

JCHOさいたま北部医療センター跡地 利活用方針

令和 2年 3月

目次

1. 背景	1
1.1 上位計画における位置付け	1
1.2 これまでの経緯	2
2. 対象地の現況と地域の課題	3
2.1 対象地の現況	3
2.2 地域の現況と課題	5
2.3 公共施設マネジメント	7
2.4 地域からの要望	8
3. 民間のアイデア	9
3.1 民間事業者からの意見	9
3.2 結果のまとめ	10
4. 利活用方針（コンセプト）	11
5. 導入機能	12
5.1 公共施設の導入検討	12
5.2 想定する導入機能	12
6. 土地利用ゾーニング案	13
7. 事業手法	14
7.1 事業手法	14
7.2 事業主体	15
8. 事業スケジュール	16

1. 背景

1.1 上位計画における位置付け

■ 本利活用は、「2020さいたま希望のまちプラン（総合振興計画）」及び「さいたま市成長加速化戦略」において以下のとおり推進されています。

（1）2020 さいたま希望のまちプラン（総合振興計画）

● 未利用地の利活用の推進

市が保有する未利用地を市街地の形成・まちづくりの推進に効果的に活用するために、JCHO さいたま北部医療センター跡地について、地元の要望・意見を参考にしながら、行政での使用や民間提案制度の活用等による活用方針をまとめます。

また、未利用公有地についても、情報共有の充実を図るとともに、資産経営会議等を十分活用し、より効果的な利活用方針を検討します。

[資産経営課]

目標指標	現状	各年度目標		
	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度
①移転後の JCHO さいたま北部医療センター跡地の利活用の推進	市における利活用の把握	跡地の利活用方針（素案）のまとめ	跡地の利活用方針の成案化	利活用の準備及び整い次第実施

（2）さいたま市成長加速化戦略

● 未利用地の利活用の推進

< 目的・目標 >

・移転後の JCHO さいたま北部医療センター跡地について、利活用の方針をまとめます。

< 取組方針 >

・JCHO さいたま北部医療センター跡地の利活用に際し、地元の要望・意見を参考に方針をまとめます。なお、跡地は、行政での使用や民間提案制度を活用等して利活用を図ります。

・未利用公有地については、情報共有の充実を図り、既存の資産経営会議等を活用し、利活用方針を検討します。

< 民間連携・加速化のポイント >

・行政のみでの使用の見込みが無い場合は、民間との連携が大変有効となるため「民間提案制度」等を活用して利活用を図ります。

1.2 これまでの経緯

- 対象地は、老朽化したJCHOさいたま北部医療センターの移転、建替えに伴い、プラザノース北側の公有地と交換した土地です。
- 平成30年度に未利用地の利活用を推進するため、地域の要望等を踏まえたJCHOさいたま北部医療センター跡地利活用方針素案をまとめました。
- 本方針は、対象地の現況と課題や公共施設マネジメント、民間のアイデア等を踏まえ、コンセプトや導入機能、土地利用ゾーニング案、事業手法などの方向性をとりまとめたものです。

JCHOさいたま北部医療センター跡地利活用方針素案の概要

(1) 導入機能

導入検討のコンセプト	<ul style="list-style-type: none">・本市の強みを最大限に生かしたまちづくりに寄与する活用・本市は「日本一のスポーツ先進都市」を目指す・導入する機能は「健康・スポーツ」をコンセプトに検討
導入検討の機能・空間	<ul style="list-style-type: none">・スポーツ施設、公民館、児童センター、広場・駐車場、その他民間収益施設
複数導入機能による効果	<ul style="list-style-type: none">・賑わいの創出 (スポーツ施設や民間収益施設等の賑わいの相乗効果を生む)・多世代交流 (各施設利用者間の交流を生む)・機能の共同利用 (公民館等の多目的ホール機能をスポーツ施設で担うなど)

(2) 事業手法

- ・対象敷地全体を民間資金で整備することを検討し、民間への定期借地権の設定または売却を検討
- ・公共が担わなければ整備できない機能は、公費負担の支出の方法 (事業手法) について検討

