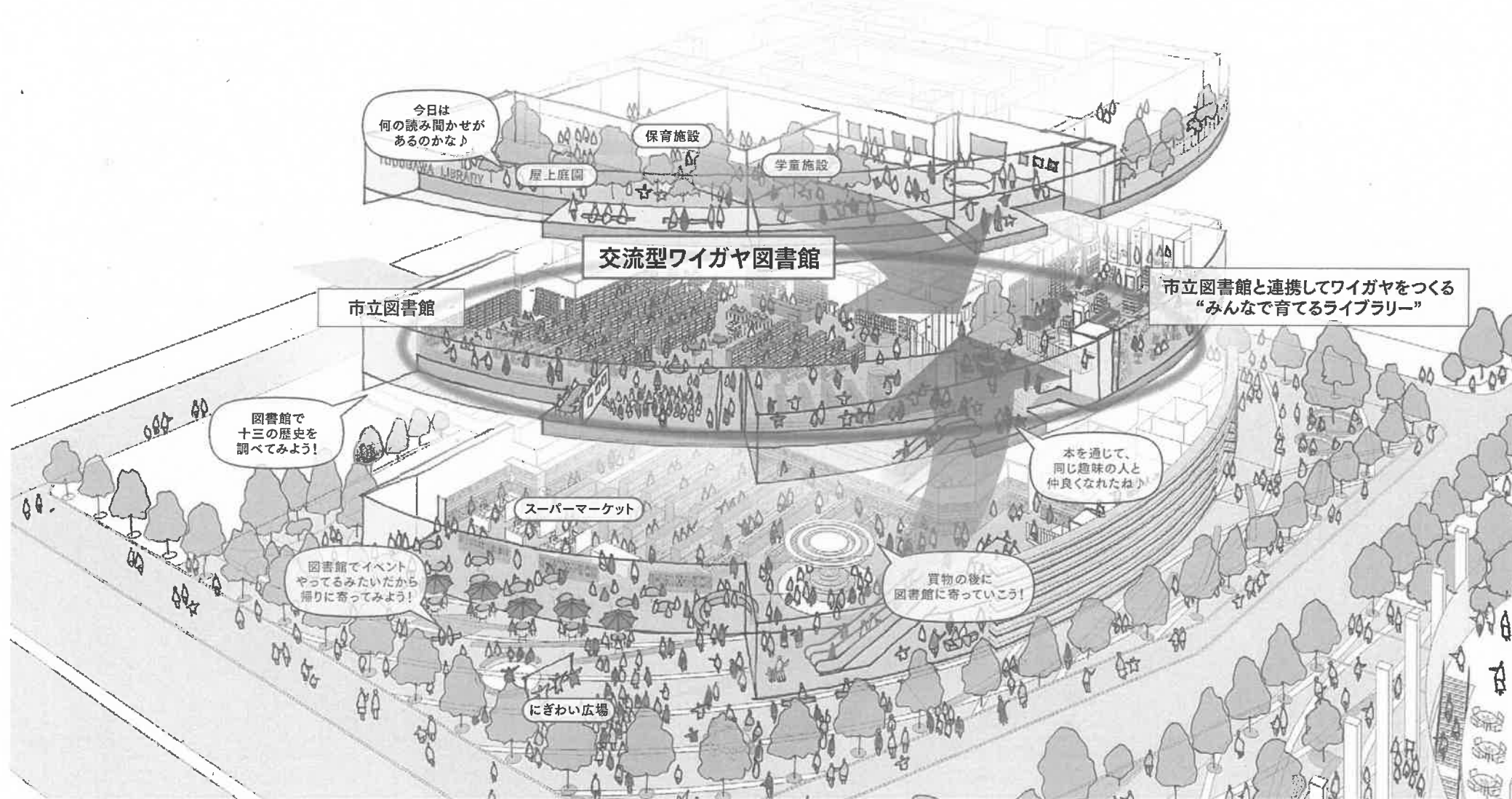


図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

市立図書館と周辺施設が有機的につながり、多世代の人々が集う、ワイガヤ空間を実現します

- 1 開放的でみんなの顔が見える市立図書館で、多世代のつながりをつくれます。
- 2 “みんなで育てるライブラリー”を設け、市立図書館と一体感をもたらすワイガヤ空間を実現します。
- 3 スーパーマーケットと保育・学童施設、にぎわい広場、学校施設によって、多世代の人々を市立図書館に呼び込みます。



図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

1 市立図書館 利用者と管理者がともに使いやすい施設計画とします

本に囲まれた空間で利用者を迎え入れ、エスカレーターで2階にアクセスしやすい計画とします。



①～③ 利用者が使いやすい動線計画

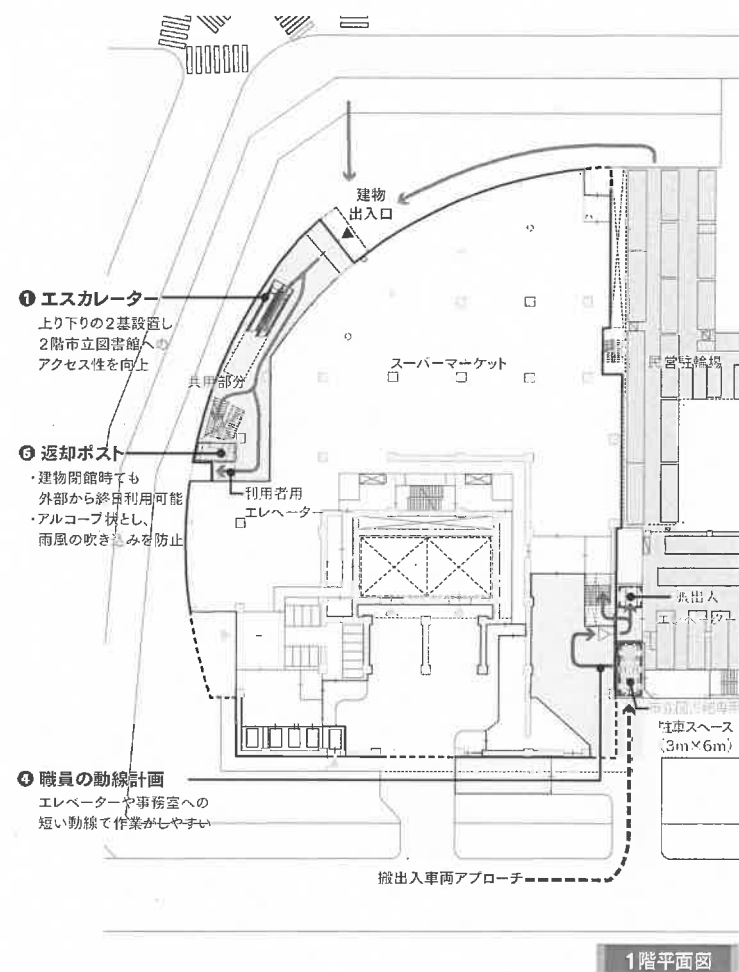
利用者動線は、上り下りのエスカレーターを設け、2階の市立図書館にアクセスしやすい計画とします。図書館内は、サービスカウンターに向かう動線と、書架や多目的スペースに向かう動線を設け、各エリアにアプローチしやすい計画とします。

④～⑤ 利用者と明快に分けた職員動線

職員動線や搬出入動線は、エレベーターと事務室・駐車場との動線を短くすることで、使いやすい計画とします。

⑥ 閉館時の資料返却への対応

図書館の返却ポストは、建物閉館時にも外部から利用できる位置に設け、アルコブ状にすることで雨風の吹込みを防止します。



市立図書館の計画上の配慮事項

機能性

- ・図書館内の閲覧スペースは、重歩行用タイルカーペットとし、防音性・防汚性に配慮します。
- ・飲食可能なエリアの床は、ビニル床タイルとし、汚れをふき取りやすい仕掛けとします。
- ・職員が利用する事務室・書庫・サービスカウンターは集約し、作業しやすい諸室配置とします。

