

栄本町コミュニティセンター跡地再整備事業
基本方針書
(整備方針並びに設計基準)

令和8年5月
大阪府池田市

第1章 総則

第1 本書の位置付け

整備方針並びに設計基準（以下「基本方針」という）は、池田市が実施する栄本町コミュニティセンター跡地再整備事業において、公募型プロポーザル方式により選定される事業者に対し、市が求める整備方針、設計における基本的な考え方を示すものである。

本基本方針は技術提案の評価基準として用いるとともに、契約締結後の履行確認の基準として活用する。

本事業は施設整備だけを目的とするものではなく、駅周辺エリアにおいて継続的に利用される公共空間を形成するとともに、公共空間の再整備の考え方、使われ方の方向性、地域との関係性を共有するための基本指針として位置付ける。

第2 本事業の目的

既存公共資産を有効活用し、減築による公共空間再構築を通じ、駅周辺エリアにおける回遊性を高め、地域連携の向上を図るとともに、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

あわせて、地域交流及び市民活動が日常的に行われる空間形成を図るとともに、将来にわたり継続的に利用される公共空間として整備する。

第3 遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、以下の法令等を含め、選定事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等含む。）、条例、規則、及び各種基準等を遵守すること。

また、設計業務及び建設工事については、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）、公共建築改修工事標準仕様書、建築物解体工事共通仕様書等の各種基準書及び標準仕様書を遵守することとする。

（1）法令等

1）行政・都市計画関連

- ・ 地方自治法
- ・ 都市計画法
- ・ 道路法
- ・ 景観法

2）建築・建設関連

- ・ 建築基準法
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
 - 3) 消防・安全関連
 - ・消防法
 - ・労働安全衛生法
 - ・労働基準法その他労働関係法令
 - 4) 環境関連
 - ・水質汚濁防止法
 - ・大気汚染防止法
 - ・騒音規制法
 - ・振動規制法
 - ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
 - ・土壌汚染対策法
 - ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）
 - ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
 - 5) 設備関連
 - ・水道法
 - ・下水道法
 - ・電気事業法
 - ・電気工事士法
 - ・電気設備に関する技術基準を定める省令
 - 6) 福祉・子ども関連
 - ・障害者差別解消法
 - ・児童福祉法
 - ・子ども・子育て支援法
 - ・その他関連する法令等
- (2) 条例等
- ・大阪府建築基準法施行条例
 - ・大阪府景観計画
 - ・大阪府福祉のまちづくり条例
 - ・池田市建築基準法施行条例
 - ・池田市都市公園条例
 - ・その他本事業に関連する国・府及び池田市条例、規則、要綱等
- (3) 基準等
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）

- ・公共建築改修工事標準仕様書
- ・建築物解体工事共通仕様書
- ・建築工事標準詳細図
- ・公共建築設備工事標準図
- ・建築設計基準及び同解説
- ・建築構造設計基準及び同解説
- ・建築設備設計基準
- ・建築設備計画基準
- ・既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・耐震改修設計指針
- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築設備数量積算基準
- ・設計業務等標準積算基準書
- ・関係業界団体基準
- ・最新技術指針
- ・建築工事監理指針
- ・建築改修工事監理指針
- ・土木工事請負必携
- ・その他本事業に適用される技術基準及び指針

第2章 概況及び基本整備方針

第1 対象地周辺の概況

- ・対象地は阪急池田駅と五月山を結ぶ主要歩行動線上に位置している。
- ・阪急池田駅周辺の市街地と五月山をつなぐ中間地点に位置し、人の流れが交差する空間特性を有している。
- ・これまで実施してきたワークショップや社会実験により、日常的に滞在できる空間、地域活動に利用できる空間、イベント時に柔軟に活用できる空間への需要が高く、多目的に利用できる公共空間へのニーズが確認されている。
- ・対象地は、阪急池田駅北側周辺エリアにおける人の流れを生み出し、滞在を生み出す空間としての役割を担っている。

