

中央区役所周辺の  
公共施設再編  
基本計画



さいたま市

令和5年4月

# 目次

第1章 計画の概要 .....	1
1. 計画の目的 .....	1
2. 事業区域の概要 .....	2
第2章 全体計画 .....	8
1. 全体コンセプト .....	8
2. 事業区域の整備方針 .....	10
3. 施設運営・維持管理方針 .....	17
4. エリアマネジメント .....	18
第3章 導入機能 .....	19
1. 公共エリアへの導入機能 .....	19
2. 民間エリアへの導入機能 .....	36
第4章 DX及び脱炭素化の推進 .....	37
1. DXの推進 .....	37
2. 脱炭素化の推進 .....	39
第5章 事業スキーム .....	40
1. 事業スキームに関する基本的な考え方 .....	40
2. 事業手法の検討結果 .....	42
第6章 今後の進め方 .....	45

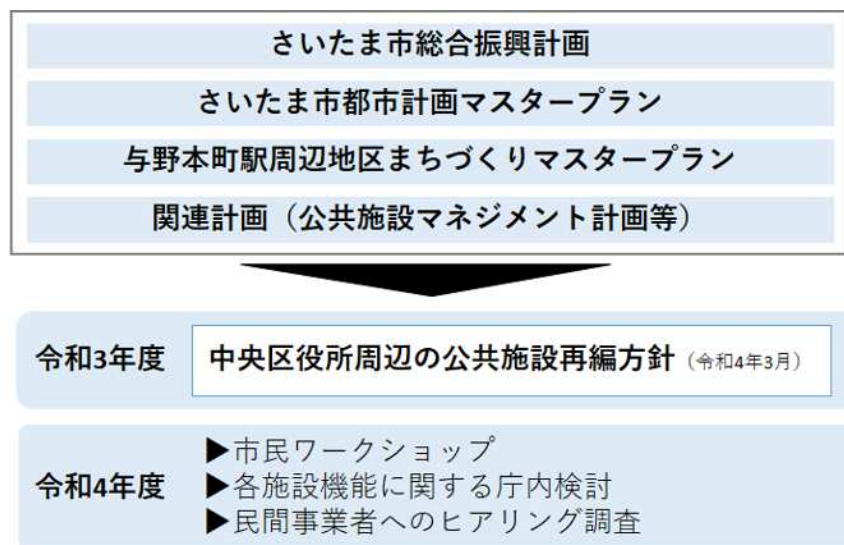
# 第1章 計画の概要

## 1. 計画の目的

### (1) これまでの検討経緯

本市では、令和4年3月に「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。)を策定し、中央区役所周辺の公共施設再編による公共サービスの質の向上や、地域活動拠点及び中心拠点にふさわしいまちづくりに向けた基本的な枠組みを公表しました。

この再編方針を踏まえ、令和4年度は市民を対象としたワークショップを開催する等、様々な意見をいただきながら、中央区役所周辺の公共施設再編事業(以下、「本事業」という。)に係る基本計画(以下、「基本計画」という。)の検討を進めてきました。



### (2) 計画の目的

再編方針では、中央区役所周辺の公共施設再編に係る基本方針を設定するとともに、本事業を実施する区域(以下、「事業区域」という。)、再編対象となる公共施設を設定し、事業区域の空間づくりの考え方や事業推進の考え方を示しました。

基本計画は、再編方針で示された枠組みをもとに、本事業が目指す事業区域の全体コンセプト(エリアビジョンや事業の基本方針)を具体化しながら、以下の項目を中心に事業推進に向けた方向性を示すことを目的とします。

- ・ 施設整備の方針
- ・ 施設運営・維持管理の方針
- ・ 導入機能及び機能別事業計画
- ・ 事業手法
- ・ 事業スケジュール

なお、中央区役所周辺の公共施設の再編により整備される施設(以下、「複合施設」という。)は、必要とされる施設・機能を集約・複合化し、公共サービスの質の向上を効率的に図るとともに、時代の変化に伴う市民の利用ニーズの多様化に対応していくことが必要とされています。

本事業では、これらの課題解決に向けて、官民のパートナーシップにより、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こととします。

このため、民間事業者からの独創的な提案をなるべく妨げない内容として、基本計画を策定することとします。

## 2. 事業区域の概要

### (1)事業区域、再編対象となる公共施設の概要

#### ①事業区域の概要

事業区域は、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランにおいて中央区の公共サービス提供の核であり、文化・交流機能を有する中心拠点と位置付けられている中央区役所周辺の市有地(約 3ha)です。

与野本町駅から 300m 程度離れた場所に位置し、合併前の旧与野市時代から多くの公共施設が立地しており、現在も中央区区民まつり等が行われています。

事業区域内には、中央区役所(本館、別館)、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、西谷公園等、様々な種類の公共施設が立地しており、事業区域に隣接して、与野郵便局、さいたま第 2 法務庁舎(法務局、入国管理局)も立地しています。

