

中央区役所周辺の公共施設再編事業  
要求水準書  
(総則)

令和6年12月

さいたま市

## 目次

第 1	総則	2
1	事業名称	2
2	本書の位置づけ	2
3	基本計画との関係	2
4	事業の目的	2
5	事業全体のコンセプト等	3
(1)	中央区役所周辺の公共施設再編に係る基本方針	3
(2)	空間づくりの考え方	4
(3)	全体コンセプトの基本的な考え方	4
6	本事業で整備する施設の概要	5
(1)	再編対象施設に導入する機能一覧	5
(2)	その他（施設共用部分）	5
7	事業者の業務範囲	5
(1)	本来事業	5
(2)	任意事業	6
8	事業方式	6
(1)	本来事業（うち「利便施設運営業務」を除くもの）	7
(2)	本来事業のうち利便施設運営業務	7
(3)	任意事業	7
9	事業期間	7
10	関係法規制等	8

### 添付資料

※別紙一覧表を参照

## 第1 総則

### 1 事業名称

中央区役所周辺の公共施設再編事業

### 2 本書の位置づけ

中央区役所周辺の公共施設再編事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、さいたま市（以下、「本市」という。）が、中央区役所周辺の公共施設再編事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者（以下、「入札参加者」という。）を対象に交付する入札説明書と一体のものであり、本事業の設計・建設業務及び維持管理・運營業務について、本市が事業者に要求するサービスの水準（以下、「要求水準」という。）を示し、入札参加者の提案の具体的指針となるものである。

なお、本市は要求水準書の内容を、提案評価及び事業者の事業実施状況評価の基準として用いることとしている。

入札参加者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容についてはこれを遵守して提案を行うこととし、要求水準として具体的な特記仕様が規定されていない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行うものとする。

### 3 基本計画との関係

「中央区役所周辺の公共施設再編方針（以下、「再編方針」という。）」及び「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（以下、「基本計画」という。）」は、本事業に関するこれまでの検討及び考え方を示したものである。本市は再編方針および基本計画に示す方針等の達成を望むと共に、本市が求める要求水準を満たしたうえで入札参加者が創意工夫を発揮した提案を行うことを期待する。

### 4 事業の目的

本市は、中央区役所周辺を「さいたま市都市計画マスタープラン」において、文化・交流機能の充実を図る「地域活動拠点」として位置付け、また、「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」では、まちの将来像を「地域の資源とふれあい、多様な世代が集い・暮らす魅力的なまち」と定め、中央区の公共サービス提供の核として「中心拠点」と位置付けている。

中央区役所周辺の様々な公共施設は、区の中心的な拠点として地域住民に長年親しまれてきたが、施設の老朽化、改修・更新コストの増加などが懸念されている。併せて、デジタル技術の積極的な活用等により、地域の課題解決や魅力向上に取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現が求められている。

そのため、本事業は、再編方針及び基本計画に基づき、公共サービスの質の向上、効率的な施設運営、地域活動拠点にふさわしいまちづくりの一層の推進等を図るべく、中央区役所周辺の公共施設の解体、並びに必要な機能を集約した新たな複合公共施設、駐車場及び外構等の整備及び本施設の維持管理や運営等を一体的に行うものである。

本事業の実施に際しては、次項「事業全体のコンセプト等」に示すような、公共サービスの質の向上や事業実施に財政負担の縮減が求められる。そのうえで、住民ニーズに応じたデジタル施策の展開による施設運営におけるサービスを強化するとともに、情報システムの標準化や共有化を進めることによる業務効率化を図り、地域全体のデジタル変革・活力あるエリアの実現を目指すものである。

これらの事業特性を踏まえ、本事業は、PFI 法に基づき実施し、官民のパートナーシップの下、専門性や独創性、柔軟性等、民間事業者が持つノウハウを積極的に活用する。

## 5 事業全体のコンセプト等

再編方針及び基本計画では、公共施設再編に係る基本方針、事業区域における空間づくりの考え方及び全体コンセプトの基本的な考え方の3点について、それぞれ次のとおり定めている。

### (1) 中央区役所周辺の公共施設再編に係る基本方針

#### ア 中心拠点にふさわしいまちづくり【拠点性／防災性】

- ・与野本町駅周辺地区の中心拠点としての役割を果たすために、中心拠点に必要な施設・機能を集約して公共サービスの質の向上を図るとともに、中心拠点にふさわしい地域特性に合わせた事業区域全体の一体的なにぎわいづくりを図る
- ・災害時の市民の安全・安心を確保するために、中央区の防災中核拠点としての機能を強化し、災害への対応力の向上を図る