第2 既存建築物の基本的な整備方針

1. 減築再整備方針

本事業では、既存の栄本町コミュニティセンター（地上4階建て）の建物を地上2階建て規模へ減築することを前提とし、半屋内型多目的広場を中心とした公共空間として再整備を行う。

半屋内型多目的広場は、天候の影響を一定程度軽減しながらも、屋外空間としての開放性や通風性を確保し、市民活動、イベント利用、地域交流等、多様な都市活動に柔軟に対応できる公共空間として整備する。

また、建物ボリュームの適正化を図ることで、景観との調和に配慮するとともに、歩行者の回遊性の向上や滞在空間の創出につなげる。

既存公共資産を活用することで、建設廃棄物の抑制及び資源利用の効率化を図り、環境負荷低減と財政負担抑制を両立する。

2. 整備コンセプト

『人と人、人とまち、人と活動が自然に重なり合い、新たな交流が生まれ、日常利用と都市活動が無理なく共存し、自然に使われ続ける公共空間である半屋内型多目的広場を目指す。』

を整備コンセプトとし、天候に左右されない（半屋内型多目的広場）市民活動空間としてとして、以下の4つの視点において整備するものとする。

- ① 日常利用、イベント利用、観光利用等、多様な利用に対応する空間
- ② 日常的に使われることを前提とし、活動が自然に生まれる公共空間の形成
- ③ 閉鎖的な建築物から、都市に開かれた公共空間へと性格を転換
- ④ 周辺環境・景観との調和しながら、地域のランドマークとなり得る空間の形成

また、コンセプトを設定するに当たってこれまで実施してきた整備検討でのワークショップ等で得られた意見を参考に以下に示す。

- ・屋外広場のように気軽に立ち寄れる場所が欲しい
- ・天候に左右されず活動できる空間が必要
- ・特定用途に限定されない自由度の高い空間が望ましい
- ・子どもから高齢者まで自然に混ざり合える場所が必要
- ・商店街や五月山と連動する中間拠点が欲しい

3. 事業用地

(1) 既存建築物事業用地の概要

本事業の事業用地は、栄本町コミュニティセンター跡地(別図)の概要は以下のとおり。

所在地	池田市栄本町9番地先	
敷地面積	約580㎡	
都市計画	近隣商業地域(敷地北側およびポケットパーク) 商業地域(敷地南側)	
容積率/建蔽率	300(近隣商業) 400(商業) /80	
都市施設	名称	栄本町コミュニティセンター跡地
	開設	昭和52年3月(RC造)

(2) 周辺道路

敷地に接する道路は以下のとおり。

- ・(敷地東側) 府道箕面池田線 幅員 約 12.0m
- ・(敷地南側) 市道本町通り線 幅員 約 12.0m

各道路の詳細は、各道路管理者に確認すること。

(3) インフラ整備状況

●上水道

事業用地の西側に配水管φ75mm及び既存引込管φ25mmあり、既存引き込みの再利用にあたっては、池田市上下水道部水道工務課と協議を行い、工事が必要な場合は事業者負担にて工事を行うこと。

●下水道

北側に下水本管φ350mm及び既存取付管φ150mmあり、既存取付管の再利用にあたっては、池田市上下水道部下水道工務課と協議を行い、工事が必要な場合は事業者負担にて工事を行うこと。

●電気

現況は電力事業者を確認すること。

●通信

現況は通信事業者を確認すること。

(4) ハザードマップ

- ① 洪水浸水想定区域: 0.5m未満の区域に該当
- ② 土砂災害警戒区域: 該当なし

第3 ポケットパークの基本的な整備方針

本事業では、栄本町コミュニティセンター跡地の斜向かいに位置するポケットパークの一部区域（別図）についても整備対象範囲に含めるものとする。

当該区域においては、既存倉庫の解体等を行い、本施設利用者及び周辺利用者の利便性向上を目的とした駐輪機能を中心とする公共空間として整備する。

整備にあたっては、周辺歩行者動線及び交通動線に配慮し、安全性及び利用しやすさを確保するものとする。

なお、ポケットパークの整備内容は必要最小限の外構整備を基本とし、過度な施設整備は求めないものとする。

第4 その他整備方針

本施設は、周辺住民、栄町商店街、さくら通り等のまちづくり協議会、地域団体及びいけだエリアプラットフォーム等と連携し、地域主体による利活用を促進し、地域連携及びエリア価値の向上に資する空間とする。