ユニバーサルデザイン

- ・館内サインや書架サインは、色や番号で誰もが直感的に理解できる計画とします。
- ・図書館の出入口近くには、子ども連れの方が使いやすい設備を備えた多目的トイレを設けます。
- ・共用部分には、2ヶ所の多目的トイレと授乳室を設け、施設全体の利用者が使いやすい計画とします。

省エネルギー計画・維持管理計画

- ・安定した北側採光の導入と、タスク・アンビエント照明により、省エネ化を図るとともに、読書に適した環境をつくれます。
- ・温湿度計測器にて管理を行い、湿度による図書のカビ防止と、空調費の削減を図ります。

セキュリティ・避難

- ・利用者の出入口を1ヶ所にし、カウンターを近くに配置することで、管理がしやすい計画とします。
- ・閲覧室から直接避難できる動線を確保し、利用者の安全を確保します。

図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

2 みんなで育てる
ライブラリー

人々が集うコミュニティ活動の場“みんなで育てるライブラリー”を開設し、
市立図書館と有機的につながるワイガヤ空間を実現します

“みんなで育てるライブラリー”は
学校法人が提供(一般開放)し、
誰もが無料で気軽に利用できる場とします。

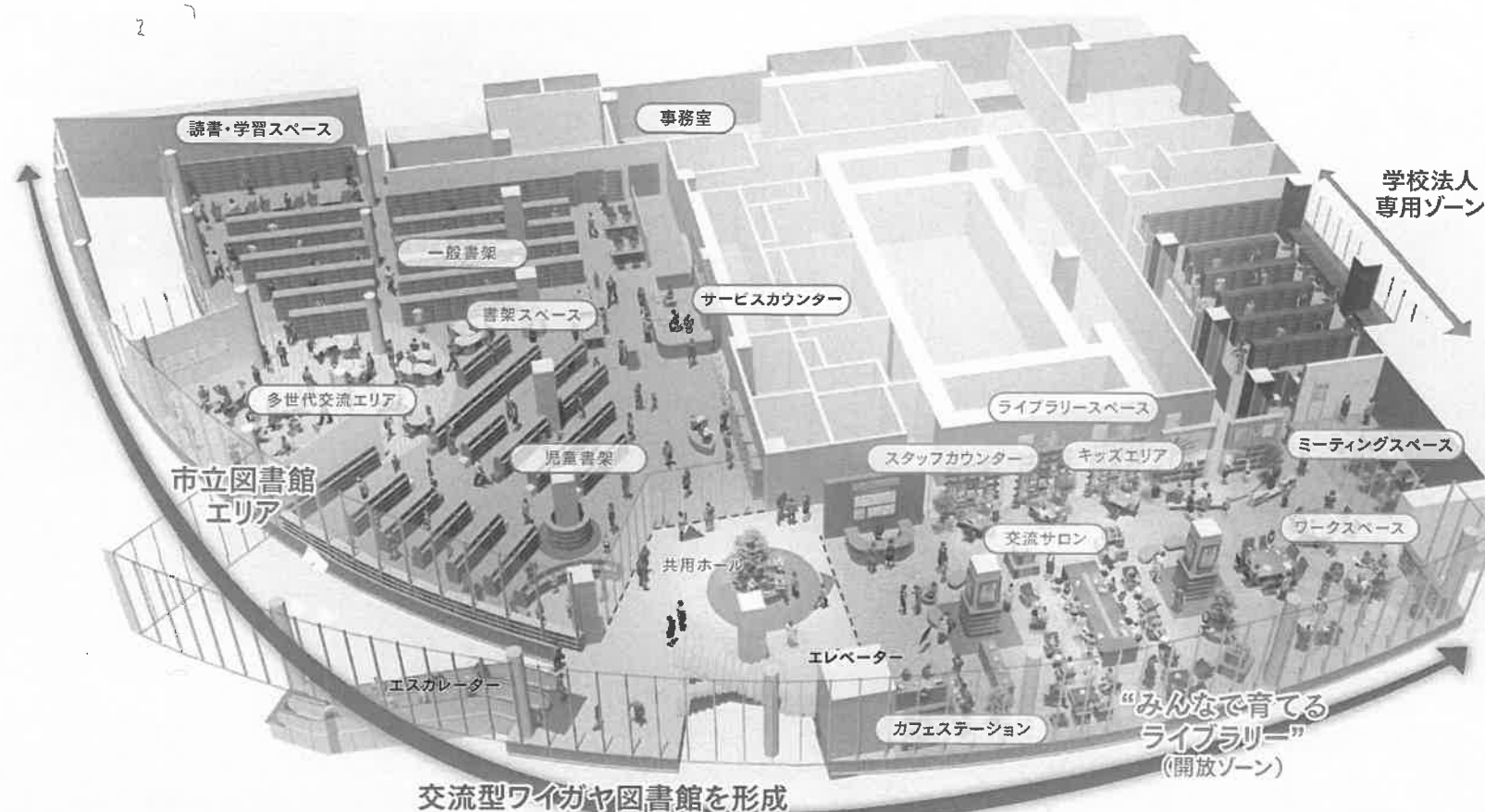
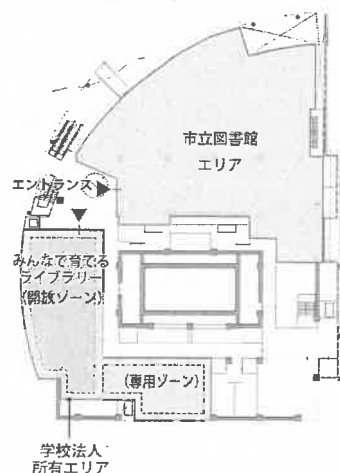
“みんなで育てるライブラリー”では、
経験豊かな専門スタッフを置き、
人と人がつながるきっかけづくりをサポートします。

地域に根差した学校法人が
ライブラリーの運営に携わることで、
ワイガヤ空間を将来にわたり持続していきます。

学校法人の所有区画のうち
約300㎡を一般開放

学校法人が約500㎡を所有し、そのうち、約300㎡を地域に開放したエリアとして提供します。

市立図書館と入口を対面させ、一体感のある空間として整備することで、相互利用を促進します。



2階 全体イメージ図

図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

2 みんなで育てる
ライブラリー

“みんなで育てるライブラリー”は、読書・カフェ・おしゃべり・学び・ミーティングなど
地域の人々がさまざまな目的で利用できる自在な空間です



2階 みんなで育てるライブラリー イメージ図

全体を活用したイメージ

開放ゾーン全体を使って、地域のイベントや講演会などが開催可能です。



地域のマルシェ・バザーなど



スポーツ選手など外部講師を招いた講演会 市民による文化活動イベント

ミーティングスペースでの活動イメージ

講師を招いたセミナーや市民サークル活動が行えます。



学校法人主催のセミナー

交流サロンでの活動イメージ

本棚に囲まれ、1人で落ち着いて過ごしたり仲間との会話・学習が楽しめます。



お茶や本を楽しみながらおしゃべり



本を使ってみんなで学び合い



学生サークル活動

ワークスペースでの活動イメージ

自在な学習・仕事・趣味等の様々な活動が行えます。



食育イベント



身体を動かすストレッチ教室

図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

2 みんなで育てる
ライブラリー

“みんなで育てるライブラリー”とは

まちに住む人、まちを利用する人達が、自分たちが持ち寄った本にメッセージを添えて本棚を埋めていき、
本を通じて人と出会うことを目的としたコミュニケーション活動です。