(3) ゾーニング案

- ・ゾーニング検討には、交通アクセス、動線、地域住民の住環境への影響などを考慮

(4) 概算事業費

- ・最適の事業手法による整備事業費の算定
- ・売却収入、定期借地権設定による貸付料の算定

2. 対象地の現況と地域の課題

2.1 対象地の現況

- 対象地は、本市の北部、直線でJR宇都宮線「土呂駅」より南西に約700m、東武アーバンパークライン「大宮公園駅」より北西に約700mに位置し、周囲を住宅地に囲まれています。
- 対象地は道路を挟んで2つの敷地に分かれており、南側が9,292㎡、北側が1,140㎡です。
- 対象地の東側には、導入が検討された植竹公民館と植竹児童センターが立地しています。

所在地	さいたま市北区盆栽町 453, 483-1
敷地面積	9,292㎡, 1,140㎡ (合計10,432㎡)
登記地目	宅地
アクセス	JR宇都宮線「土呂駅」より 徒歩8分 東武アーバンパークライン 「大宮公園駅」より徒歩 10分



■対象地の敷地状況及び公法上の規制は、以下のとおりです。

接 道 状 況	約10m幅員の道路に接道（図1参照）
供給処理施設等	上水道、下水道、ガス等のインフラは整備済み
区 域 区 分	都市計画区域内 市街化区域
用 途 地 域	第一種住居地域 （例えば、スポーツ施設・店舗・事務所などは、それぞれ床面積が3,000㎡以内である必要があります。）
建 ぺ い 率	60%
容 積 率	200%
高 度 地 区	15m
そ の 他	日影規制、斜線制限 都市計画道路：指扇宮ヶ谷塔線（標準幅員：18m）予定地を含む

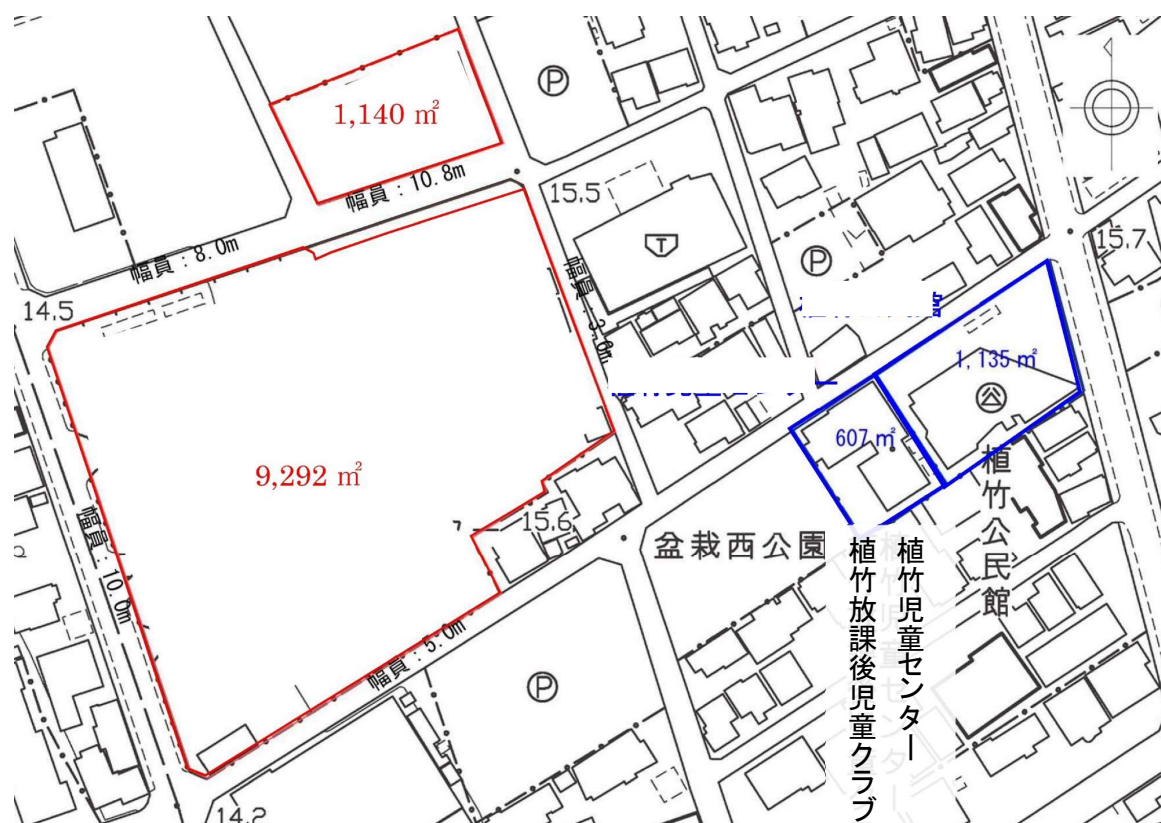
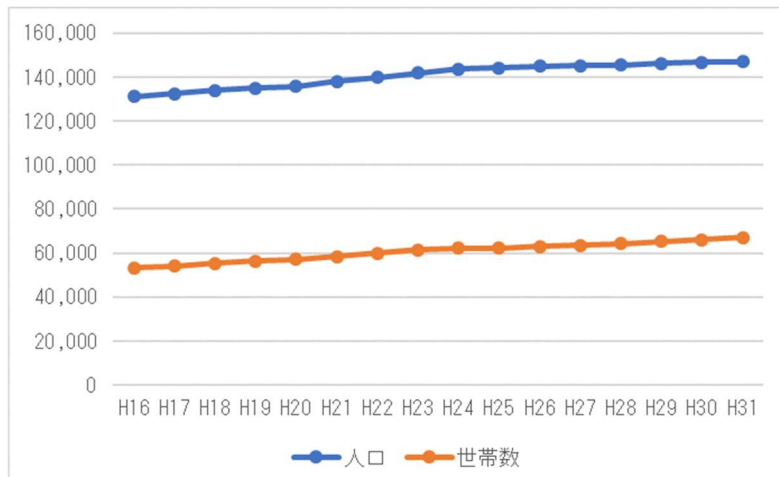