これまで本市が実施してきたワークショップ、社会実験、いけだエリアプラットフォームの活動等の成果及び蓄積された地域ニーズを踏まえ、それらを空間計画及び運用提案に適切に反映すること。

また、選定事業者は過年度における検討経過及び地域関係性を十分に理解した上で提案を行うこととし、地域との連携体制及び活用促進に向けた具体的方策について、地域との連携を図りながら提案内容に明確に示すこと。

本施設は、地域活動や日常利用と自然に重なりながら継続的に使われる公共空間を形成することを目的とし、単発的なイベント空間ではなく、地域の取組や活動が生まれ、育ち、広がる基盤として機能する空間とする。

第3章 施設整備業務に関する基本方針

第1 実施体制

- ① 選定事業者は、本事業における施設整備業務の実施に当たり、市と連絡窓口を明確化するため統括責任者を配置すること。また、設計業務、工事監理、建設及び解体の各業務の責任者を配置し、統括責任者との連携をし、施設整備業務の円滑化を図ること。
- ② 統括責任者を含め、各責任者の兼務は不可とする。また、建設及び解体業務責任者は代表企業の監理技術者が行うこと
- ③ 選定事業者は、統括責任者及び各業務責任者が参加する施設整備に関して連絡会議（工程会議）を月1回以上開催することとする。

第2 業務管理

選定事業者は基本方針を満たすために、基本的に以下の対応により設計及び建設の各業務を実施するとともに適正に管理を行う。

- ① 本施設を対象とし、本書及び提案審査書類、工事請負契約書に基づいて、事業者の責任において設計業務を行うものとする。
- ② 工事請負契約の締結後速やかに設計業務に係る業務計画書を作成し、市に提出すること。
- ③ 設計業務の内容について、市と協議し、業務の目的を達成すること。また、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認すること。
- ④ 建設及び解体前における施工計画及び品質管理計画を作成し、市へ提出するとともに適切に工程管理を行う。また、施工完了後における品質管理を行う。
- ⑤ 選定事業者は、市が行う本施設の整備に関する住民説明会に協力すること。
- ⑥ 市が国又は関連機関に対して行う報告業務等について協力すること。
- ⑦ 市が議会や市民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や補助金の申請を行う場合等、市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関して協力すること。
- ⑧ 本事業は国庫補助事業の対象となる為、会計検査等への対応を見据え、設計内容の根拠資料、数量算定資料、検討過程及び意思決定の経緯を適切に整理し、保存すること。
- ⑨ 会計検査院又は関係機関からの照会、説明要請等があった場合には、市の求めに応じて必要な資料の提出及び説明に協力すること。

第3 設計業務内容

1. 既存建築物における建築計画

設計業務にあつては、第2章概況及び整備に関する基本的な方針を踏まえ、以下の項目の視点に設計業務を行うこと。

項目	方向性
①ユニバーサルデザインの推進	・こどもや保護者等の障害の有無や年齢・性別に関わらず、多様な利用者が安全・安心に利用できるように計画すること。
②上質な景観の形成	・駅前から五月山へ向かう動線上の拠点として、周辺環境や景観と調和しながらも、地域のランドマークとなり得る空間形成とし、地域の回遊性の向上に寄与する施設とする。 また、五月山への眺望を重要な要素として位置付け、周辺地域からの眺望及び計画施設からの眺望の双方に配慮した計画とすること。
③安全・防災への配慮	・転落や身体の挟み込みの防止等こどもの安全に配慮すること。 ・自然災害や火災等の非常時における防災対策や避難の安全性に配慮した施設とすること。
④地域連携への配慮	・市内企業の参画への配慮、市内企業の技術力の活用、地元雇用の創出など、地域経済への貢献に寄与するものとする。