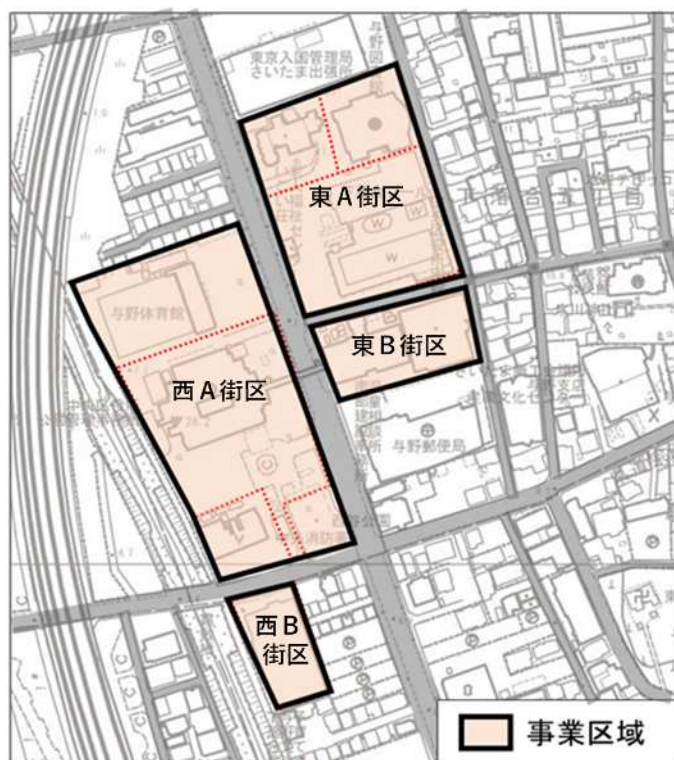


図 1 事業区域の区域図

## ②各街区の概要

事業区域を構成する各街区の概要は以下のとおりです。

表 1 事業区域の各街区の概要

	東 A 街区		東 B 街区	
敷地面積	約 9,800 m <sup>2</sup>		約 3,200 m <sup>2</sup>	
用途地域等	第一種中高層住居地域	第一種住居地域	第一種中高層住居地域	第一種住居地域
建蔽率	60%		60%	
容積率	200%		200%	
防火地域	22 条区域		22 条区域	
高さ制限	高度地区(20m 地区)		高度地区(20m 地区)	
日影規制	対象:高さ 10m 超、時間:4.0h/2.5h 測定面:4m		対象:高さ 10m 超、時間:4.0h/2.5h 測定面:4m	
道路斜線	適用距離:20m、勾配:1.25		適用距離:20m、勾配:1.25	
隣地斜線	立上がり:20m、勾配:1.25		立上がり:20m、勾配:1.25	
道路条件	3 面接道(42 条 1 項 1 号)		3 面接道(42 条 1 項 1 号・42 条 2 項)	

	西 A 街区			西 B 街区
敷地面積	約 14,900 m <sup>2</sup>			約 2,000 m <sup>2</sup>
用途地域等	市街化調整区域	第一種住居地域	近隣商業地域	市街化調整区域
建蔽率	60%		80%	60%
容積率	200%			200%
防火地域	—	22 条区域		—
高さ制限	※	高度地区(20m 地区)	—	※
日影規制	対象:高さ 10m 超 時間:5.0h/3.0h 測定面:4m	対象:高さ 10m 超 時間:4.0h/2.5h 測定面:4m	対象:高さ 10m 超 時間:5.0h/3.0h 測定面:4m	対象:高さ 10m 超 時間:5.0h/3.0h 測定面:4m
道路斜線	適用距離:20m 勾配:1.5	適用距離:20m 勾配:1.25	適用距離:20m 勾配:1.5	適用距離:20m 勾配:1.5
隣地斜線	立上がり:20m 勾配:1.25	立上がり:20m 勾配:1.25	立上がり:31m 勾配:2.5	立上がり:20m 勾配:1.25
道路条件	2 面接道(42 条 1 項 1 号)			1 面接道 (42 条 1 項 1 号)

※ 市街化調整区域の高さ制限は、本市所管課からの指導により公共施設は 15m を基準とします。

注 1)その他、さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例やさいたま市景観計画、さいたま市公共施設緑化マニュアルなど、各種関係法令等による規制及び手続きが必要となる場合があります。

注 2)敷地面積は CAD 図面上の計測値であり、測量に基づくものではありません。

### ③再編対象となる公共施設の概要

再編対象となる公共施設は、事業区域内に位置する5施設(中央区役所(本館・別館)、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、西谷公園)及び事業区域に近接して位置する3施設(産業文化センター、下落合公民館、向原児童センター)です。

再編対象となる公共施設の位置及び面積は以下のとおりです。



図 2 再編対象となる公共施設の立地状況

表 2 再編対象となる公共施設の概要

	中央区役所 (本館、別館)	与野図書館	老人福祉センター いこい荘	下落合プール
所在地	本館:さいたま市中央区 下落合 5-7-10 別館:さいたま市中央区 下落合 5-6-11	さいたま市中央区 下落合 5-11-11	さいたま市中央区 下落合 5-11-12	さいたま市中央区 下落合 5-11-10
建築面積	4,240 ㎡	1,028 ㎡	515 ㎡	983 ㎡
延床面積	10,817 ㎡ (本館:5,776 ㎡ 別館:5,041 ㎡)	2,487 ㎡	1,075 ㎡	1,532 ㎡ (屋外プール除く)
	産業文化センター	下落合公民館	向原児童センター	西谷公園
所在地	さいたま市中央区 下落合 5-4-3	さいたま市中央区 下落合 5-4-17	さいたま市中央区 下落合 7-11-9	さいたま市中央区 下落合 5-7
建築面積	1,035 ㎡	467 ㎡	378 ㎡	約 900 ㎡ (敷地面積)
延床面積	4,058 ㎡	813 ㎡	422 ㎡	



## (2)事業区域及び事業区域周辺の状況

### ①道路の状況

事業区域には、東西方向、南北方向に2本の都市計画道路があり、与野駅方面や浦和・大宮方面と事業区域をネットワークする幹線道路となっています。

また、東エリアを東 A 街区、東 B 街区にわける幅員約 8m の市道(市道第 438 号線)があり、事業区域東側は幅員約 4m の市道(市道第 418 号線)と接しています。