図 1 敷地詳細図

2.2 地域の現況と課題

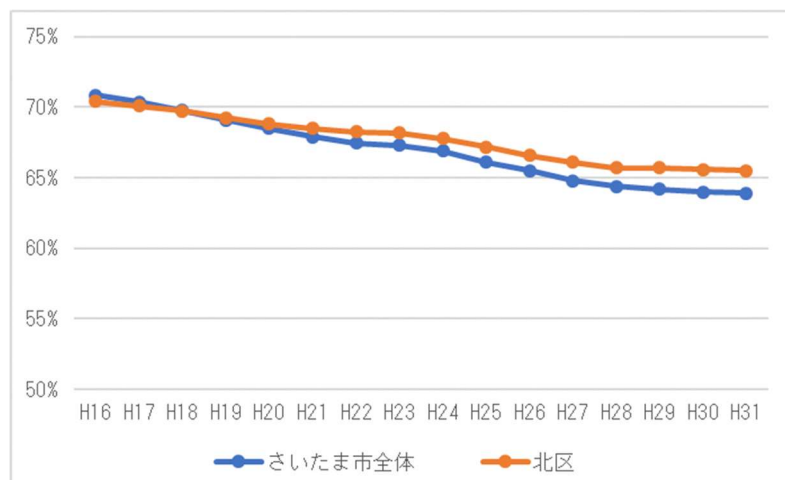
(1) 人口・世帯動向

- 対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、更に、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域です。
- 子育て世代をはじめ多世代にとって利便性の高い施設が必要と想定されます。



(出典：住民基本台帳)

