

門真市生涯学習複合施設に係る報告②について

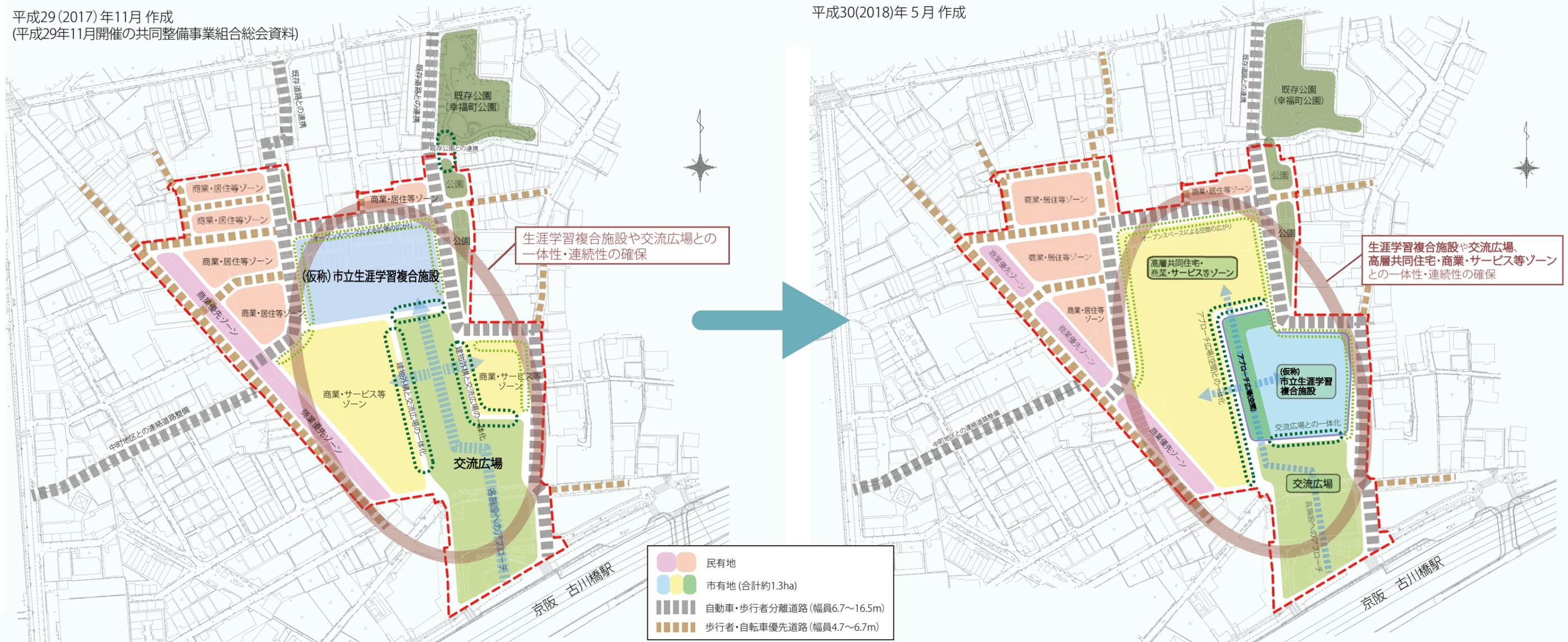
【施設配置イメージ案の変更について】

門真市幸福町・中町まちづくり基本計画(平成21(2009)年3月)

門真市の顔となる魅力的で質の高い「賑わい交流ゾーン」として様々な都市機能の集積・複合化

平成29(2017)年11月 作成
(平成29年11月開催の共同整備事業組合総会資料)

平成30(2018)年 5月 作成



(1) 商業・サービス等ゾーン について

- ①民間企業への市場調査の結果を踏まえ、高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンとする
- ②民間事業者が効率的・有効的な土地利用をできるように一団の敷地とする(高度利用が可能な敷地)