- ・ 都市計画道路 与野西口駅前通線 現行幅員:約 10m(計画幅員 18m)
- ・ 都市計画道路 与野中央通り線 幅員:約 16m(整備済み)
- ・ 市道第 438 号線 幅員約 8m
- ・ 市道第 418 号線 幅員約 4m



図 3 事業区域の道路の状況

## ②公園等の状況

事業区域の近傍には、与野公園、与野中央公園の 2 つの大きな公園が見られ、事業区域からは、それぞれ700m 程度離れた場所に位置しています。

事業区域内にある西谷公園は、子どもたちに親しまれる遊具が配置され、子育て世代にとっても貴重な交流スペースとなっています。

また、事業区域に隣接し、下落合環境空間緑道が整備されており、連続したオープンスペースとなっています。

このほか、事業区域の西側に鴻沼川があり、水辺や緑の自然を感じる空間となっています。

表 3 西谷公園の概要

開設年	平成 12 年
敷地面積	約 900 m <sup>2</sup> (敷地面積)
主な施設	ぶらんこ、すべり台、砂場、ベンチ、ジャングルジム、小型複合遊具
種別	街区公園



図 4 事業区域周辺の公園等の状況(下落合環境空間緑道、鴻沼川)

## ③周辺市街地の状況

事業区域の周辺市街地は、中低層住宅が主体となっており、特に事業区域の北側、東側は、低層住宅地が隣接しています。

また、大規模な商業施設は国道 17 号線や新大宮バイパス沿道、さいたま新都心駅周辺に立地していますが、事業区域の近傍には見られず、比較的規模の小さなスーパーやコンビニ、飲食店等が立地しています。



#### ④浸水想定等

事業区域は、鴻沼川沿いに位置しており、国道 17 号沿線や与野本町通り沿いと比較して標高が低く、さいたま市洪水ハザードマップにおいて、鴨川流域(鴨川、鴻沼川等)が大雨によって氾濫した場合、0.5～3.0mの深さで浸水する恐れがあると示されています。



図 5 さいたま市洪水ハザードマップ(鴨川・鴻沼川)

※ 鴨川流域の想定最大規模の降雨量(年超過確率 1/1,000 程度の降雨量)として、24 時間の総雨量を 674mm として浸水想定を行ったものです。

## 第2章 全体計画

### 1. 全体コンセプト

#### (1) 基本的な考え方

##### ① エリアビジョンについて

事業区域は、再編方針を踏まえて、集積する公共施設の拠点性、みどりや水辺空間といった地域資源等を活かすことで市民の憩い、交流・活動の場となるように、以下のとおりエリアビジョンを定めます。

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<sup>1</sup>の創出

##### ② 事業区域の目指す姿について

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ませんでした。

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アルしていくことを目指します。

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します。

#### 【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

<sup>1</sup> 自宅、職場、学校等以外の、居心地のいい「第三の場所」を指す

## (2)基本方針

本事業が目指す具体的な方向として、以下のとおり基本方針を定めます。

### ① 活力と多様性のある中心拠点づくり(多機能が複合する中心拠点)

中央区での行政機能の拠点である区役所に加え、図書館、公民館、児童センター、老人福祉センター、産業文化センター、プール、公園の各機能を事業区域に集約し、日々の生活や地域活動等、様々な場面で活用できる利便性の高い中心拠点を形成します。

また、公共機能との相性がよく、相乗効果の期待できる民間機能を誘導することで事業区域に新たな活力を呼び込み、地域特性に合った賑わいを誘発し、エリアの多様性を高めるまちづくりの実現を目指します。

### ② 将来にわたり市民活動を支え続ける、市民のアクティビティ<sup>2</sup>に寄り添った空間・機能づくり

事業区域に大規模なオープンスペース(公園・広場等)を設置するとともに、施設内にも様々なフリースペース(ロビーやエントランスホール、休憩・交流スペース等)や施設利用者が一息つけるカフェ等を設置することで、市民の憩いやくつろぎ、交流・活動の場となるコモンスペース(共用空間)を創出していきます。

また、再編対象となる公共施設に設置されていた会議室やホール等の貸室機能は、市民が主体的に行う様々な活動の場となる重要な資産であることから、多くの市民が利用しやすく、幅広い活動ができるスペースとして整備します。

### ③ 新たな中央区を象徴する場となるエリアづくり

デジタルトランスフォーメーション(以下、「DX」という。)により、施設利用の円滑化や公共サービスの効率化を図るとともに、オンライン・オフラインを併用しながら利用者ニーズをくみ上げ、ニーズに沿ったサービスを楽しむことができるエリアづくりに取り組みます。

「さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略」に基づき、省エネルギーやエネルギー創出、再生可能エネルギーの活用にエリア全体として取り組むことで、本市における脱炭素化を先導するエリアを目指します。

中心拠点として、エリア価値を持続的に高めていくことができるように、再編整備を通じた魅力あふれる質の高い都市空間の創出や、エリアマネジメントを通じた持続可能な賑わいづくりに取り組みます。

---

<sup>2</sup> 市民が主体的に行う様々な活動のこと

## 2. 事業区域の整備方針

### (1) 基本的な考え方

事業区域の立地環境等の特性を踏まえ、事業区域の整備方針及びゾーニング計画は、以下のとおり定めます。

#### 【事業区域の整備方針】

##### (ア) 中心拠点に相応しい空間形成

- ・ 公共サービスに係る各種機能が集積する立地を活かし、市民の利便性を高め、賑わい形成に資する施設機能の整備
- ・ 与野本町駅や与野駅からのアクセスルートとなる与野西口駅前通線に対する景観形成
- ・ 事業区域の中央を貫く与野中央通り線沿いの街並み形成