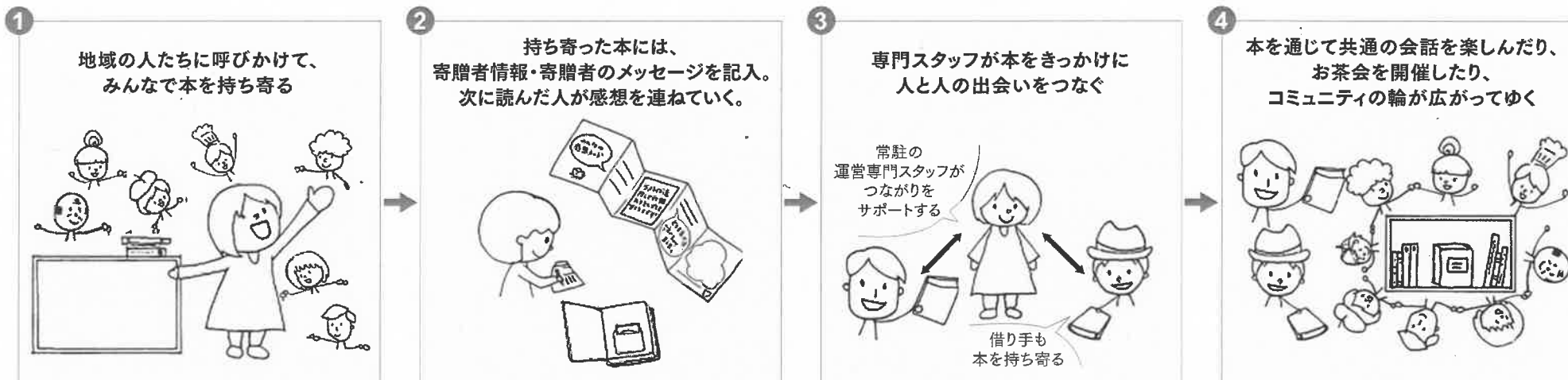
“みんなで育てるライブラリー”の仕組み

地域の人々を中心に寄贈された本は貸出が可能で、寄贈者の思いをメッセージカードに記入して本に添えます。

その本を借りた人は“みんなの感想カード”に感想を書くことができます。

今回開設する“みんなで育てるライブラリー”では、寄贈された本の貸出しのために経験豊富な専門のスタッフを配置します。

「本や作家について語り合う場があれば参加してみたい」、「自分と同じ趣味を共有できる機会がほしい」など、潜在的につながりを求める人のために、
専門スタッフが利用者に寄り添い、思いを聞き出すことで、人と人をつなぐきっかけをつくります。



図書館は学校の知の最前線であり、人材育成の場です。

学校法人は、“みんなで育てるライブラリー”を

十三エリアにおける産学連携の新たな拠点と考え、学生や職員とともに、
世代や職業を越えた「学び合いの場」を提供していきます。

“みんなで育てるライブラリー”の取り組みは大阪で始まり、

全国各地のまちの中にあるカフェやギャラリー、オフィスや住宅、会館やお寺、病院など
約700か所の様々な場所で展開され、地域コミュニティが育まれています。



図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

2 みんなで育てる
ライブラリー

“みんなで育てるライブラリー”を通じて、自分の居場所が見つかる、出会いの場ができる、つながりが生まれる

case1
学生の場合

■ 自習を目的にライブラリーに来た(医療・スポーツをもっと勉強したい)

専門書を手に
とってみた...寄贈者からの...
メッセージを読んで、
自分と同じ
志の人だと分かったスタッフに紹介して
もらい寄贈者と出会う寄贈者が主催する
研究会に参加して仲間ができた

case2

子育てママ・
専業主婦の場合

■ 保育所の帰りにライブラリーに寄ってみた(仕事と子育ての悩みを共有できる知り合いがほしい)

同じくライブラリーに来ていた親子と、
子供を通じて会話ができたママ友の輪が広がりライブラリーで
お茶会を開催するなど悩みを共有する場ができた

■ 趣味のポーセラーツ(手芸)に関する本を寄贈した(講師の資格を持っている)

本を読んだ人で、
習いたい人がいると
スタッフより聞いたライブラリーで話をしたら、
他にも習いたい人が
いることを知ったワークスペースで
ポーセラーツ教室を開催
趣味が仕事になり、
やりがいが見つかった

case3

社会人の場合



■ 夕方以降に少し仕事するコワーキングスペースとして利用していた

自分の仕事(IT関連)に
関する本を手にとってみた本の内容と寄贈者の
メッセージに感銘を受け、
話を聞きたいと思ったスタッフを通じて、
交流が始まる仲間と仕事に関する
情報交換会を定期的
開催することになった

case4

シニアの場合



■ 市立図書館の帰りに隣のライブラリーにふらっと寄ってみた

にぎやかだったので、
何かイベントをしているのかと、
スタッフに尋ねた日本酒好きな人が集って、
会話を愉しんでいることを
知ったスタッフを通じて
仲間に入れてもらい、
交流がはじまった仲間とイベントを企画した
(チョイ飲み講座や
穴場スポットの紹介など)

人と人との学び合いの輪が広がる

一冊の本を通じて、人と共通点を見出すことができ、そこから出会いが生まれ、会話につながり、交流へと発展していきます。
この取り組みを通じて、十三地区のいろいろな場所に小さなライブラリーをつくり、学び合いの輪を広げていきます。

図書館施設及び複合施設内の図書館施設周辺の空間について

3 スーパーマーケット
にぎわい広場

にぎわい広場やスーパーマーケットによって多様な人々を呼び込み、市立図書館への人の流れを促進します

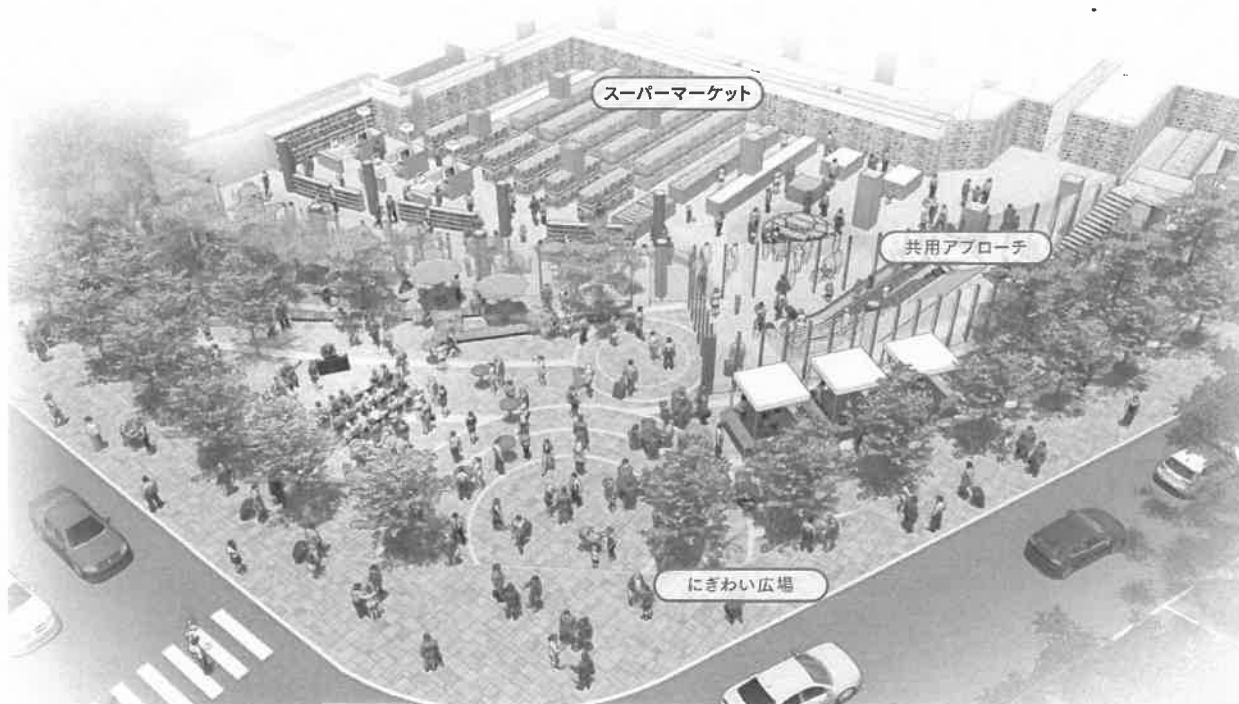
■ にぎわい広場(公開空地)