#### イ 利便性・快適性の向上【利便性／快適性】

- ・人口構成や時代の変化に伴う利用ニーズの多様化に対応するために、施設の複合化や機能の連携により、効率的・効果的なサービスを提供し、高齢者や子育て世代など様々な利用者の利便性の向上を図る
- ・子ども、子育て中の親、高齢者、障がい者など、誰もが快適に心地よく過ごせるよう、ユニバーサルデザインの導入、憩いの場の創出、ゆとりある空間の確保などにより、快適性の向上を図る

#### ウ 地域資源を活用した交流の場の創出【持続性／固有性】

- ・地域内のつながりや支え合いといったコミュニティの維持・充実を図るため、オープンスペースなどにより、多世代や地区内外の人々が将来にわたって交流できる場の創出を図る
- ・地域住民の地区への愛着や誇りを醸成するために、地域資源（バラ、鴻沼川など）を活用した空間や魅力づくりなどにより、地域資源に触れる機会の創出を図る

#### エ 財政負担の縮減【経済性／収益性】

- ・厳しい財政状況の中で公共施設の更新や管理運営を効率的に行うために、市有資産の有効活用や民間活力の導入、施設の複合化などにより、財政負担の縮減を図る

## オ デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

- ・デジタル活用のモデルの構築を念頭におき、各施設において AI・IoT サービスの導入や施設運営等における RPA の活用等を積極的に行い、市民や事業者の利便性など上記ア～エの効果の向上を図る

## (2) 空間づくりの考え方

### ア 地域の誇りや愛着を持てる場所の創出

- ・公共サービスの提供の核となる区の拠点づくり、地域に親しまれる新たな顔づくりを図る

### イ 地域住民の交流やコミュニティ活動の充実

- ・地域住民が身近に憩える環境を提供し、日常の暮らしにおける地域の交流（家族のようにつながり）を育む

### ウ 多世代助け合いの促進

- ・子どもや子育て世代、高齢者にそれぞれ必要な生活支援サービスを提供し、世代間相互の交流や支え合いを育む

### エ 文化の発信や活動の場の創出によるにぎわいの創出

- ・新たな文化の創出、文化の発信や活動の場の創出による地域のにぎわいや活力を生み出す

## (3) 全体コンセプトの基本的な考え方

### ア エリアビジョン

- ・与野らしさや交流を育む市民に親しまれるサードプレイスの創出

#### 【サードプレイスとしての将来の姿（想定される活動イメージの例）】

- ・飲食や仲間との会話を楽しむことができる場所
- ・緑や花、水辺空間等の地域資源に親しみ、潤いを感じることができる場所
- ・コミュニティ活動を楽しみ、心を潤し、リフレッシュすることができる場所
- ・他人と交流し、新たな発見や価値観、つながりを得ることができる場所
- ・趣味等の活動を行い、個人の暮らしをイキイキさせることができる場所

これまでの公共施設は、手続きをするだけの場所、決まった用事を済ませるだけの場所としての性格が強く、公共施設が集積している本事業区域であっても、気軽に訪れ、時間の経過を楽しむような場所にはなっていなかった。

そこで本事業では、用事がなくても訪れたい場所、憩いやくつろぎ、交流・活動の場として、楽しみの時間を過ごせる場所として施設を再編し、事業区域全体をリニュー

ーアルしていくことを目指す。

また、既存の公共施設を更新・集約するだけでなく、市民の利活用ニーズをもとに機能を再編しながら、これまでの公共施設に不足していた憩いやくつろぎ、交流・活動の場や機能を、民間機能との連携により創出し、将来にわたり市民のサードプレイスとなる中心拠点の実現を目指す。

## 6 本事業で整備する施設の概要

### (1) 再編対象施設に導入する機能一覧

本事業では、再編対象となる公共施設の現行の各施設の機能を継承しつつ（基本機能）、事業区域への集約・再編による相乗効果を生み出していくため、新たにコモンスペース、利便施設、コミュニティ活動支援機能（共有機能）を創出・充実していくこととする。

各施設の規模等は本要求水準書（設計・建設）に示す。

表 1 本施設で導入する機能等

導入する機能		再編対象施設との対応
基本機能 (現行の各施設から継承する機能)	区役所機能	中央区役所（本館、別館）
	図書館機能	与野図書館
	公民館機能	下落合公民館
	産業文化センター機能	産業文化センター
	児童センター機能	向原児童センター
	老人福祉センター機能	老人福祉センターいこい荘
	プール機能	下落合プール
共有機能 (新たに創出・充実する機能)	コモンスペース	各種コモンスペース（※1）
	利便施設	カフェ・コンビニ
	コミュニティ活動支援機能	各種案内・相談対応スペース（※2）