図 2 さいたま市北区の人口、世帯数推移

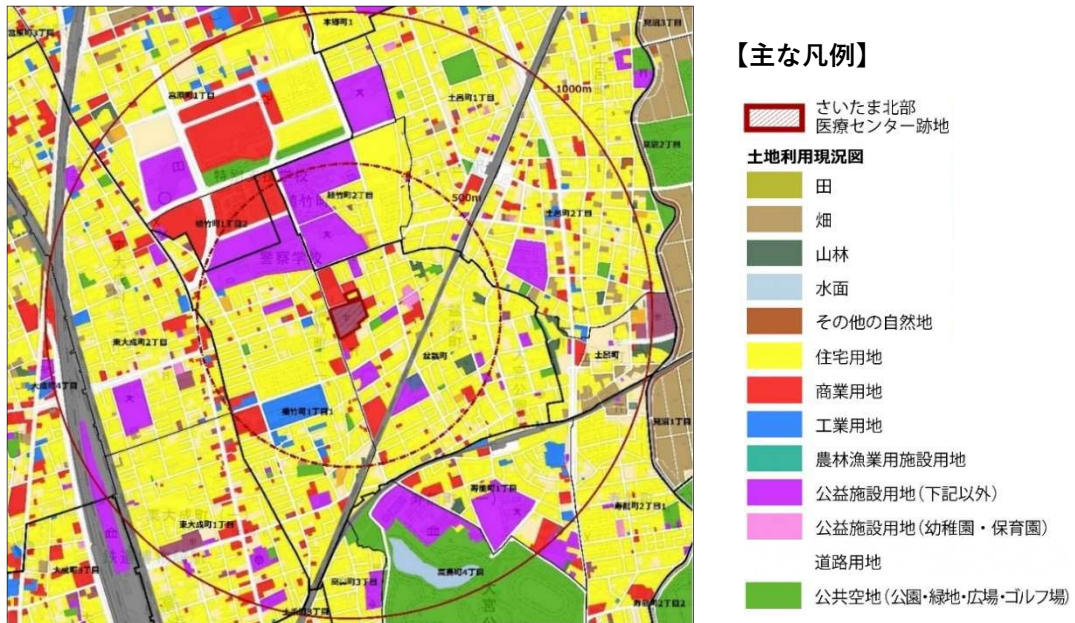


(出典：埼玉県 市区町村別・年齢(3区分)別・男女別人口と割合及び世帯数の推移)

図 3 15～64歳人口割合の推移(市全体・北区)

(2) 周辺環境への配慮

- 対象地周辺は、土地区画整理事業などにより整備された良好な住宅地が形成されています。また、住宅の種類としては、戸建の専用住宅が比較的多く立地しています。
- 施設の整備にあたっては、周辺の住環境との調和に配慮する必要があります。



(出典：平成 28 年度さいたま市都市計画基礎調査)

図 4 土地利用現況図

2.3 公共施設マネジメント

- 「さいたま市公共施設マネジメント計画」では、公共施設にかかる費用の削減のため、公共施設の更新時の方向性として、面積縮減と施設の複合化が掲げられています。
- 対象地の周辺には、修繕・改修時期を迎える植竹公民館と植竹児童センターが立地しており、機能集約も含めた検討が必要になっています。

<さいたま市公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン抜粋>

●全体の方針・目標

<ハコモノ三原則>

- ・新規整備は原則として総量規制の範囲内で行う
(本市の成長・発展を支える核となる公共施設は総量規制の対象外とする)
- ・施設整備、改修・更新(建替)には公民連携手法を積極的に導入する
- ・施設の更新(建替)は複合化を検討するなど、施設総量(総床面積)を縮減する
(60年間で15%程度)

●コミュニティ関連施設(公民館)

<更新時の方向性>

- ・地区公民館については1施設当たりの基準面積750㎡を前提に規模を検討する
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する

<特記事項>

- ・基準面積の範囲内で、地域性に応じて機能を選択することができるものとする
ただし、現状が基準面積以下の施設については、現行の延床面積を基本としつつ、更新時に必要に応じて、基準面積を前提に検討する

●児童福祉施設(児童センター)

<更新時の方向性>

- ・規模を15%縮減する
※ 延床面積：8,251㎡(平成26年3月時点)
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する

●児童福祉施設(放課後児童クラブ)

<更新時の方向性>

- ・人口動態等を踏まえ、長寿命化を図ることにより規模を縮減する
※ 各期末で延床面積縮減の達成率を設定する
第1期末⇒-0.2%、第2期末⇒-0.8%、第3期末⇒-1.5%、第4期末⇒-1.9%
※ 延床面積：8,422㎡(平成26年3月時点)
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する

●スポーツ施設・レクリエーション系施設

<更新時の方向性>

- ・規模を15%縮減する
※ 延床面積：46,273㎡(平成26年3月時点)
- ・核となる施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する

● 消防施設（消防分団車庫）

< 更新時の方向性 >

- ・1施設当たりの規模については、基準面積99㎡とする。
※ 平均延床面積：75㎡（平成26年3月時点）
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する。

2.4 地域からの要望

■ 地域からの要望としては、北区自治会連合会からの以下の要望があります。

● 北区自治会連合会からの要望

- ・障害者や高齢者から子育て世代まで利用できる運動施設（体育館、トレーニングルーム等）を整備すること。
- ・老朽化している植竹公民館を移転・再整備すること
- ・老朽化している植竹児童センターを移転・再整備すること
- ・多目的に利用できる広場を併設すること
- ・施設の整備にあたっては、バリアフリー化を行い、誰もが利用しやすい施設とするとともに、防災機能を持たせ、十分な駐車場を確保すること