憩いや散歩がしたくなる、緑豊かで気持ちの良い屋外環境を創出します。



■ スーパーマーケット(1階)

店舗で買物をした後に、イートインで食事・団らんでできる場所を設けます。



■ にぎわい広場(公開空地)

潤いのある緑の中で、多世代の交流を育みます。(防災・炊き出しイベントイメージ)



青空のもとで地域のマルシェなどのイベントを開催(イメージ)

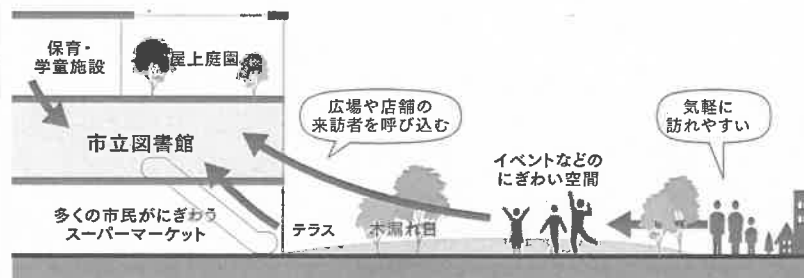


■ 施設内・外で訪れたい仕掛けをつくり、市立図書館に人々を呼び込みます。

屋上庭園(3階)



保育・学童施設(3階)



■ 集合住宅やスーパーマーケットがあることで、夜もにぎわう場をつくります。

暮らしの明かりが街を照らし、夜もにぎわう拠点をつくります。



公開空地を利用したマルシェ(イメージ)



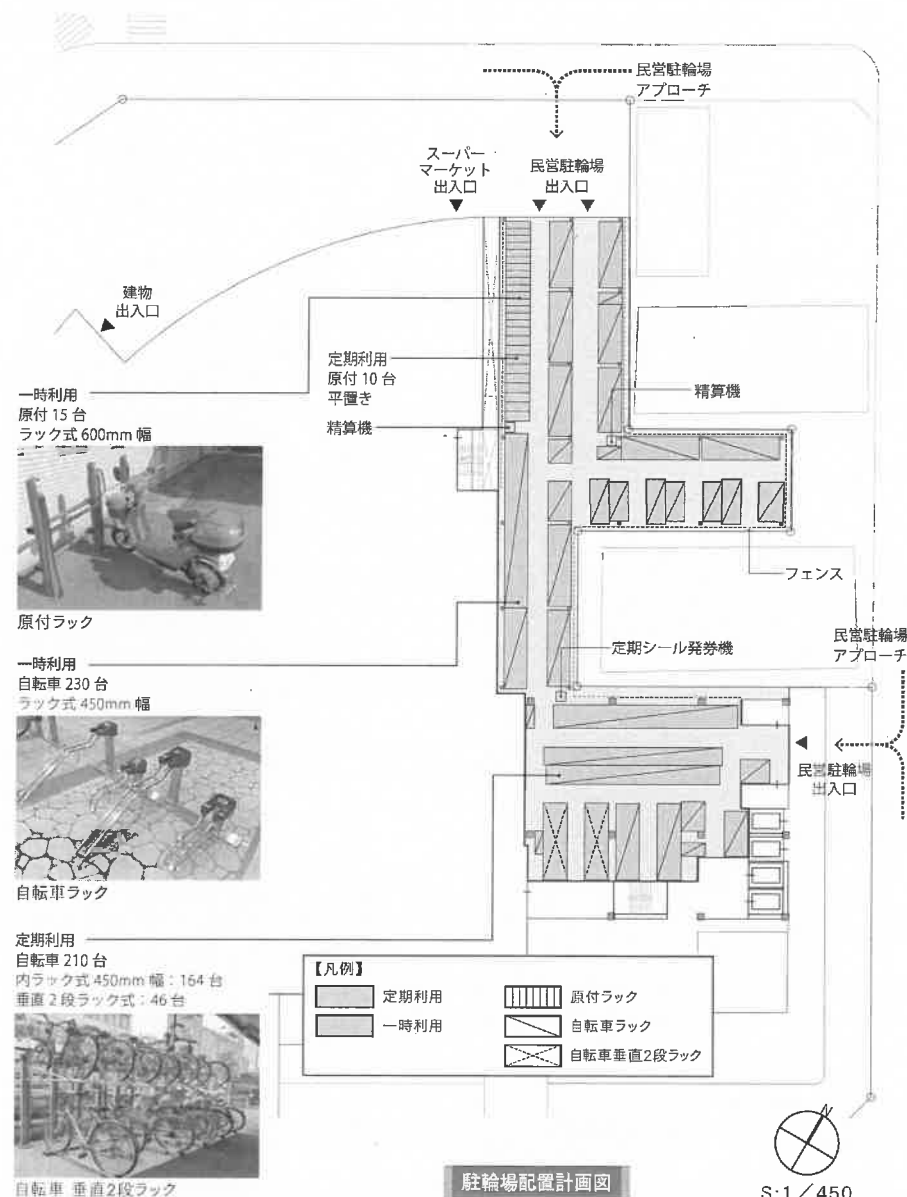
※公開空地におけるイベント開催は行政協議を経て、実施します。

駅等利用者用駐輪施設について(附置義務以外に350台以上の収容能力確保)

駐輪施設

民営駐輪場と図書館・店舗用駐輪場を一体的に整備・運営することで、利便性の高い駐輪施設をつくります

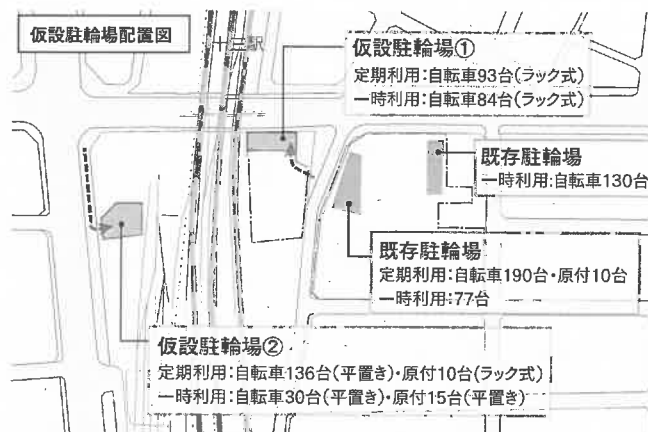
駐輪場計画[本設(施設供用開始後)]



駐輪場計画[仮設(施設供用開始前)]

工事期間中の駐輪対策として、既存駐輪場の近くにある事業者用地に仮設駐輪場を設置します。

- 従前と変わらない利便性を保ちつつ、工事期間中でも安心・安全に利用していただけます。
- 既存駐輪場が閉鎖される3か月前より、事業者が閉鎖と移設の案内を行います。