(※1) (仮称) 中央区民広場およびエントランスホール等を指す

(※2) 本施設の総合案内等を指す

### (2) その他（施設共用部分）

複合施設全体の共用部分として、廊下、エレベーター、トイレ、授乳スペース、駐車場・駐輪場、中央管理室、備品倉庫等を適切に整備する。

## 7 事業者の業務範囲

### (1) 本来事業

#### ア 設計業務

- ・ 事前事後調査業務
- ・ 基本設計・実施設計業務
- ・ 解体設計業務

**イ 建設・解体工事監理業務**

**ウ 建設・解体業務**

**エ 維持管理業務**

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設維持管理業務
- ・植栽管理業務
- ・清掃業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務
- ・駐車場・駐輪場管理業務
- ・修繕・更新業務

**オ 開館準備業務**

- ・本施設稼働に係る準備業務
- ・図書館稼働に係る準備業務
- ・事前広報・利用受付業務
- ・本市が行う開館式典等への協力

**カ 運営業務**

- ・総合案内業務
- ・図書館機能運営業務
- ・産業文化センター機能運営業務
- ・児童センター機能運営業務
- ・老人福祉センター機能運営業務
- ・プール機能運営業務
- ・コモンスペース運営業務
- ・利便施設運営業務
- ・本施設全体の運営に係る業務

**(2) 任意事業**

**8 事業方式**

本事業は、本来事業及び任意事業の2事業から構成される。各事業に係る事業方式はそれぞれ以下のとおり。

### (1) 本来事業（うち「利便施設運營業務」を除くもの）

行政施設事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約書（以下「事業契約」という。）に従い、本施設の建設を行った後、本市に本施設の所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施する BTO 方式（Build Transfer Operate）とする。

なお、本施設のうち与野図書館、産業文化センター、向原児童センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、（仮称）中央区民広場、エントランスホールは地方自治法第 244 条の規定による公の施設と位置づける。事業契約の締結後、これら各々の施設について、選定事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定するための議会の議決を得る予定である。

### (2) 本来事業のうち利便施設運營業務

利便施設運營業務は、利便施設の維持管理業務及び運營業務（以下「利便施設運營業務」という。）であり、事業者による独立採算方式として実施する。

利便施設運營業務は、本施設への来場者の利便性向上等及び本事業の重要なコンセプトであるサードプレイスの実現を目的とする。利便施設運營業務を実施するために必要となるスペースについては、PFI 法第 69 条に基づき、市が事業者に対して有償で貸し付け、事業者が自らの費用負担により、内装工事及び必要となる什器備品の用意を行うものとする。

### (3) 任意事業

事業者は、本市から本事業の目的に合致すると認められた範囲内において、自らの提案により任意事業を実施し、収入を得ることができる。

任意事業は本施設又は事業区域内において、事業に係る全ての費用を事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、事業目的の達成やコンセプトの実現に資するものであり、関係法令を遵守し、本施設の各機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲で提案し、実施することができる。

## 9 事業期間

本事業に係わるスケジュール（予定）は次のとおりである。なお、本施設の棟数、配置、各機能に係る開業の順番等は事業者の提案により、事業期間中、提案に基づき段階的に所有権の引渡しおよび供用開始を行うことを想定している。

- ・ 基本協定の締結 : 令和 7 年 9 月
- ・ 事業仮契約の締結 : 令和 7 年 10 月
- ・ 事業契約に係わる議会議決 : 令和 7 年 12 月
- ・ 事業契約の締結 : 令和 7 年 12 月
- ・ 設計・建設・解体期間 : 令和 7 年 12 月から令和 15 年 6 月末日まで  
（うち建設期間 : 令和 14 年 3 月末日まで）
- ・ 開館準備期間 : 各施設の引渡し日が属する月の 3 箇月後の末日まで
- ・ 施設の供用開始 : 開館準備期間終了日の翌日

- ・維持管理業務期間 : 各施設の引渡しから令和29年3月末日まで
- ・運營業務期間 : 各施設の供用開始日から令和29年3月末日まで

## 10 関係法規制等

本事業の実施にあたり遵守すべき法令等は【別紙5 遵守すべき法令等】に示す。また、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本要求水準書と照らし合わせて適宜参考にすること。