(2) (仮称) 市立生涯学習複合施設 について

- ①交流広場との接続や、周辺施設との一体性・連続性を確保する
- ②市民や利用者に配慮し、駅から近く来館しやすい東側に配置する

(3) 公共施設(道路・広場) について

- ①道路については、各ゾーンの利用形態に応じた幅員構成や接道を設定する
- ②交流広場については既存の駅前広場を活用し、(仮称)市立生涯学習複合施設への歩行者動線の確保及び賑わいのもてる適正な規模及び配置とする

※施設配置イメージ案の変更については、民間企業への市場調査の結果及び各法令に基づいて変更

【(仮称) 市立生涯学習複合施設について】

・(仮称) 門真市立生涯学習複合施設建設基本計画における図書館機能を核とし、現在の基本コンセプトである「地域とともにコミュニティを育む文化・学習の交流拠点」のもと、本市のまちづくりの状況や社会情勢の変化を踏まえ、導入する機能で設定された諸室を集約するとともに、関係附属機関等の意見を踏まえつつ、既存の他施設との連携・機能分散を検討する

【今後について】

- ・高層共同住宅・商業・サービス等ゾーン(市有地)については原則売却とし、公募型プロポーザル方式等による民間事業者の選定方法を検討し、良質な共同住宅や立地環境に応じた商業・サービス等の民間施設を誘致する
- ・(仮称)市立生涯学習複合施設については、建設・維持管理コストの観点や既存施設の活用を検討するとともに、都市再生整備計画事業などの交付金導入に向けて調整を図る

門真市幸福町・垣内町地区の まちづくりに関する民間企業への市場調査 (概要)

平成30年5月
門真市

1. 調査の目的

民間企業に対し、本地区への事業参画の可能性について、アンケートやヒアリングを行い、本地区のまちづくりを実現させるための基礎資料、並びに、市有地の活用方法等の検討資料として活用するため、市場調査を実施。

2. アンケート調査の結果

(1) アンケート調査の概要

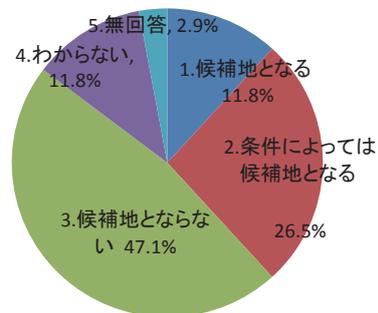
- 【調査対象】：①住宅・商業系デベロッパー(建物売買業、貸事務所業)
②子育て・教育事業(幼稚園、学習塾)
③ウェディング(結婚式場業)
④百貨店(百貨店・総合スーパー)
⑤書店(書籍雑誌卸売業)
⑥ホテル(旅館・ホテル)
⑦フィットネス(フィットネスクラブ)
⑧スーパー(その他各種商品小売業)
- ・大企業、中小企業に分類
 - ・大企業は業種毎に資本金が高い企業の上位から順に選定
 - ・中小企業は設定した資本金の範囲内で上位からの順かつ、近畿地方で店舗、事務所等の事業実施件数が多い順に選定
- 【企業数】：アンケート対象企業総数 212 社
- 【調査方法】：郵送による配布及び回収
- 【調査期間】：調査票配布 平成30年2月21日(発送)
回答締切 平成30年3月7日(返信)
- 【回答状況】：回答数 34 社
回答率 16%

(2) アンケートの回答内容

新規立地・移転等の検討における調査結果

貴社が事業の新規立地・移転等を検討するにあたり、『施設配置イメージ案（資料③）』の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』は候補地となりますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由をご記入ください。