##### (イ) 周辺環境との調和

- ・ 鴻沼川や環境空間緑道に近接した環境を活かした、緑やオープンスペースのネットワークの形成
- ・ 周辺市街地の住環境に配慮した整備

#### 【ゾーニング計画】

##### (ア) 西 A 街区→公共サービス・憩いゾーン

- ・ 2本の幹線道路及び鴻沼川で囲まれた立地であり、与野本町駅への近接性や事業区域で最大規模の街区であることを活かし、拠点性、公共性の高い施設による土地利用を誘導
- ・ 鴻沼川等の自然・オープンスペースを事業区域全体に広げることができるよう、まとまったオープンスペースを確保

##### (イ) 西 B 街区→拠点サポートゾーン

- ・ 与野西口駅前通線により事業区域から独立した立地となるため、西 A 街区を補完する施設等による土地利用を誘導

##### (ウ) 東 A・B 街区→生活便利・賑わいゾーン

- ・ 公共サービス・憩いゾーンとの連携を図りながら、周辺住民の生活利便性の向上や中心拠点としての賑わい形成に資する施設による土地利用を誘導



図 6 事業区域のゾーニング計画図



## (2)施設整備の方針

### ①施設整備の方針

本事業では、中央区役所周辺の公共施設の再編整備を進めながら、事業区域内に民間機能を誘導し、公共機能と民間機能が効果的に機能の連携や相互補完を図ることで、エリアビジョンの実現を目指していきます。

そこで、公共施設の再編整備及び民間機能の誘導に関して、以下の施設整備の方針を定めます。

#### 【施設整備の方針】

##### (ア)公共施設の再編整備

- ・再編対象となる公共施設の現行の各施設については、その機能を継承しつつ、一体的に建替えを実施
- ・これにより、各施設が有していた類似機能や共用部分を集約化し、利便性の向上、施設規模の効率化、オープンスペースの創出を実現
- ・サードプレイスの要となる、まとまった規模の公園・広場を整備

##### (イ)民間機能の誘導

- ・公共施設の各施設機能との相乗効果をもたらし、更なるまちの賑わいや利便性・快適性向上等に資する民間機能を導入

### ②エリア区分の設定

事業区域における公共施設の再編整備及び民間機能の誘導を進めるにあたり、事業区域を「公共エリア」と「民間エリア」に区分し、計画的に事業を進めることとします。

#### 【エリア区分の設定】

##### (ア)公共エリア

- ・西A街区・西B街区は「公共エリア」とし、本事業において、公共施設を集約・再編して整備するエリアとする

##### (イ)民間エリア

- ・東A街区・東B街区は民間事業者による土地活用を行う「民間エリア」とし、用途地域変更も視野に入れ、民間機能を配置(誘導)するエリアとする

※東A街区・東B街区の一部については、「公共サービス・憩いゾーン」としてゾーニングを行った西A街区との連続性を踏まえつつ、公共用途の配置を行う「公共エリア」とすることも想定(右図では東B街区を公共エリアとして利用することを想定)



図 7 事業区域のエリア区分図

### (3)施設配置計画の考え方

基本的な考え方及び施設整備の方針を踏まえ、施設配置計画の考え方を示します。

#### ① 施設配置の方針

施設配置については、事業区域に立地する機能が相乗効果をもたらし、市民サービスの充実や更なるまちの賑わい等に資する最適な配置とします。

特に公共施設については、機能の再編による効果的・効率的な維持管理運営に向けて、施設を複合化して配置します。

施設配置の方針は、以下のとおりです。

#### (ア)公共施設

各施設機能における事業内容等の親和性の観点から、主に市民の多様な学びや交流に資する機能を有する施設として、区役所・図書館を中心に、公民館・産業文化センター・児童センター等の複合施設として、西側の街区に配置します。

また、主に市民の健康増進に資する機能を有する施設として、プールを中心に、老人福祉センター等の複合施設として、東側の街区に配置します。

なお、西 A 街区では、本事業の建替え手順を考慮し、区役所新庁舎を西 A 街区の南側(旧与野消防署等の立地していた付近)に配置します。

また、西 B 街区は、西 A 街区を補完する施設として、区役所新庁舎との近接関係が求められる公用車を想定した駐車場を配置します。

#### (イ)公園・散策路

水辺やみどりの景観を楽しむことができ、より人々が憩い・交流する空間となるため、周辺の公共施設・民間施設と連動しやすい位置(西 A 街区内)に公園・広場を配置し、鴻沼川沿いには、公園及び環境空間緑道と繋がる散策路を配置します。

#### (ウ)民間施設

民間施設は、前述の公共施設・公園等を配置した上で、それらの機能との連携を目指して東側の街区に配置します。

また、東側の街区内にも、施設利用者や市民が利用できる広場等を配置します。

#### (エ)周辺環境への配慮等

事業区域に住宅地が隣接するため、住環境に配慮した配置とします。

また、事業区域は主要道路で東西に区切られるため、東西エリアの行き来の円滑化に配慮した配置とします。



なお、施設配置の方針をもとに、市では、以下のような配置パターンを想定していますが、公民連携により本事業を効果的に進めていくことができるように、今後、民間事業者の提案を取り入れながら、最終的な施設配置を決めていきます。