地域の方や図書館利用者が使いやすい施設・運営計画(本設・仮設)

駐輪台数計画

	現状	仮設	本設
定期利用	200台	239台(内原付10台)	220台(内原付10台)
一時利用	207台	129台(内原付15台)	245台(内原付15台) (付置義務台数105台を含む)
合計台数	407台	368台(内原付25台)	465台(内原付25台)

駐輪システムの利用方法

<電磁ロック式駐輪機器(一時利用)>

- ・自転車を駐輪ラックの中に納め、奥まで押し込むとツメが出てきて入庫完了です。出庫の際は精算機にて、利用された駐輪ラックの車室番号を入力し精算します。



電磁ロック式駐輪機器利用イメージ

<WEB定期駐輪場システム>

- ・定期利用エリアは、WEB定期管理システムを導入します。
- ・このシステムは、24時間いつでも、どこでもWEBから月極駐輪場の契約・更新・解約・キャンセル待ち等が可能なシステムです。



WEB定期管理システムイメージ

- 一時利用駐輪場は、民営駐輪場と市立図書館・店舗用駐輪場(付置義務台数105台)の一体整備・運営で245台確保し、利便性を向上します。また、原則3時間以内は無料とすることで利用促進を図り、不法駐輪を防止します。
- 既存駐輪施設の定期・一時利用の支障をきたさないよう、移設に伴う案内と手続きを事業者がサポートします。
- 通常運営時は、管理人が1日3回以上の巡回・清掃・整理作業を行い、定期利用の不法駐輪を取り締まります。
- 駐輪場運営者が公開空地も定期的に巡回することで、不法駐輪対策を行います。
- オープン開始後2週間は専任スタッフを配置し、利用方法の案内と、利用マナーの啓発を行い、不法駐輪を防ぎます。
- 本設は事業者の専用使用部分とし、事業者が管理責任を担うことで、安定的な事業継続を保証します。

地域貢献について(地域コミュニティ活性化のための工夫)

地域コミュニティの 活性化①

事業者や施設運営者主催のイベントにより地域の人々と交流を促進します

事例

■主催:学校法人



スポーツ選手を招いた講演会

有名スポーツ選手やジャーナリストによる講演会を開催し、国内外のスポーツ文化、スポーツ科学に関心を持たれている方の情報拠点を形づくりします。



オープンキャンパスでの体験授業

学校施設棟でのオープンキャンパスでは医療、スポーツ、トレーナー、語学分野の体験授業が無料で公開されます。



医療系セミナー・講習会の開催

医療・健康・スポーツ・福祉の分野で活躍する理学療法士、柔道整復師、はり師・きゅう師の先生が集い、定期的にセミナーや講習会を開催します。



外国人との国際交流カフェ

ネイティブ教員が学生や高校生とふれ合う「イングリッシュ・カフェ」を不定期で開催。テーマはスポーツから健康まで様々です。

■主催:スーパーマーケット運営者

食育イベント

●地域の小学生を対象に、不足しがちな野菜・果物を摂取する大切さとバランスの良い食生活を学ぶ場を提供します。



ママとベビーの交流会

●親子ふれあい遊びや、管理栄養士手作りのベビー向け離乳食やママ向けのハーブティ等の紹介・試食会を開催します。



シニア向け「健康セミナー」

●管理栄養士による「自宅ですぐに試せる健康レシピ」の紹介や試食会を開催します。



■主催:保育・学童施設運営者

ママさん相談会

●育児についておしゃべりしたり、ワークショップを楽しんだり、大人も子どもも楽しめる交流会を開催します。同じ地域のママや親子と出会い仲よくなる機会をつくります。



■主催:住宅管理組合、事業者

打ち水イベント

●ヒートアイランド抑制効果がある打ち水を、分譲住宅居住者を中心に、地域の人々にも参加してもらい緑日イベントとして開催します。地域の子供達の交流にもつながる有意義なイベントです。



防災イベント

●お子様もゲーム感覚で楽しめる防災訓練や、炊き出しイベントを実施。地域の人々が参加しやすい賑わいあるイベントを企画します。



年間集客数の想定[計262.2万人]

●市立図書館

約47.45万人

●みんなで育てるライブラリー

約30万人

●スーパーマーケット

約120万人

●分譲集合住宅

約54.75万人

●学校施設棟

約7.5万人

●保育・学童施設

約2.5万人

イベントは「みんなで育てるライブラリー」「市立図書館(多目的スペース)」「にぎわい広場」等、様々な場所で開催していきます。

地域貢献について(地域コミュニティ活性化のための工夫)

地域コミュニティの活性化③

公開空地を拠点とし、地域の商店を活性化するマルシェを開催。にぎわいを地域全体に広げます

■ 本数地の公開空地で定期的に屋台やマルシェイベントを開催することで、多世代を誘引し、これまでにない賑わいを創ります

- 事業者と在阪のスタートアップ企業(※)が協業し、本計画の公開空地を開放した屋台・マルシェイベントを定期的に開催します。
- 将来、飲食店や店舗の開業を目指す人たちを、屋台・マルシェの出店者として十三エリアに誘引します。



実際の実施事例(梅田)



実際の実施事例(京都)

■ 十三エリアの飲食店舗との連携



屋台出店者は、商店街等の飲食店舗のキッチン(※)を借りて、屋台ではできない食材の仕込み作業を行います。
※キッチンを出し出す店舗のアイドルタイム(休憩時間)を活用します。
※キッチン貸し出し店舗にはキッチン利用料が支払われます。



十三商店街と連携した屋台・マルシェイベントも開催可能です。



■ 十三エリアを、新たな食のトレンド発信拠点へ

- 屋台・マルシェの出店は、出店者にとって低コスト・ローリスクで実現するため、飲食店開業を目指す人たちを効果的に誘引することができます。
- 屋台出店者をみんなで育て、将来の飲食店開業を支援することで、十三エリアが新たな食のトレンド発信拠点になります。
- 十三エリアの既存飲食店舗の、次の担い手創出にも一役買います。

出店者の声

これから飲食店を開業したいと思っている方は、ローリスクで営業を始められるのでとてもおすすめです。
将来海外でお店を持ちたいので、屋台でフランクに海外の人と接することができるなど、実践を積みながら経営を学べるのは魅力ですね。