(1) 既存施設に対する設計要件

本施設は、都市構造再編集集中支援事業における基幹事業（既存施設活用事業）の位置付けを踏まえ、地域生活基盤施設としての機能及び高次都市施設（地域交流センター）機能を有する施設として整備することとしている。

本施設は、半屋内型多目的広場を中核機能とし、次の事項を備えるものとする。

① 広場機能

天候条件に左右されず、市民活動及び都市活動を支える公共空間として半屋内型多目的広場整備する。

多用途利用、イベント利用、日常利用を想定し、利用内容の変化に対応可能な空間、イベント時のみならず、日常的に人が滞在し交流が生まれる空間を有し、駅周辺エリアにおける人の流れを支え、日常利用と活動利用が自然に重なり合う空間とする。

② 可変性及び空間柔軟性

空間分割、家具配置変更、イベント対応、設備追加等に柔軟に対応可能な空間とし、将来の利用用途及び活動内容の変化に対応できる構成とする。

地域活動、イベント利用、日常利用等、多様な使われ方に対応可能な空間構成とする。

③ 滞在性及び快適性

温熱環境、光環境、音環境等の心理的快適性に配慮するとともに、利用者が自然と滞在したくなる空間とし、人の流れを生み出す空間とする。

子どもから高齢者まで、多様な利用者が安心して過ごせる滞在環境を確保する。

④ ユニバーサルデザイン

本施設は、高齢者、障がい者、子育て世代、外国人来訪者等、誰もが安心して利用できる多様な利用者に配慮したユニバーサルデザインに基づく空間とする。

既存施設に整備されているエレベーター等のバリアフリー機能については、既存設備の活用を基本としつつ、現行の関係法令及び指針等との整合を図りながら、必要に応じて改修又は更新を行うものとする。

また、日常利用を前提とし、多様な利用者が無理なく滞在し、活動できるよう、動線計画、段差解消、サイン計画、便所計画等について総合的に配慮すること。

⑤ 回遊性機能

阪急池田駅から五月山緑地へ向かう歩行動線上の拠点として、周辺公共空間及び商業エリアとの連続性を確保し、日常的な移動の中で自然に立ち寄ることができ、周辺エリアへの回遊を促進する都市動線上の結節点として機能すること。

⑥ 交流性機能

周辺公共空間、商業エリア、ポケットパーク及び地域活動拠点等と連携し、多様な世代や主体が滞在し、交流し、活動できる空間形成を図ること。また、歩行者が安全かつ快適に移動できる空間とすること。

⑦ 地域連携

栄町商店街、さくら通り等のまちづくり協議会、地域団体及びいけだエリアプラットフォーム等と連携し、地域主体による利活用を促進し、地域活動や日常利用と自然に重なりながら、継続的に使われる公共空間として有するものとする。

⑧ 将来都市機能への配慮

将来的なモビリティサービスや新しい技術の活用に対応できる設計を検討するとともに、設備更新や機能追加に柔軟に対応できる構成とする。

将来の社会環境や利用ニーズの変化に対応できる公共空間として整備する。

2. 実施設計業務内容

- ・設計図、工事内訳書等は、原則として、建築、電気設備、機械設備、外構の工事区分毎に作成すること。
- ・工事区分毎に、工事名、図面目次を記入した表紙を作成すること。
- ・設計原図の大きさはA 1 版、材質は普通紙とすること。
- ・実施設計業務終了時に、次の書類を提出すること。提出時の体裁、部数等については別途、市の指示するところによる。

ア 図面等

- ・製本図面

イ 資料等

- ・構造計算書
- ・公共建築工事内訳書、設計数量根拠（数量表等）
- ・CAD データー式（原形式、DXF 形式、及び PDF 形式）
- ・工事概要書
- ・現地調査報告書