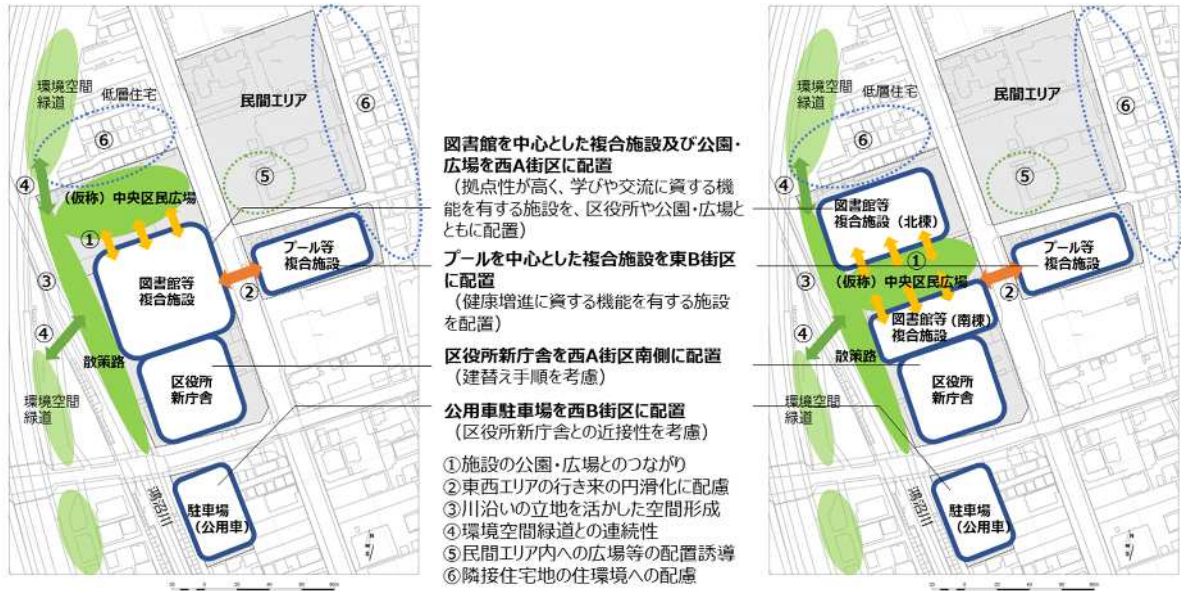


図 8 事業区域の施設配置方針図

## ②動線計画の方針

### (ア)事業区域へのアクセス計画

事業区域は、自動車・自転車及び最寄りの与野本町駅から徒歩でのアクセスが想定されるため、それぞれのルートからの動線に配慮した計画とします。

加えて、都市計画道路である事業区域南側の与野西口駅前通線と、事業区域を南北に貫く与野中央通り線(整備済)は、施設へのアクセス道路として位置づけ、自動車の入出庫動線を想定した計画とします。

### (イ)エリア内動線

利用者の利便性を高めるため、各施設と駐車場については、アクセス性に留意した計画とし、与野中央通り線により区切られる事業区域の東側と西側については、安全性の観点から、それぞれを繋ぐデッキ等の整備を行うこととします。

加えて、事業区域西側の鴻沼川沿いに散策路を配置し、環境空間緑道に繋がる動線を確保します。

### (ウ)施設へのアクセス動線

区役所や図書館、老人福祉センター、児童センター、公民館等の市民が日常的に利用する施設と、産業文化センターのホール等、展示やイベント時に多くの来場者が訪れる施設が併設されるため、利用目的に配慮した適切な利用者動線を確保します。

### (エ)搬出入動線

ホールへの搬入車両や図書館の配本車両等の大型車両の出入りが想定されることから、施設利用者や周辺道路の歩行者の安全性に配慮した搬出入動線を計画します。



図 9 事業区域の動線計画方針図(施設配置方針を図 8 左とした場合)

#### (4)フロア配置の考え方

利用者の利便性を高めるため、各施設の特徴に応じた適切なフロア配置とし、例えば、市民が日常的に訪れる施設については低層階、職員のみが使用する区役所の執務スペース等は高層階に配置すること等を検討します。

また、市民の憩い、交流・活動の場の創出に向けて、エントランス等の屋内のコモンスペースと公園・散策路等の屋外のオープンスペースの連続性を確保した空間構成とするとともに、施設内は、親和性が高い諸室・機能を隣接・集約させる等の使い勝手のよい空間構成となるように計画します。

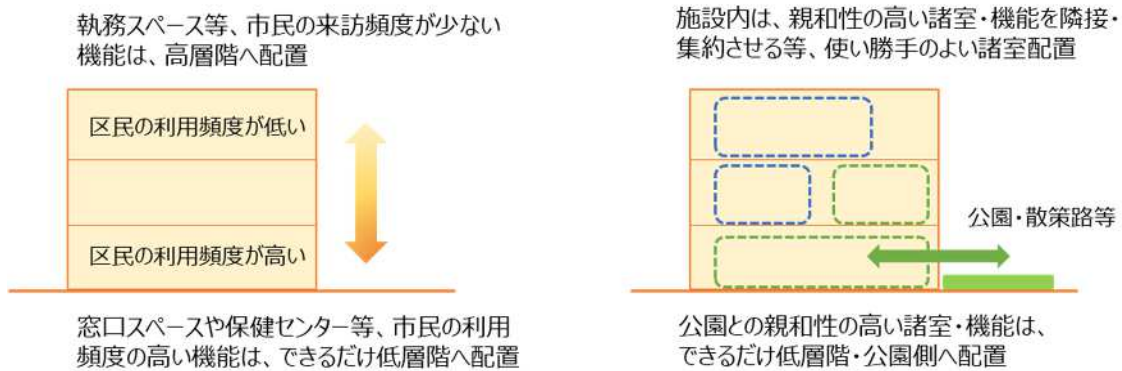


図 10 フロア配置の考え方

## (5) 施設画面上の留意点

### ① 災害への対応

区役所の防災中核拠点としての役割を適切に果たすことを目指し、地震発生時においても機能継続を図ることのできる耐震安全性に配慮した構造計画とするとともに、家具等の転倒防止対策を行うこととします。

