エリアとして、立ち寄りや滞在を促すデザイン性や、カフェ等の機能を導入し、移動する人の中継と回遊につなげていきたいと考えています。
 - パークエリア全体として、デザイン的な整合性にも努めることで、高質な空間整備やエリア全体の価値向上を期待します。
- iii) 運営を見据えた整備と公園としての制限
 - 新たな都市公園整備として、トイレなどの施設整備が必要となります。また、カフェ等多様な使い方には一定の空間的ゆとりを確保する必要があり、施設の計画面積等については、可能な限り制約の少ない事業手法が望ましいと言えます。
 - 一方で、公園内の施設建設には、都市公園法等により様々な制限があります。
- iv) 財政負担の軽減
 - 福祉文化会館の解体をはじめとする財政負担の軽減についても検討が必要です。

■ 「Park-PFI」の活用を有効な手法として想定し、検討を進めます。

- Park-PFI 手法を活用することで、建ぺい率の上乗せが可能となるなど、建築物の制限に緩和が受けられます。
- また、民間事業者による一体的な整備を行うことで、デザイン性の向上や統一感のある整備を期待できるものと考えます。
- Park-PFIによる整備部分においては、「社会資本整備総合交付金(官民連携型賑わい拠点創出事業)」(国費率 50%)の活用が想定されます。

※Park-PFI は有効な手法として想定するもので、採用を決定したものではありません。今後、事業スキームや交付金の活用等について検討を進めながら、採用する手法を決定する予定です。



◆ 公募設置管理制度 (Park-PFI)とは

- 民間活力による都市公園の再生や魅力向上、活性化を推進することを目的に、平成 29 年 (2017 年)の都市公園法改正により新たに設けられた制度で、飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する「公募対象公園施設」を設置又は管理する民間事業者を公募によって選定するものです。
- 民間事業者が設置する施設で得られる収益を公園整備(周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等)に還元することを条件に、民間事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されます。

<Park-PFI の一般的な整備イメージ>



<Park-PFIにおける整備内容と実施主体の分担>

	特定公園施設	公募対象公園施設
概要	広場・園路等の公共部分	カフェ等の収益施設
実施主体	提案者(民間)	提案者(民間)
費用負担	公共・提案者*	提案者(民間)

※特定公園施設整備費を公募対象公園施設収益により一部負担

出典:都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (H30.8 改正 国土交通省都市局)

□ Park-PFI 制度における都市公園法の特例措置

特例	概要
特例 1 設置管理許可期間の延伸	<ul style="list-style-type: none"> • 公募設置等計画の認定の有効期間を 10 年から 20 年に延伸 • 有効期間内に認定計画提出者から許可申請があった場合は、許可を与えなければならない(実質的に更新を保証)
特例 2 建ぺい率の上乗せ	<ul style="list-style-type: none"> • 通常、飲食店、売店等の便益施設の建ぺい率は 2%が上限 • 「公募対象公園施設」について、休養施設や運動施設等と同様に、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として、建ぺい率を上乗せすることができる
特例 3 占用物件の追加	<ul style="list-style-type: none"> • 都市公園法第 7 条・同法施行令第 12 条に都市公園を占用できる物件が規定されているが、事業者が認定公募設置等計画に基づいて設置する「自転車駐輪場」、「地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔」に限っては、占用物件(利便増進施設)として設置できる



2 事業スケジュール

■ 事業スケジュール

令和4年度(2022年度)は、敷地C・Dにおける事業スキーム等事業計画に係る検討を進めます。

令和5年度(2023年度)以降は、事業計画検討に基づき公募設置等指針を作成し、事業者募集・選定手続きを行います。その後、福祉文化会館解体工事と事業者による設計を同時に進め、令和7年度(2025年度)中に敷地C・D全体の整備工事を着手、令和8年度(2026年度)中に供用開始することを想定します。

なお、このスケジュールは現時点での想定であり、今後の検討内容により変更する可能性があります。

＜事業スケジュールイメージ＞

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
敷地C・D	第二期計画策定	事業スキーム検討	公募設置等指針作成	解体発注 事業者選定	解体設計 事業者設計	福文解体工事 第二期新築工事	供用開始
		開館準備	図書館・子育て・市民活動C等運営開始	開館式典 開館企画	ホールオープン企画		
参考・敷地A・B		プレ企画	多目的ホール・諸室一般貸出	大ホール一般貸出			
		本体工事	検査 竣工				

※スケジュールは現時点での想定に基づくものであり、今後の検討内容により変更なる可能性があります。