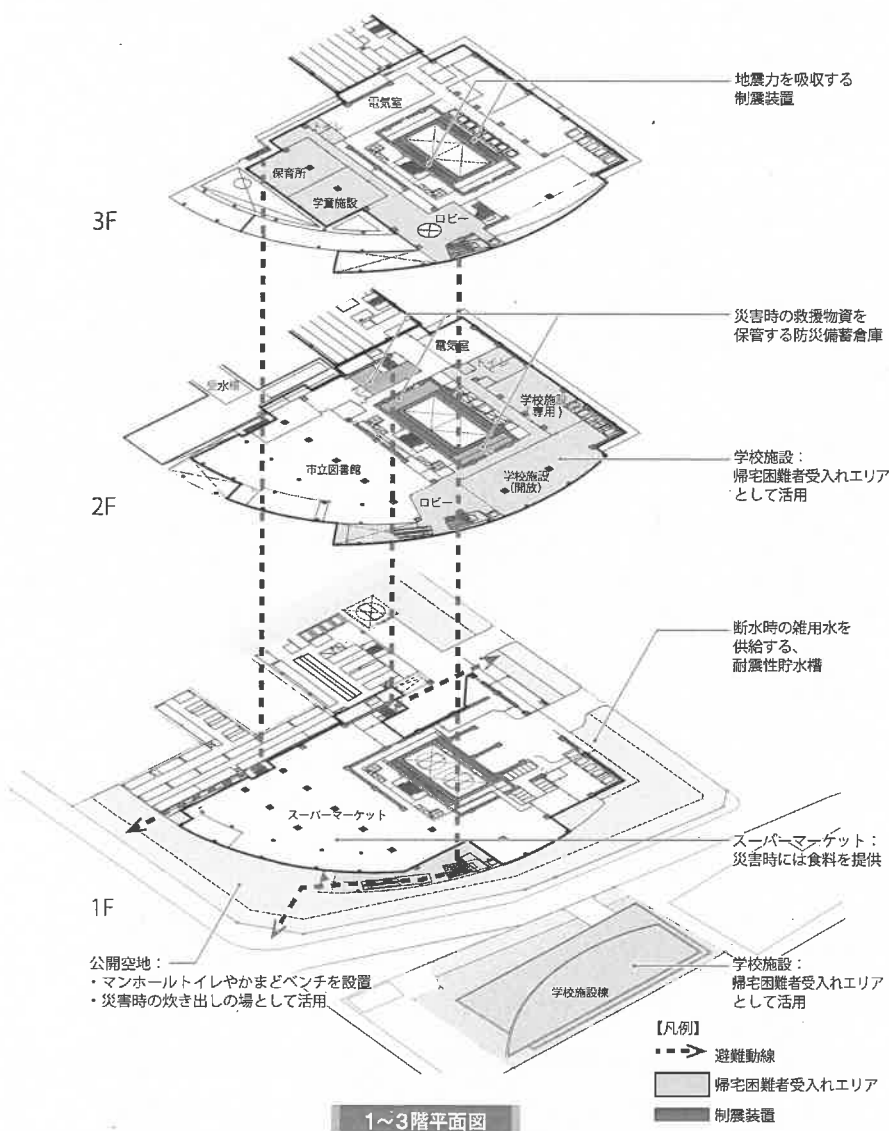
※在阪スタートアップ企業：出店場所の確保からキッチン(一次加工所)の提供、屋台の貸出販売まで、それらをサポートし出店に導くサービスの提供を行います。
※公開空地におけるイベント開催は行政協議を経て、実施します。

地域貢献について(地域防災に貢献できる機能)

地域防災・防犯

事業者が一体となって、地域の暮らしの安心と安全を守ります

本計画地周辺は駅や住宅地に近接しており、災害時には多くの帰宅困難者や一時避難者の発生が想定されます。あらゆる自然災害から地域の人々・建物を守り、被災後も機能を維持する施設計画を行うとともに、事業者が連携・支援する避難所機能や日常の防犯対策によって、地域の安心安全な拠点を実現します。



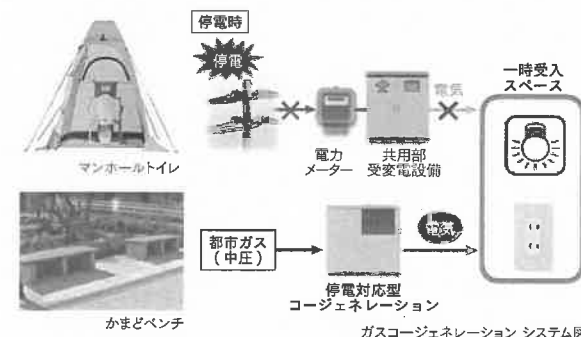
災害時に地域住民や帰宅困難者を受け入れる

施設一体となって地域住民を支援

- 災害時には、学校施設、保育・学童施設を帰宅困難者等の一時受入スペースとして開放します。
- 防災備蓄倉庫を2階に設置し、救援物資や備蓄食品を保管します。災害時には帰宅困難者や地域住民に物資を開放します。
- 災害時にはスーパーマーケットの食料等を非常用の救援物資として提供します。

防災拠点機能の継続性

- 耐震化された中圧ガス供給によるガスコージェネレーションを常用し、電力供給が止まった際に、学校施設などの一時受入スペースへ電力を供給します。
- 太陽光パネルと非常用発電機を設け、停電時も非常用エレベーターなどを継続利用可能な計画とします。
- 耐震性貯水槽を設置し、断水時でも災害時の生活用水・消防用水を確保します。
- 公開空地にマンホールトイレやかまどベンチなどの防災設備を設置し、有事には炊き出しの場として開放します。



あらゆる災害から人々を守る

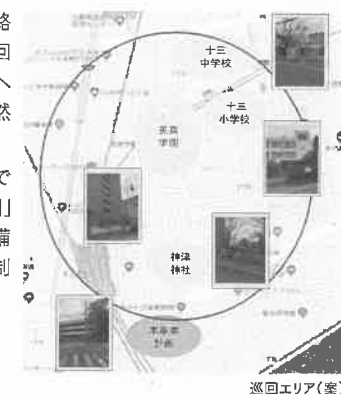
- 計画地周辺で想定される自然災害を踏まえ、建物上部は、制震構造を採用します。
- 建物内に設けた制震装置(オイルダンパー)により、地震力を吸収し、建物の振動と損傷を抑制することで、被災後も機能を維持する建築計画とします。
- 建物重量を、十分な地盤強度を持つ深さ約45m付近の支持層に杭で伝えます。また地表面付近の軟弱な地盤に対し、剛強な杭で、十分な耐震性能を確保します。
- 敷地周辺の最大水害レベル(淀川氾濫:3~5m)より上部に電気室や受水槽・ポンプ類を配置し、浸水から守ります。



地域の暮らしを見守る防犯を支援

分譲集合住宅が委託する警備会社が、通常は実施しない地域巡回警備も行います。地域巡回警備により、犯罪抑止を図り、地域の皆様に大きな安心を与えます。

- ①小・中学校の通学路
周辺を考慮した巡回警備により、お子様への犯罪・事故を未然に予防します。
- ②地域の憩いの場である、「神社」・「公園」の周辺を巡回警備することで犯罪を抑制します。