選択項目内容	件数
1.候補地となる	4
2.条件によっては候補地となる	9
3.候補地とならない	16
4.わからない	4
5.無回答	1
合計	34



【候補となると回答した企業の意見】

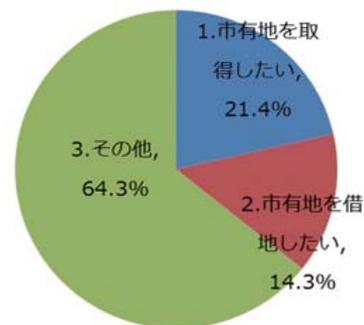
- ・古川橋駅の乗降客数が多く、住宅密集地に位置している
- ・基盤整備も含めて、市の施設用途・規模・配置などが決まれば、候補として検討する
- ・マーケットがある

【候補にならないと回答した企業の意見】

- ・古川橋駅南側には既に大規模店舗があり、商業施設としては集客が厳しい

貴社が事業の新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討するにあたり、事業用をどのようなかたちで確保されますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、単価及び規模をお答え下さい。

業種	件数
1.市有地を取得したい	3
2.市有地を借地したい	2
3.その他	9
合計	14

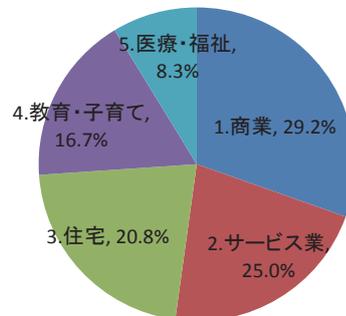


【その他の意見】

- ・テナントとして入居希望 等

貴社が事業の新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討される場合、どのような事業が想定されますか？（複数回答可）

業種	件数
1.商業	7
2.サービス業	6
3.住宅	5
4.教育・子育て	4
5.医療・福祉	2
合計	24



貴社が新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討するにあたり、市へのご要望やご意見等がございましたらご記入ください。

【意見】

- ・基盤（主に道路）整備の考え方を示してほしい
- ・周辺の密集住宅の解消のビジョンがあるのであれば示してほしい
- ・周辺道路が非常に狭く、商業・サービス施設を置くのであれば、道路の拡幅が必要
- ・敷地形状、利用できる敷地面積の変更は可能か

施設配置イメージ案について

将来構想イメージとして『施設配置イメージ案（資料③）』の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』内に各機能の配置を検討しておりますが、各機能の配置は、貴社の事業の立地環境としてどう感じられますか？ご意見をご記入ください。

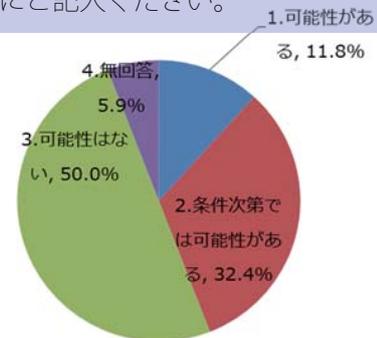
【意見】

- ・駅前立地で各種サービスが集積しており、回遊できる動線も明確で賑わいが期待できる
- ・教育施設ゾーンの近くに設定されているため、連携しやすい
- ・西側の商業・サービス等ゾーンは、地形が悪く、売り場が作りにくいいため、教育ゾーンとの入れ替えを希望

施設配置イメージ案（資料③）の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』の『教育施設ゾーン（青色）』に市の施設として、図書館等の学習機能を導入する予定ですが、貴社の事業と図書館等の学習機能との機能連携の可能性はありますか？

該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由を下記の欄にご記入ください。

連携の可能性	件数
1.可能性がある	4
2.条件次第では可能性がある	11
3.可能性はない	17
4.無回答	2
合計	34



【連携の可能性がある企業の意見】

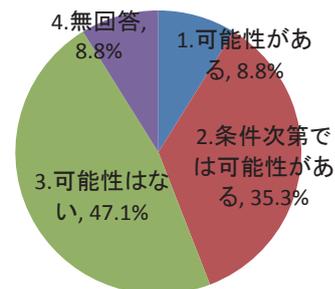
- ・規模・利用用途により、十分可能性がある
- ・売り場面積次第では可能性がある
- ・分譲マンション購入層が、子育てファミリー層が中心と想定されるため、連携した施策が図れると考える