① 各種申請等業務

選定事業者は、業務の遂行上必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を市に報告すること。

② 既存建物調査

既存建物について、構造性能、劣化状況、設備状況、有害物質の有無等を総合的に調査し、調査結果を踏まえ、減築改修計画及び補強計画に適切に反映する。

将来的な安全性確保及び長期利用を前提とした改修設計に資する調査とする。

③ 既存建物の減築設計業務

減築設計を行う際には、以下の内容を考慮し、初期整備費、維持管理費、更新費を含めライフサイクル全体でのコスト最適化を図り、既存設備を有効に活用するとともに、更新しなければならない設備について慎重に検討を行う。

また、長期的視点での経済性を考慮するとともに、過度にコストをかけず設計業務を行う。

- ・減築後においても、構造安全性及び耐久性を確保する設計とし、既存構造を適切に評価し、必要な補強及び改修を行う。また、長期利用を前提とし、将来的な維持管理及び更新にも配慮した設計とする。
- ・施工工程、安全性、仮設計画を十分に考慮した設計とする。
- ・施工時における周辺環境への影響低減及び安全確保に配慮する。
- ・工期、施工手順、仮設計画を含め、確実に施工可能で将来改修にも配慮した設計とする。
- ・維持管理性及び更新性を確保した設計とする。
- ・設備機器、仕上材等について、点検性、交換性、更新性に配慮した構成とする。
- ・施設の長期利用を前提とし、将来的な設備更新や機能更新にも対応できる設計とする。

④ ポケットパーク設計業務

整備にあたっては、周辺歩行者動線及び交通動線に配慮し、安全性及び利用しやすさを確保することとし、最小限の外構整備を基本とし、過度な施設整備は求めないものとする

⑤ 設計変更について

市は、必要があると認めた場合、選定事業者に対し、工期の変更を伴わず、かつ提案を逸脱しない限度で、本施設の設計変更を求めることができる。当該設計変更により選定事業者による追加費用（設計費用及び直接工事費）が発生した時は、本市と選定事業者が協議の上、当該費用を負担するものとする。費用の減少が生じた場合は、本事業の対価の支払い額を減額する。

3. 各種設備における設計要件

各種設備における設計に関しては、機能更新等が容易に行える構成とし、設備機器の更新、交換、機能追加等に柔軟に対応可能な設備計画とする。また、長期運用を前提とし、将来の設備更新及び技術活用にも対応可能な構成とする。

① 空調設備

- ・利用密度の変化、用途変動等に対応可能な空調設備とする。
- ・日常利用時及びイベント利用時の双方において、快適な室内環境を確保する。
- ・維持管理性、更新性を踏まえ、長期運用に適した設備構成とする。

② 照明設備

- ・多用途利用に対応可能な照明設備とする。
- ・日常利用、イベント利用、維持管理作業等、用途に応じた照明環境を確保する。
- ・安全性、視認性、滞在性に配慮した照明計画とする。

③ 電気設備

- ・ イベント利用及び将来的な機能拡張に対応可能な電気設備とする。
- ・ 利用用途の変化に応じ、柔軟に運用可能な設備構成とする。
- ・ 将来的な設備更新及び機能追加に対応可能な余裕を確保する。

④ 給排水設備

- ・ 衛生性及び維持管理性を確保した設備とする。
- ・ 日常利用及びイベント利用双方を想定した設備計画とする。
- ・ 点検性、更新性に配慮し、長期利用に適した設備構成とする。

⑤ 防災設備

- ・ 避難安全性及び火災安全性を確保した設備とする。
- ・ 災害時においても、利用者の安全確保及び円滑な避難誘導が可能な設備計画とする。
- ・ 平常時利用と災害時利用の双方に配慮した設備構成とする。