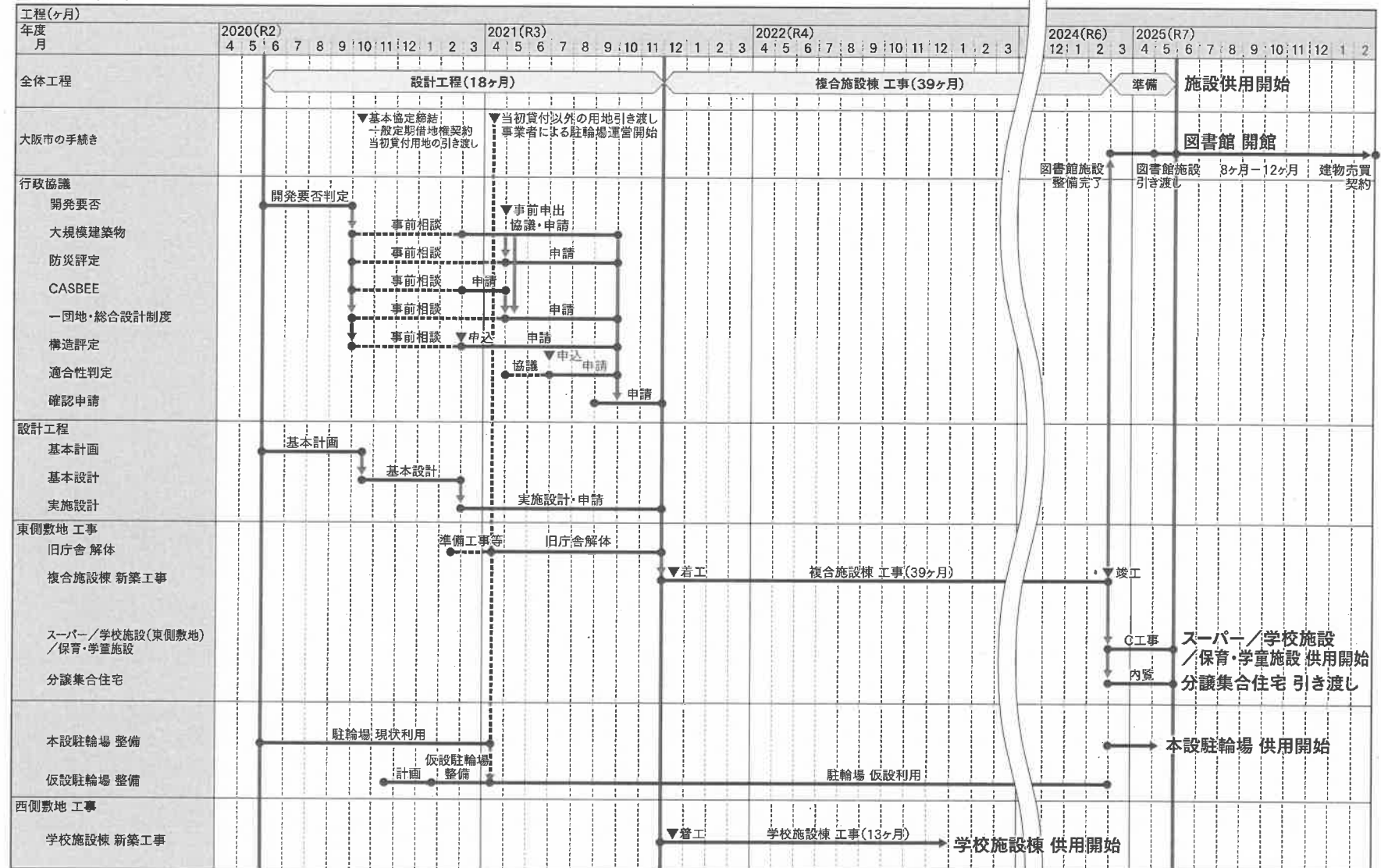
事業実施計画書(日程)

万全な設計・施工体制を構築し、事業工程を遵守します

■ 配慮事項

- 駐輪場の仮設対応を別敷地(事業者所有地)で対応することにより、工事中の利用者へ配慮するとともに、事業工程に影響がない計画とします。
- 西側敷地に建設する学校施設棟を先に開校し、複合施設棟の完成前から本エリアに人の流れを呼び込みます。

■ 事業工程表(予定)



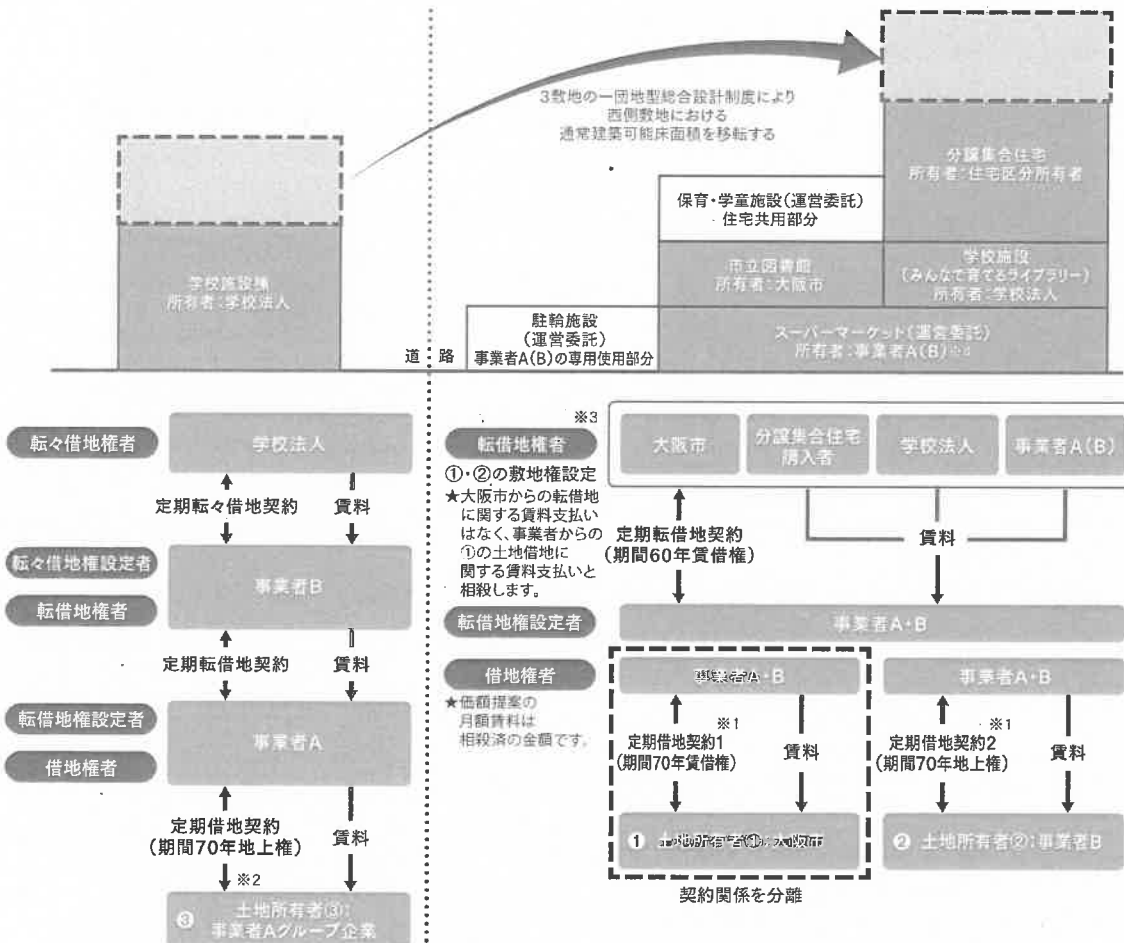
※一般定期借地権設定契約から70年後を期間満了期日とします。

事業実施計画書(計画遂行・マネジメント)

新たな街の拠点づくりを確実にかつスムーズに推進します 「長期的な事業継続」・「良質な維持管理」を実現する体制を構築します

事業実施体制

- 事業者が「企画」・「設計」・「開発」・「契約」等を責任をもって実行、推進していきます。
- 市立図書館、地域、淀川区の活性化に貢献できる施設を導入し、その運営の一部は専門会社に委託します。
- 施設の所有者を事業者および学校法人とすることで、「長期的な事業継続」を実現します。