【連携の可能性がない企業の意見】

- ・図書館等の学習事業の連携予定がない
- ・ホテル事業を検討しており関連性が低いと思われる

施設配置イメージ案（資料③）の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』の『交流広場ゾーン（黄緑色）』は、古川橋駅・駅前広場から各施設への歩行者動線の確保、各種イベント等が開催できる賑わい空間の機能を導入する予定ですが、貴社の事業と交流広場との機能連携の可能性はありますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由を下記の欄にご記入ください。

連携の可能性	件数
1.可能性がある	3
2.条件次第では可能性がある	12
3.可能性はない	16
4.無回答	3
合計	34



【連携の可能性がある企業の意見】

- ・健康をテーマにしたイベント・遊具などの開催
- ・排水等、設備の面に問題がなければ、イベントの参加の可能性はある
- ・地域住民・地域商店などのコミュニティ活性化、深化を図る施策の実施は、有効な施策と考える



3. ヒアリング調査の結果

(1) ヒアリング調査の概要

アンケートで、当地区のまちづくりについてもっと詳細な内容を聞いてみたいと希望した 10 社にヒアリング調査を実施。門真市や本地区のまちづくりについて詳細に説明し、土地活用等についての意向を確認した。

企業ヒアリング調査対象

- 住宅・商業系デベロッパー 6社
- ウェディング 1社
- 百貨店 1社
- ホテル 1社
- フィットネス 1社

(2) ヒアリング回答の概要

新規立地を検討する業種についての意見

企業ヒアリングの中で、立地を検討した際の業種

- 分譲マンション 4社
- 商業（小規模小売店舗） 3社
- サービス（スポーツジム） 1社
- ウェディング 1社
- ホテル 1社

- ・本地区に立地を検討する業種として一番多かったのは分譲マンション
- ・次いで、商業（小規模小売店舗）で具体的には、日用品や食料品の販売を行う小規模な物販店舗

土地活用や施設配置イメージ案についての意見

- ・商業（小規模小売店舗）については古川橋駅の南側に立地している既存の大規模店舗や地区周辺の商店街との競合等を懸念
- ・当地区において、広域的な集客を期待する商業施設の立地は困難
- ・公開空地により建物床面積を確保する。容積率は多い方が良い。
- ・西側の商業・サービス等ゾーンは、道路の接続や土地の形状が不整形なので事業を検討するうえでマイナス
- ・商業・サービス等ゾーンが広場で分断されているので、事業を検討するうえで自由度が低くなる

文化会館と既存施設との利用率からみた連携・分散の可能性について
(ルミエールホール)