3. 民間のアイデア

民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアを求めることを目的に、方針素案の内容を基に、民間事業者への対話による調査（サウンディング型市場調査）を実施しました。

3.1 民間事業者からの意見

（1）導入機能

■ 想定される導入機能について、以下の意見がありました。

- 目的を持った来訪者がいることから民間収益施設と公共施設との複合化は成立する。
- 賃料等整備・運営にかかる費用を負担することで民間収益施設との一体整備は可能である。
- 市が整備し運営してきた公設体育館を、民間事業者が整備し運営することは、収益性の観点から困難である。

■ 導入が想定される民間収益施設として、以下の提案がありました。

《スポーツ施設》

- 想定施設：プール、多目的スタジオ、フィットネスジム、フットサルコート、運動広場等

《その他施設》

- 想定施設：子育て支援施設、医療施設、飲食店（カフェ、レストラン）、物販店、学習塾、オフィス、会議室等

（2）事業手法

■ 民間収益施設と公共施設を民間資金で整備するにあたっては、民間事業者に土地を定期借地し、民間事業者が建設した施設の一部（公共施設）を市が借りる手法やPFI（BTO方式）、DBO等様々な提案がありました。

（3）事業参画の可能性

■ 複数の民間事業者に事業参画の意向がありました。

3.2 結果のまとめ

- 公共施設と民間事業者による民間収益施設を一体整備する事業手法の提案が多くありました。
- スポーツ施設は、民間事業者による施設の整備・運営を前提とした場合、市民利用を目的とした体育館は難しいとの意見が多くありました。
- スポーツ施設を民間収益施設として整備・運営する場合の導入施設は、フィットネスジムやプール施設などの提案が多くありました。
- 民間事業者が、公設体育館をはじめとする公設のスポーツ施設を、収益施設と一体的に整備し運営する条件として、市が想定するスポーツ施設の機能を提示してほしいとの意見がありました。

4. 利活用方針（コンセプト）

対象地の現況と課題、公共施設マネジメントの観点及び民間のアイデア等を踏まえ、利活用方針（コンセプト）を以下のとおり設定します。

地域住民の健康に資する活動・交流・憩いの場の創出

1 多くの市民が日常的にスポーツに親しめるような、スポーツ振興の発信の場

- 「だれもが、いつでも、どこでも、いつまでも」スポーツに関わることのできる機会を増やし、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」～日本一スポーツで笑顔あふれるまち～の実現に努めています。
- 市民の健康増進とスポーツの普及の観点から、多世代が日常的にスポーツに親しめる場を目指します。
- 民間活力を最大限に活用し、持続可能なスポーツ環境の整備を検討します。

2 多世代が憩い、交流することで、活発な暮らしに寄与する場

- 対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域です。
- 対象地周辺の特性を踏まえ、幅広く市民及び地域住民が、日常的に集い、コミュニケーションをとれる場を目指します。
- 周辺の住環境に配慮し、公共施設の複合化や民間収益施設を導入することで賑わいの創出を図ります。

3 効果的・効率的に公共施設を維持管理し周辺環境との調和を図る、持続可能な場

- 公共施設は、バリアフリーに対応したものとし、地域の方に親しみを持って、永く使ってもらえるような場を目指します。
- 公共施設の複合化により、可能な限り集約を行うとともに、効果的・効率的な施設維持管理をすることで、持続可能な管理運営を行います。

5. 導入機能

5.1 公共施設の導入検討

- 植竹公民館及び植竹児童センターは建設から約40年経過しており、「さいたま市公共施設マネジメント計画」では、それぞれ令和2年、令和3年が修繕・改修の時期となっています。
- 将来の人口減少における持続可能な行政運営に向けて、効果的・効率的な公共施設マネジメントによるコスト削減が必要であるため、植竹公民館及び植竹児童センターの集約・複合化を想定し検討を行います。
- 対象地周辺は、消防団消防力不足地域であることから、地域防災の中核的存在である消防団の充実強化は、地域防災力の向上に必要不可欠であるため、活動拠点となる消防分団車庫の整備を検討します。