第4章 施工実施に関する基本方針

既存建築物解体（減築工事）及びポケットパーク整備工事における施工実施において以下の事項について実施することとする。

① 施工管理

- ・ 品質管理、工程管理、安全管理を適切に実施すること。
- ・ 基本方針を十分に理解し、性能及び機能を確実に確保する施工管理体制を構築する。
- ・ 本施設が長期にわたり公共空間として活用されることを前提とし、将来の維持管理及び更新を見据えた施工管理とする。また、選定事業者は設計者による工事監理を実施し、設計図書及び基本方針書に基づき、設計意図の確実な反映及び品質の確保を図るものとする。
- ・ 工事監理に当たっては、施工状況の確認、品質確認及び是正指示等を適切に行うこと。

② 解体工事（減築工事含む）

- ・ 既存建物の解体にあたっては、安全確保を最優先とする。
- ・ 周辺住宅、商店街、公共空間利用への影響低減に配慮しながら施工する。また、工事による周辺建物への影響が懸念される場合は、必要に応じて事前の建物調査（アスベスト調査含む）を実施するものとし、その範囲及び方法については市と協議のうえ決定すること。
- ・ 建物調査結果については記録し、必要に応じて市へ提出すること。
- ・ 廃棄物については関係法令を遵守し、手続き等怠らず、適正な分別及び処分を行う。

- ・既存ストック活用を前提とした合理的かつ環境負荷低減に配慮した施工とする。

③ 改修工事（既存建築物）

- ・設計意図及び基本方針を確実に反映した施工を行う。
- ・既存構造及び既存設備との整合を図りながら施工を行う。
- ・将来的な維持管理及び更新に支障が生じない施工品質を確保する。

④ 周辺環境配慮

- ・施工期間中においては、周辺住宅、商店街、公共空間利用への影響を最小限とする。騒音、振動、粉じん、臭気等の発生抑制に配慮する。
- ・周辺地域の日常生活及び地域活動との共存に配慮した施工とする。

⑤ 安全確保

- ・工事期間中においても、歩行者動線及び地域利用動線を可能な限り確保する。
- ・安全で分かりやすい仮設動線を計画する。
- ・駅周辺エリアにおける人の流れを踏まえ、安全かつ円滑な通行環境を確保する。

⑥ 地域連携

- ・工事期間中においても、地域活動及び公共空間利用への影響低減に配慮する。
- ・地域イベント、地域活動、日常利用との共存を可能な範囲で図る。
- ・地域との情報共有及び調整を適切に行い、地域に開かれた施工とする。

⑦ 完成検査

本事業の設計業務及び工事については、関係法令、基本方針書及び設計図書に基づき、適切に検査及び確認を実施するものとする。

選定事業者は、設計業務の実施にあたり、設計図書、設計計算書その他必要な資料を作成し、市へ提出するものとする。設計内容については、市による確認を受けたうえで、工事に着手すること。

また、工事の実施にあたっては、契約検査課による完成検査を受けるものとする。

なお、工事期間中においては、施工状況及び品質の確認のため、市と協議のうえ必要に応じて段階的に現場確認を実施するものとする。

選定事業者は、竣工時において竣工図書、検査記録、試験結果、設備機器資料、取扱説明書等を整理し、市へ提出すること。

また、将来の維持管理及び施設運用に支障が生じないよう、関係資料を適切に整理したうえで施設の引渡しを行うものとする。

検査及び確認に必要な書類については、監督職員の指示により提出するものとする。

検査の実施方法及び確認時期については、市と協議のうえ定めるものとする。

第5章 開設準備に関する支援への基本方針

第1 開設準備に係る基本的な考え方

- 1) 選定事業者は、施設管理にかかるマニュアル、各種設備に関するマニュアル等を作成し、市へ引き渡しと合わせて提出すること。
- 2) 既存建築物（減築工事）及びポケットパーク完成後の内覧会、竣工式、見学会等を市が実施する場合の開催支援・協力を行うこと。
- 3) 広報資料の作成について協力すること。

① パンフレット等

本事業の紹介用に、施設概要、平面図及び写真等を記載したパンフレットを作成すること（A3版・カラー印刷・2つ折り、1枚、1000部）。なお、当該現行は電子媒体で市に提出し、著作権については市に帰属するものとする。