平成30年6月22日
門真市 社会教育課

文化会館 実質利用率					ルミエールホール 実質利用率					文化会館 + ルミエールホール 実質利用率				
文化会館		平日	土日祝	全体	ルミエールホール		平日	土日祝	全体	ルミエールホール		平日	土日祝	全体
部屋名 収容人数 面積	枠	稼働率			部屋名 収容人数 面積	枠	稼働率			部屋名 収容人数 面積	枠	稼働率		
ホール 100人 119㎡	午前	47.4%	81.7%	60.3%	リハーサル室 181㎡	午前	50.3%	77.4%	60.4%	リハーサル室 181㎡	午前	97.6%	159.1%	120.7%
	午後	86.3%	60.9%	76.7%		午後	30.6%	80.0%	49.0%		午後	116.9%	140.9%	125.7%
	夜間	48.4%	47.0%	47.9%		夜間	97.4%	92.2%	95.5%		夜間	145.8%	139.1%	143.3%
ダンス・体操 舞台あり					ピアノ・壁面鏡あり。土足禁止					ピアノ・壁面鏡あり。土足禁止				
第一会議室 30人 52㎡	午前	62.1%	28.7%	49.5%	研修室 64人 134㎡	午前	17.1%	39.1%	25.3%	研修室 64人 134㎡	午前	79.2%	67.8%	74.8%
	午後	63.7%	57.4%	61.3%		午後	21.2%	55.7%	34.1%		午後	84.9%	113.0%	95.4%
	夜間	44.7%	43.5%	44.3%		夜間	31.6%	21.7%	27.9%		夜間	76.3%	65.2%	72.2%
ダンス・英会話・合唱 ピアノ・防音機能あり					講師控室も併設(利用料金は別途)					講師控室も併設(利用料金は別途)				
料理講習室 30人 56㎡	午前	9.5%	13.0%	10.8%										
	午後	9.5%	8.7%	9.2%										
	夜間	0.5%	0.0%	0.3%										
料理 各種調理器具・食器・オープン・シンクあり														
第二会議室 30人 50㎡	午前	66.8%	62.6%	65.2%										
	午後	88.9%	62.6%	79.0%										
	夜間	32.6%	13.0%	25.2%										
研修・英会話・手話・水墨俳画・三味線 机・イス配置済み														
和室 30人 16畳	午前	47.4%	26.1%	39.3%	和室1 36畳	午前	30.1%	36.5%	32.5%	和室1 36畳	午前	77.4%	62.6%	71.8%
	午後	56.3%	40.9%	50.5%		午後	19.7%	52.2%	31.8%		午後	76.0%	93.0%	82.3%
	夜間	6.3%	0.0%	3.9%		夜間	48.2%	24.3%	39.3%		夜間	54.5%	24.3%	43.2%
着付け・お茶・将棋 8畳二間で給湯場あり					二部屋に分けて利用できる36畳。 小さな日本庭園あり					二部屋に分けて利用できる36畳。 小さな日本庭園あり				
音楽室 30人 60㎡	午前	30.5%	49.6%	37.7%	練習室2 30人 63㎡	午前	50.8%	49.6%	50.3%	練習室2 30人 63㎡	午前	81.3%	99.1%	88.0%
	午後	42.6%	51.3%	45.9%		午後	44.0%	74.8%	55.5%		午後	86.7%	126.1%	101.4%
	夜間	16.3%	24.3%	19.3%		夜間	56.5%	35.7%	48.7%		夜間	72.8%	60.0%	68.0%
手話・会議・ハーモニカ・コーラス エレクトーン・机・イス配置済み					アップライトピアノ、壁面鏡(小)あり					アップライトピアノ、壁面鏡(小)あり				
絵画室 30人 47㎡	午前	32.6%	45.2%	37.4%										
	午後	54.7%	46.1%	51.5%										
	夜間	10.0%	5.2%	8.2%										
絵筆・俳句・絵画 洗い場あり。机・イス配置済み														
第三会議室 50人 67㎡	午前	36.8%	42.6%	39.0%	会議室1 20人 71㎡	午前	43.5%	47.8%	45.1%	会議室1 20人 71㎡	午前	80.4%	90.4%	84.1%
	午後	41.1%	28.7%	36.4%		午後	56.0%	45.2%	51.9%		午後	97.0%	73.9%	88.3%
	夜間	11.1%	9.6%	10.5%		夜間	49.2%	36.5%	44.5%		夜間	60.3%	46.1%	55.0%
書道・手話・授業 机・イス配置済み					長円形の机・イス設置済み					長円形の机・イス設置済み				

文化会館と既存施設との利用率からみた連携・分散の可能性について
(中塚荘)