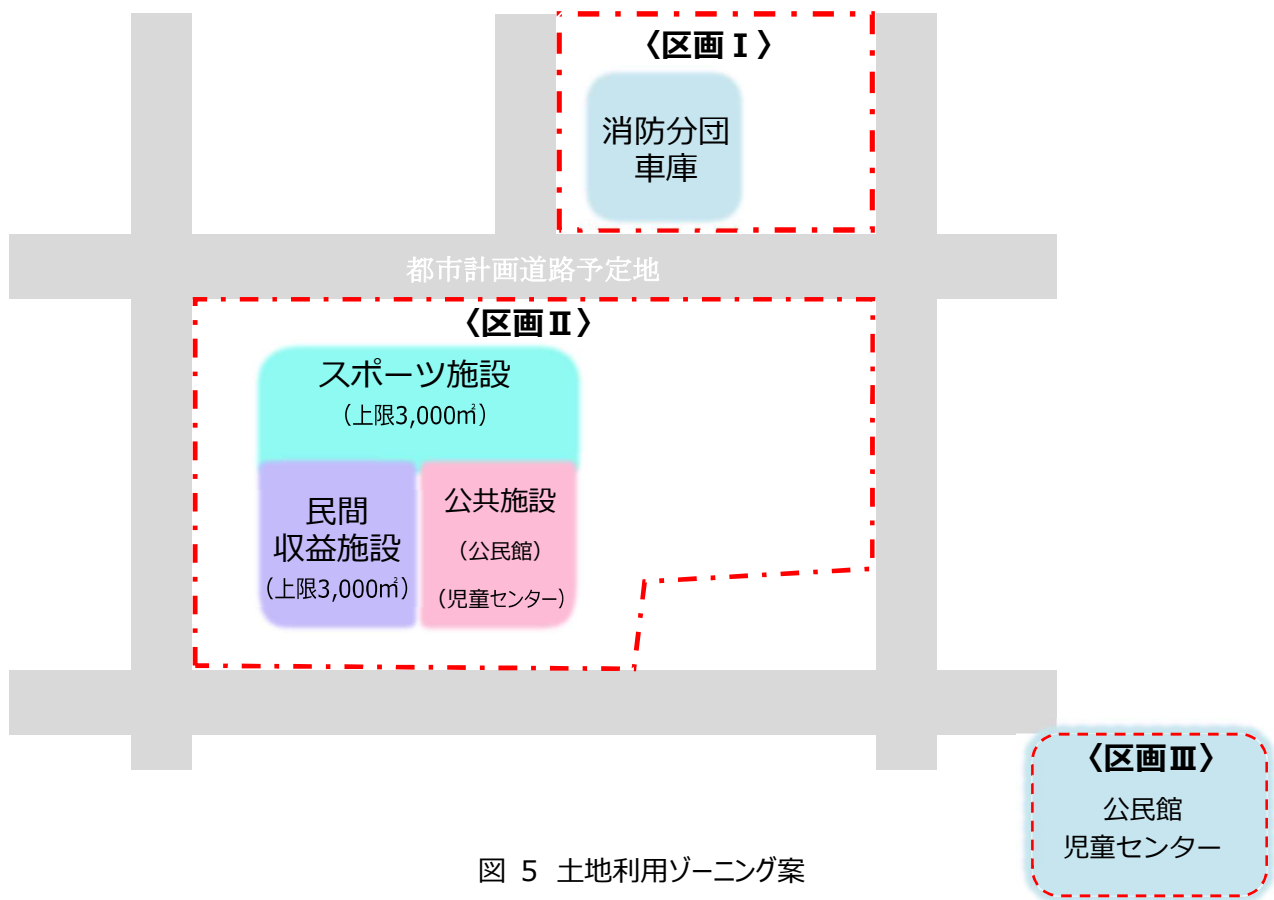
5.2 想定する導入機能

- 民間のアイデアを踏まえ、導入する機能を以下のとおり想定しました。

導入施設	導入機能	機能のイメージ	活用方針 (コンセプト)		
			①	②	③
スポーツ施設	(屋内)	フィットネスジム、プールなど	●		
	(屋外)	運動広場など	●		
民間収益施設	社会福祉機能	子育て支援施設、医療施設など		●	
	商業機能	飲食店（カフェ・レストラン）、物販店など		●	
	文教機能	学習塾など		●	
	業務機能	オフィス、会議室など		●	
既存施設 (公民館・児童センター)	公民館機能	植竹公民館の移転、複合化 機能：研修室、会議室等 規模：現状と同程度		●	●
	児童センター・ 放課後児童 クラブ機能	植竹児童センターの移転、複合化 機能：遊戯室、集会室、放課後児童クラブ室等 規模：現状と同程度		●	●
その他	防災機能	消防分団車庫			●
	交流機能	交流広場など		●	
	緑地	自然と触れ合い、休憩や交流ができる場		●	