水害への対応として、事業区域が浸水想定エリアに位置することから、雨水貯留施設等の浸水対策を講じます。

また、機械室や電気室等の重要な設備機器を設置する諸室については、浸水による被害が想定されない 2 階以上に配置することとします。

### ② DXの推進

本市が公表する「DX推進により目指すべき姿」及びその実現のための「さいたまデジタルハ策」を踏まえ、市民及び職員の利便性向上に資するデジタル技術の活用を前提とした施設とします。

また、デジタル化の更なる進展や行政需要の変化に柔軟に対応し得る構造や空間を有し、効率的かつ効果的な行政運営が行える施設とします。

### ③ 環境への配慮

省エネルギーに関する法律に定められている基準を遵守するとともに、令和 2 年 7 月に本市が 2050 年のゼロカーボンシティ実現を表明したことを踏まえ、再生可能エネルギーの導入や脱炭素型エネルギー(石油や石炭等の化石燃料以外のエネルギー)の調達、省エネルギーの観点による ZEB<sup>3</sup>化を検討し、イニシャルコスト及びランニングコストを踏まえた全体コストの観点も考慮した上で、脱炭素化に資する施設とします。

### ④ 景観形成の推進

さいたま市都市景観形成基本計画における中央区の景観づくりのテーマ「歴史の重なりを大切に、花あふれ芸術・文化を育む景観づくり」に基づき、多くの来訪者に親しまれる施設となるように、鴻沼川等の周辺環境との連続性を意識した景観形成を目指し、エリア全体が調和された良好な景観デザインの導入を図ります。

### ⑤ ユニバーサルデザインの導入

すべての人にとって安全・安心で使いやすい施設となるように、ユニバーサルデザインを導入した施設とします。

### ⑥ フレキシブルな計画

将来の利用形態の変化に柔軟に対応できる建築物として、様々な用途に転用を可能とするフレキシブルな施設とします。

---

<sup>3</sup> Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと

### 3. 施設運営・維持管理方針

#### (1) 施設運営・維持管理の方針

従来のように各機能が個別に運営を行い、サービスを提供するのではなく、各機能間での連携を促進させて、複合施設全体での一体的な運営を行うことにより、新たな時代の多様な市民ニーズに柔軟な対応ができるように、切れ目なく円滑に質の高いサービスの展開を実現することを目指します。

#### (2) 施設運営・維持管理の実施体制

複合施設の各機能を所管する市の部局が連携できるようにするとともに、現在、施設ごとに発注している運営・維持管理業務を民間事業者に包括的に委託することにより、効率的、効果的な質の高い公共サービスが提供される施設管理を目指します。

##### 既存の各施設の維持管理運営等主体

	区役所	図書館	公民館	産業文化センター	児童センター	老人福祉センター	プール	公園
方針決定								
チェック・管理	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)
運営								
維持管理	業務委託	業務委託	業務委託	指定管理 A	指定管理 B	指定管理 C	指定管理 D	指定管理 E

市が直接、運営を行う施設では、施設の点検・保守等の維持管理は民間へ業務委託を実施

現状（再編前）は、それぞれの施設で指定管理者を募集・指定し、管理運営を実施  
（市内の同種施設を複数、包括して指定管理を行っている施設もあり）



##### 再編後の各施設の維持管理運営等主体

再編後は、市民や利用者に対して柔軟に、シームレスで質の高いサービスの提供ができるよう、施設の所管課が連携し、複合施設全体として一体的な施設運営の展開を目指す

	区役所	図書館	公民館	産業文化センター	児童センター	老人福祉センター	プール	公園
方針決定								
チェック・管理	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)	行政 (所管課)
運営								
維持管理	業務委託	指定管理 等	指定管理 等	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理

再編後は、民間事業者の専門性や柔軟性等の創意工夫やノウハウを積極的に活用できるよう、民間側が担う領域の拡大を目指す

複合施設全体として一体的な管理運営ができる仕組みや体制の整備を目指す  
（現状、複数施設での包括管理を行っている施設は、サービス面や効率性などから、最適な管理運営体制を検討）

図 11 再編前後の各施設の維持管理・運営等主体



### (3)利用規則の方針

施設の複合化と一体的な管理運営を見据え、施設運営・維持管理体制の検討とともに、施設の利用規則についても、以下の事項等を検討していきます。

#### ①開館日及び開館時間

複合施設全体での一体的な施設管理に向けて、開館日及び開館時間は出来る限り統一することを検討します。

#### ②施設使用料

施設使用料は、利用者に適正かつ公平、公正な負担を求めることを基本とします。また、料金の設定にあたっては、近隣市等の類似施設との均衡や利用者の視点にも配慮するものとして検討します。

#### ③条例

施設の名称、設置目的、開館時間、休館日、施設使用料、指定管理者制度の導入等の基本的な事項を定める条例について、最適な形を検討し、必要に応じて改正等を行うこととします。

## 4. エリアマネジメント

本事業をきっかけに、事業区域やその周辺地域において、市民、市、民間事業者、関連団体が参加する地域の活性化に係る取組を行い、市民が憩い、交流・活動する機会や場を創出していきます。