平成30年6月22日
門真市 社会教育課

文化会館 実質利用率					中塚荘 実質利用率					文化会館 + 中塚荘 実質利用率						
文化会館		平日	土日祝	全体	中塚荘		平日	土日祝	全体	中塚荘		平日	土日祝	全体		
部屋名 収容人数 面積	枠	利用率			部屋名 収容人数 面積	枠	利用率			部屋名 収容人数 面積	枠	利用率				
ホール 100人 119㎡	午前	47.4%	81.7%	60.3%												
	午後	86.3%	60.9%	76.7%												
	夜間	48.4%	47.0%	47.9%												
ダンス・体操 壇上あり																
第一会議室 30人 52㎡	午前	62.1%	28.7%	49.5%	研修室1 24人 44㎡		午前	57.0%	36.5%	49.4%	研修室1 24人 44㎡	午前	119.1%	65.2%	98.9%	
	午後	63.7%	57.4%	61.3%			午後	48.2%	40.9%	45.5%		午後	111.9%	98.3%	106.8%	
	夜間	44.7%	43.5%	44.3%			夜間	31.1%	33.0%	31.8%		夜間	75.8%	76.5%	76.1%	
ダンス・英会話・合唱 ピアノ・防音機能あり					プロジェクター・スクリーン・マイク・スピーカー・司 会者台あり					プロジェクター・スクリーン・マイク・スピーカー・司 会者台あり						
料理講習室 30人 56㎡	午前	9.5%	13.0%	10.8%												
	午後	9.5%	8.7%	9.2%												
	夜間	0.5%	0.0%	0.3%												
料理 各種調理器具・食器・オープン・シンクあり																
第二会議室 30人 50㎡	午前	66.8%	62.6%	65.2%												
	午後	88.9%	62.6%	79.0%												
	夜間	32.6%	13.0%	25.2%												
研修・英会話・手話・水墨俳画・三味線 机・イス配置済み																
和室 30人 16畳	午前	47.4%	26.1%	39.3%	和室1 20人 10畳		午前	75.6%	56.5%	68.5%	和室1 20人 10畳	午前	123.0%	82.6%	107.9%	
	午後	56.3%	40.9%	50.5%			午後	55.4%	90.4%	68.5%		午後	111.8%	131.3%	119.0%	
	夜間	6.3%	0.0%	3.9%			夜間	5.7%	65.2%	27.9%		夜間	12.0%	65.2%	31.9%	
着付け・お茶・将棋 8畳二間で給湯場あり					お茶席の道具、厨房施設の利用可					お茶席の道具、厨房施設の利用可						
音楽室 30人 60㎡	午前	30.5%	49.6%	37.7%												
	午後	42.6%	51.3%	45.9%												
	夜間	16.3%	24.3%	19.3%												
手話・会議・ハーモニカ・コーラス エレクトーン・机・イス配置済み																
絵画室 30人 47㎡	午前	32.6%	45.2%	37.4%												
	午後	54.7%	46.1%	51.5%												
	夜間	10.0%	5.2%	8.2%												
絵筆・俳句・絵画 洗い場あり。机・イス配置済み																
第三会議室 50人 67㎡	午前	36.8%	42.6%	39.0%	研修室1 24人44㎡		午前	63.7%	59.1%	62.0%	研修室1 24人44㎡	午前	100.6%	101.7%	101.0%	
	午後	41.1%	28.7%	36.4%			研修室2 30人44㎡	午後	54.9%	59.1%		56.5%	午後	96.0%	87.8%	92.9%
	夜間	11.1%	9.6%	10.5%				夜間	47.2%	33.0%		41.9%	夜間	58.2%	42.6%	52.4%
書道・手話・授業 机・イス配置済み					プロジェクター・スクリーン・マイク・スピーカー・司 会者台あり。研修室1と研修室2のパーテーシ ョンを取ることで可					プロジェクター・スクリーン・マイク・スピーカー・司 会者台あり。研修室1と研修室2のパーテーシ ョンを取ることで可						

※研修室1・研修室2の利用率のうち高い利用率を掲載。

文化会館と既存施設との利用率からみた連携・分散の可能性について
(公民館)