6. 土地利用ゾーニング案

対象地の土地利用は、以下のとおり想定します。



〈区画Ⅰ〉

- 消防分団車庫は安全性、緊急性を配慮し配置を検討します
- 都市計画道路予定地を配慮した建物配置とします

〈区画Ⅱ〉

- 公共施設と民間収益施設の複合化を基本とします
- 公共施設と民間収益施設を複合化することで共用部、共用施設の効率化を図ります
- 民間収益スポーツ施設も想定されます
- 都市計画道路予定地を配慮した建物配置とします

〈区画Ⅲ〉

- 公民館・児童センターの既存敷地は、一体利用が難しいため、売却を想定します

7. 事業手法

7.1 事業手法

- 本事業においては、導入機能との相乗効果や、良好な立地を生かした民間収益施設の立地可能性があることから、公共施設と民間施設との一体的な整備を行うこととします。
- 事業手法は、公共負担の軽減を図るため、民間資金を活用した以下のPFI等手法を基本とします。
- 将来的なまちづくりの観点から、施設整備を行う対象地の売却は想定しません。

	定期借地・賃貸借方式	定期借地・区分所有方式	PFI方式 DBO方式
事業 スキーム図			
土地の所有	市	市（持分に応じて準共有）	市
建物の所有	民間事業者	市及び民間事業者	市又は民間事業者 （手法による）
市の 収入	地代収入を得られる。（売却益のように一度に大きな収入にはならないが、安定した収入を得ることが可能）	地代収入を得られる。（売却益のように一度に大きな収入にはならないが、安定した収入を得ることが可能）	付帯事業がある場合、民間部分の賃貸借料や使用料、納付金等が収入となる
公共施設に関するコスト負担	民間ノウハウを活用できるが、建物賃貸借料に固定資産税等のコストが付加される	民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる	民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる
初期投資費の負担軽減	賃料として支出の平準化が図ることができる	平準化不可	PFI方式の場合、施設整備費支払いの平準化が可能となる
公共施設マネジメントとの整合	賃貸借として所有しない	所有する必要がある	所有する必要がある
本事業への適用	財政負担平準化、公共施設マネジメントの観点から優位	財政負担平準化、公共施設マネジメントの観点からは不利	適用可能だが、公共施設を主軸とした事業スキームとなる

※公民連携による効果

- ・公共施設と民間収益施設を複合化することで交流が生まれ賑わいの創出が期待できます。
- ・公共施設と民間収益施設を複合化することで効果的・効率的に維持管理を行うことができます。
- ・余剰敷地や余剰容積を民間事業者が活用し、市は収入を得ることができます。

7.2 事業主体

■ 本事業において想定される導入施設の事業主体は、以下のとおり想定します。

導入施設	事業主体	費用負担	備考
スポーツ施設	民間事業者 又は市（一部）	民間事業者 又は市（一部）	・ 設計・建設は、事業手法による
民間収益施設	民間事業者	民間事業者	・ 設計・建設・維持管理・運営の全てを民間事業者が行う
既存施設 （公民館・ 児童センター）	市	市 （賃貸借の場合、 賃料として市が整備 費を負担）	・ 設計・建設は、事業手法による ・ 維持管理は民間事業者への委託等も検討する ・ 運営は、市が担う
その他 （消防分団車庫）	市	市	・ 設計・建設・維持管理・運営の全て
その他 （駐車場等）	それぞれ 又は共有	民間事業者 及び市	・ 設計・建設・維持管理・運営の全て ・ 維持管理は民間事業者への委託等も検討する

8. 事業スケジュール

今後のスケジュールは、以下のとおり想定します。

- 本利活用方針案を踏まえ、令和2年度に基本計画を策定し、事業スキーム等を確定する予定です。
- PFI等手法で行う場合の想定スケジュールは、以下のとおりです。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
基本計画・導入可能性調査						
アドバイザー業務						
設計						
建設						
開業準備						
供用開始						

供用開始
▼