また、本事業の事業区域は公共・民間の様々な施設が立地することから、民間事業者のノウハウを活用し、イベント等を継続的に開催する等、事業区域の活性化に向けて、エリアマネジメントの実現を図ります

地域の活性化に係る取組についての活動内容は、以下に例示するような内容を想定します。

(例)

- ・ 地域が一体となった防災・防犯の取組
- ・ 地域の様々な魅力・資源をPRし、まちづくりに活かしていく活動
- ・ 地域団体が連携・協働してのイベントの開催



## 第3章 導入機能

### 1. 公共エリアへの導入機能

#### (1) 公共エリアへの導入機能

再編方針では、空間づくりの考え方として、以下の4つの項目を示しました。

**【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

**【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(家族のようなつながり)を育む

**【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

**【文化の発信や活動の場の創出による賑わいの創出】**

- ・ 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賑わいや活力を生み出す

この空間づくりの考え方を実現するためには、再編対象となる公共施設を現在の機能・管理運営体制のままで集約・複合化するだけでなく、市民ニーズに沿って機能を再編し、将来世代にわたり親しまれ、楽しく気軽に使ってもらえる施設とすることが必要と考えます。

そこで本事業では、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、基本機能をつなげ、市民の利活用を喚起していくよう、新たに憩い・交流機能、コミュニティ活動支援機能を創出・充実していくこととし(共有機能)、以下の機能を導入することとします。

また、基本機能に基づき整備する諸室等についても、それぞれの機能が専用的に利用するのではなく、他の基本機能との共用を進めていく等、複合施設であることを活かした柔軟な施設運営を目指します。

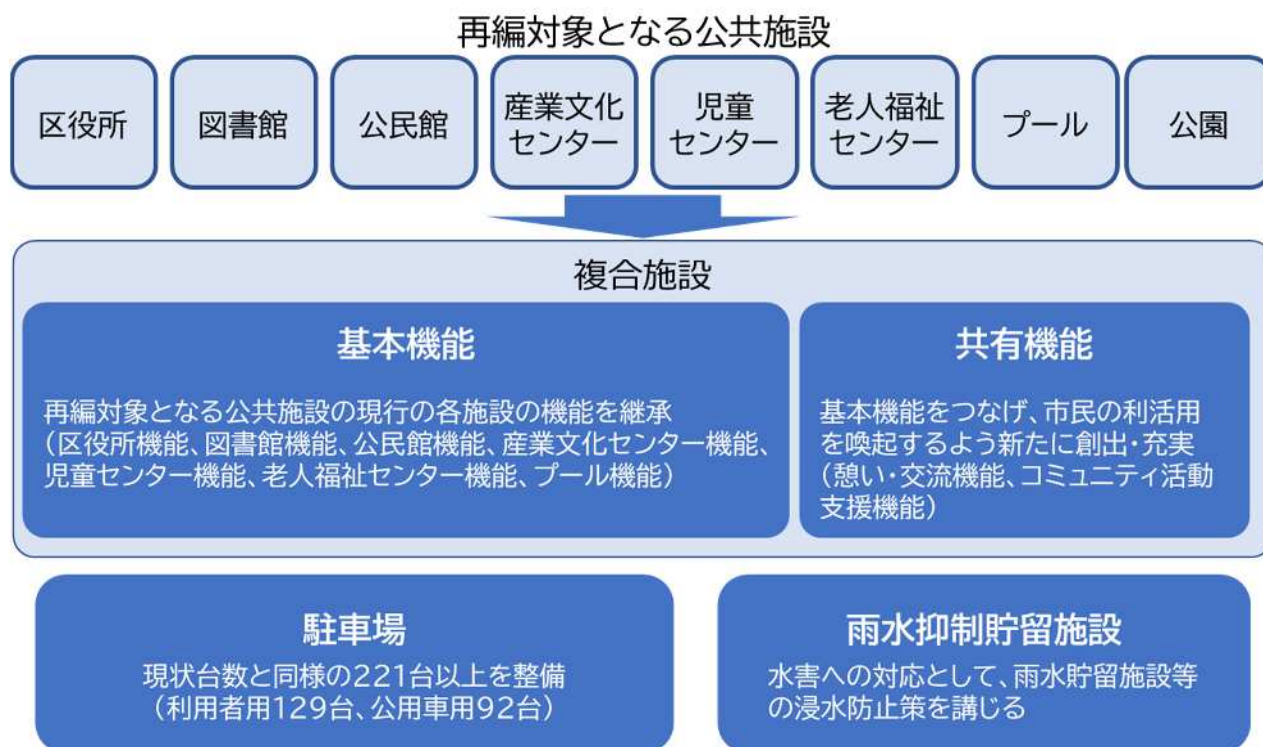


図 12 複合施設への導入機能の考え方

表 4 複合施設への導入機能

導入する機能	再編対象となる公共施設との対応	
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)	憩い・交流機能	各種コモンスペース(※1)
	コミュニティ活動支援機能	各種案内・相談対応スペース等(※2)

(※1)現行の各施設に存在しているオープンスペース(公園・広場等)、フリースペース(エントランスホールや休憩・交流スペース等)、便利施設(カフェ・コンビニ等)等が有する機能を想定しています。

(※2)現行の各施設に存在している施設の総合案内、相談対応、情報発信・市民ニーズ把握等の機能を想定しています。

## (2)共有機能の事業計画

### ①憩い・交流機能

#### (ア)基本的な考え方

- ・市民が気軽に訪れ、憩い・交流できる場となるように他の機能・施設とのつながりを意識しながら、屋内外のコモンスペースを整備します。
- ・公園・広場は、市民の憩いやコミュニティの場であり、自然とふれあえる地域のみどりの拠点としての役割も担います。
- ・より人々が憩い・交流できるように一つのまとまった空間として公園を配置し、鴻沼川沿いの散策路と環境空間緑道に繋がる形でのオープンスペースを整備します。
- ・屋内でも時間を過ごせるようにエントランスホールや休憩・交流スペース等のフリースペース、カフェ・コンビニ等の利便施設を整備します。