平成30年6月22日

門真市 社会教育課

文化会館 実質利用率					公民館 実質利用率					文化会館 + 公民館 実質利用率				
文化会館		平日	土日祝	全体	公民館		平日	土日祝	全体	公民館		平日	土日祝	全体
部屋名 収容人数 面積	枠	利用率			部屋名 収容人数 面積	枠	利用率			部屋名 収容人数 面積	枠	利用率		
ホール 100人 119㎡	午前	47.4%	81.7%	60.3%	集会室 300人 232.5㎡	午前	37.4%	75.5%	51.1%	集会室 300人 232.5㎡	午前	84.8%	157.2%	111.5%
	午後	86.3%	60.9%	76.7%		午後	72.3%	62.7%	68.9%		午後	158.6%	123.6%	145.6%
	夜間	48.4%	47.0%	47.9%		夜間	88.2%	87.3%	87.9%		夜間	136.6%	134.2%	135.7%
ダンス・体操 壇上あり					壇上・ピアノあり					壇上・ピアノあり				
第一会議室 30人 52㎡	午前	62.1%	28.7%	49.5%	講義室 45人 57㎡	午前	57.9%	43.6%	52.8%	講義室 45人 57㎡	午前	120.1%	72.3%	102.3%
	午後	63.7%	57.4%	61.3%		午後	48.2%	47.3%	47.9%		午後	111.9%	104.7%	109.2%
	夜間	44.7%	43.5%	44.3%		夜間	68.2%	22.7%	51.8%		夜間	112.9%	66.2%	96.1%
ダンス・英会話・合唱 ピアノ・防音機能あり					演台・黒板あり					演台・黒板あり				
料理講習室 30人 56㎡	午前	9.5%	13.0%	10.8%	料理教室 30人 56㎡	午前	4.6%	36.4%	16.1%	料理教室 30人 56㎡	午前	14.1%	49.4%	26.9%
	午後	9.5%	8.7%	9.2%		午後	2.6%	23.6%	10.2%		午後	12.0%	32.3%	19.3%
	夜間	0.5%	0.0%	0.3%		夜間	1.5%	4.5%	2.6%		夜間	2.1%	4.5%	3.0%
料理 各種調理器具・食器・オープン・シンクあり					各種調理器具・食器・オープン・シンクあり					各種調理器具・食器・オープン・シンクあり				
第二会議室 30人 50㎡	午前	66.8%	62.6%	65.2%	第1会議室 30人	午前	56.4%	82.7%	65.9%	第1会議室 30人	午前	123.3%	145.3%	131.1%
	午後	88.9%	62.6%	79.0%		午後	71.8%	36.4%	59.0%		午後	160.7%	99.0%	138.0%
	夜間	32.6%	13.0%	25.2%		夜間	61.0%	11.8%	43.3%		夜間	93.7%	24.9%	68.5%
研修・英会話・手話・水墨俳画・三味線 机・イス配置済み					黒板あり					黒板あり				
和室 30人 16畳	午前	47.4%	26.1%	39.3%										
	午後	56.3%	40.9%	50.5%										
	夜間	6.3%	0.0%	3.9%										
着付け・お茶・将棋 8畳二間で給湯場あり														
音楽室 30人 60㎡	午前	30.5%	49.6%	37.7%										
	午後	42.6%	51.3%	45.9%										
	夜間	16.3%	24.3%	19.3%										
手話・会議・ハーモニカ・コーラス エレクトーン・机・イス配置済み														
絵画室 30人 47㎡	午前	32.6%	45.2%	37.4%										
	午後	54.7%	46.1%	51.5%										
	夜間	10.0%	5.2%	8.2%										
絵筆・俳句・絵画 洗い場あり。机・イス配置済み														
第三会議室 50人 67㎡	午前	36.8%	42.6%	39.0%										
	午後	41.1%	28.7%	36.4%										
	夜間	11.1%	9.6%	10.5%										
書道・手話・授業 机・イス配置済み														