※1 契約1・2の持分割合は同じとします。

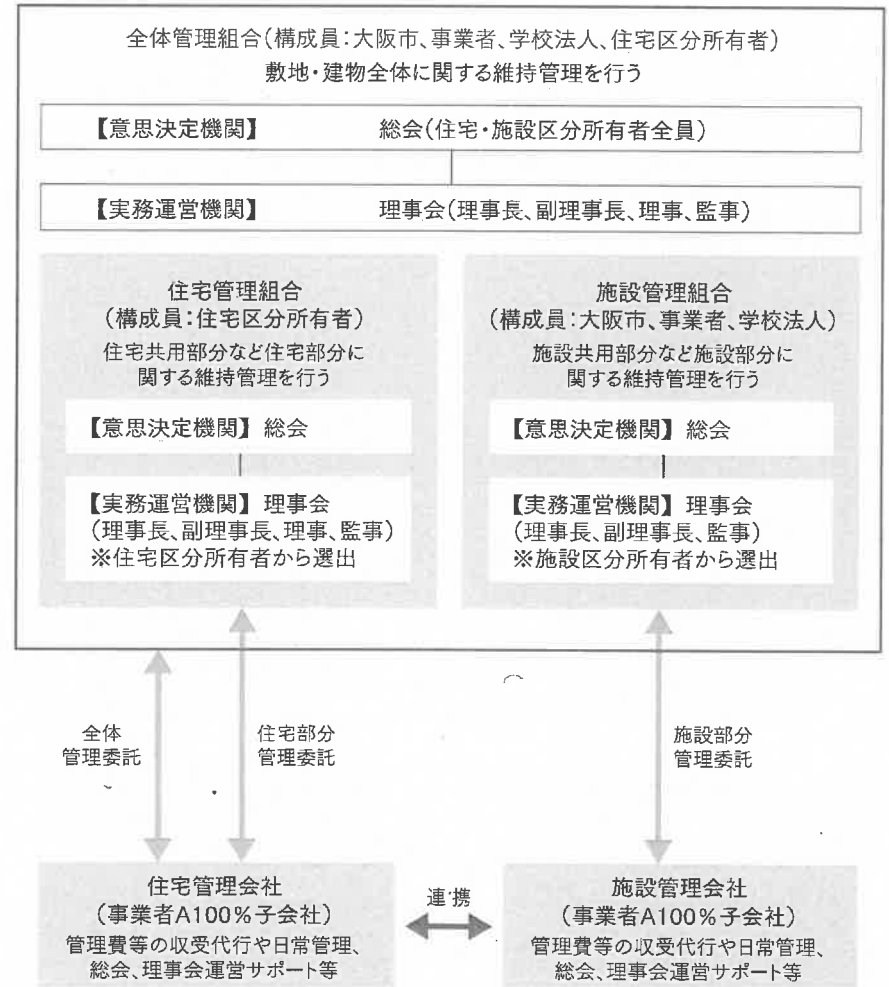
※2 西側敷地借地権者に事業者Aが入ることで、70年間提案書建物の敷地として提供します。

※3 各区分所有者には、プロポーザル要項に沿った使用遵守を転借地権付建物売買契約に明記します。

※4 事業者AまたはBが区分所有者になることで、全体管理運営に関わります。

管理形態

- 区分所有者全員で管理組合を組成して建物の維持管理を行います。
- スムーズな意思決定を可能にするため、全体管理組合と合わせて、「住宅管理組合」「施設管理組合」の2つを設立します。
- 専門的な知識を有した管理会社(事業者の100%子会社)のサポートにより「良質な維持管理」が行われます。



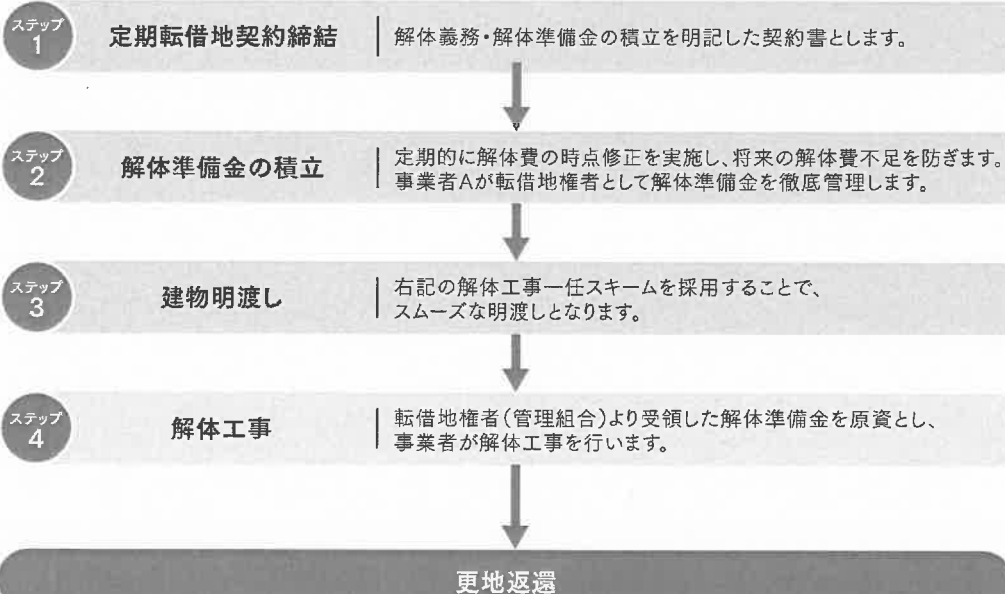
事業実施計画書(計画遂行・マネジメント)

事業者が将来の解体工事を担うスキームを採用し、確実な更地返還を約束します

更地返還までの流れ



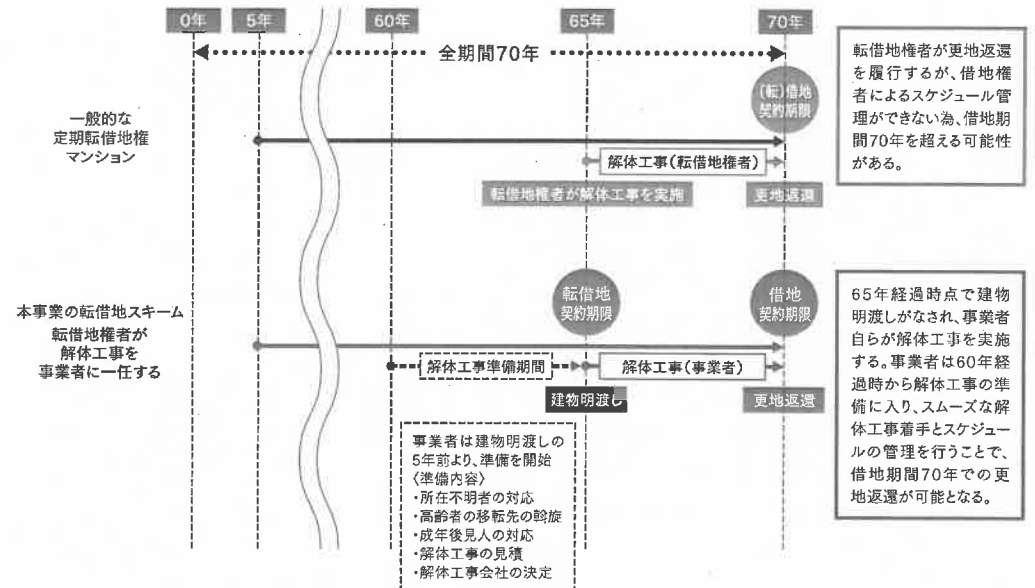
- 転借地期間を借地契約から65年目までとし、転借地期間満了後、借地権者(事業者)が解体工事を行います。
- 転借地権者が解体準備金を積立てます。
- 事業者Aは転借地権者として、解体準備金の積み立てを管理します。



解体工事一任スキーム

- 転借地権者が法的な解体義務を負うが、以下の①～④を履行することにより、解体義務から解放され、借地権者(事業者)が解体工事を行う方式。この方式を採用することで、定期借地契約から65年目での定期転借地期間満了により、確実な建物明渡し法的に担保され、事業者自らが借地期間満了までの5年間で確実に解体工事を実施することが可能となりま

- ① 定期転借地期間満了までの建物明渡し
- ② 抵当権等の抹消
- ③ 解体費用相当額の支払(解体準備金譲渡)
- ④ 解体工事の借地権者(事業者)への一任



解体工事費の考え方

<複合施設棟の解体工事費>

共通仮設費	230,000,000円
建物上屋解体費	2,463,500,000円
地下・杭撤去費	1,902,000,000円
諸経費	454,500,000円
合計	5,050,000,000円

※新築工事費積算会社が解体工事費を算出

<予定工期>

建物	32ヶ月
杭撤去	24ヶ月
合計	56ヶ月