#### (イ)実施する事業の方針

事業内容	公園・広場、エントランスホール等の利活用の促進等	
事業概要	・公園・広場、エントランスホール等において、各施設の設置条例等の規定に基づき、施設の利活用の促進等を行う	
役割分担	市	・各種許可の運用ルールの策定
	民間事業者	・施設の利活用の促進

#### (ウ)整備する諸室等の方針

諸室等	方針
公園・広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が憩うことができ、イベント時にも活用可能な広がりのある広場空間を整備する(4,000 m<sup>2</sup>程度の広さを想定)</li> <li>・青少年が遊べるスペース、未就学児や子育て世代が利用できるスペースを整備する</li> <li>・未就学児や子育て世代が利用できるスペースは、現在の西谷公園の役割を引継ぎながら、より多くの市民が楽しく遊べるよう、多様性を尊重した空間として整備する</li> <li>・安全性に配慮しつつ、周辺の道路や環境空間緑道、公共施設等と連続性を持たせるように配置する</li> </ul>
憩い・交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平時での憩い・交流の場としての利用に加え、イベント等でも使用出来るエントランスホールを整備する</li> <li>・施設を利用する際の待ち時間や活動の合間の息抜き等に利用できる休憩・交流スペースを整備する</li> <li>・多世代交流や施設の利用者の新たな交流が生まれるよう、会議室等の貸室機能や各施設間に付随して配置する</li> </ul>
利便施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ等の飲食施設、コンビニ等の物販施設を整備する</li> <li>・公園・広場、図書館機能等、親和性の高い機能との連携に配慮する</li> </ul>

## ②コミュニティ活動支援機能

### (ア)基本的な考え方

- ・施設の総合案内、相談対応、情報発信・市民ニーズ把握等のサービスを施設横断的に実施することで、利便性やサービスの質の向上を図っていきます。
- ・市民と行政との接点となる施設であることから、施設利用や市民活動に関する情報発信や相談対応の仕組みを構築することで、市民ニーズを把握し、より良い施設サービスの提供を目指します。

### (イ)実施する事業の方針

事業内容		市民活動に係る相談対応
事業概要		・相談カウンターを設置し、市民活動に関する情報提供や相談対応等の紹介を行う
役割分担	市	・市民活動に関する相談対応
	民間事業者	・市民活動に関する情報提供や相談対応 ・市の担当部局等の紹介

### (ウ)整備する諸室等の方針

諸室等	方針
コミュニケーション・スペース	・受付(受付、相談カウンター、事務室等)、情報発信スペースを整備する

### (エ)共有化等の考え方

- ・現行の図書館、公民館、産業文化センターに存在し、市民に貸し出されている会議室・ホール機能については、市民が主体的に行う様々な活動において使用できる空間として、市民の利用実態に合わせたスペースとして整備することを目指します。
- ・より多くの市民が利用できるよう、以下に例示するような運用上の工夫を検討し、必要な規模を整備することを目指します。(各機能の具体的な諸室等は、図書館機能、公民館機能、産業文化センター機能に掲載)

#### (例)

#### 1)1日あたりの利用時間単位(以下、「コマ」という。)の最大化に向けた工夫

- ・最も需要の高い午後の時間帯を1コマから2コマに分割
- ・夜間時間帯(22時まで)営業することを前提としてコマを設定

#### 2)年間の利用可能日数の最大化に向けた工夫

- ・これまで各施設が個別に休館日を設定していたものを、原則として年末年始を除き開館することで、年間の利用可能な日数の最大化

### (3)基本機能の事業計画

#### ①区役所機能

##### (ア)基本的な考え方

- ・ 区役所機能は、様々な行政サービスを提供することで、日常における市民の暮らしを支える役割を果たすとともに、その行政サービスを提供する職員が日々執務する拠点となるため、多様な働き方に対応できる執務環境の整備を目指します。
- ・ 現行の区役所は、窓口をそれぞれの課ごとに配置しているが、再編後は総合窓口化を進める等により、組織間の連携を強化し、来庁者に必要なサービスを効率的に提供するとともに、より市民満足度の高い行政サービスを提供します。
- ・ 災害時の状況を即座に把握し、迅速に対応するための諸室を整備します。
- ・ いつでもどこでも利用できる行政サービスを目指し、デジタル技術を活用し、オンライン相談等の拡充により区役所を訪れることなく用件を済ませることのできる施設を整備します。

##### (イ)整備する諸室等の方針

現在の区役所における諸室構成をもとに、複合施設内に区役所機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、9,000㎡程度を想定しています。

諸室等	方針
窓口・待合スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民の申請手続き等に対応する窓口(カウンター)をフロア単位等で集約して整備する</li> <li>・ 関連性が高い執務スペースを近接して配置する</li> <li>・ 余裕のある待合ロビー空間を整備する</li> </ul>
執務スペース (中央区役所、南部都市計画事務所、南部建設事務所、南部公園整備課、与野まちづくり事務所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組織変更やDXに合わせてレイアウト変更等を柔軟に対応できるように整備する</li> <li>・ 日常的な業務に必要な作業スペースや打合せスペースを配置する</li> </ul>
その他団体事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居する諸団体(社会福祉協議会等)のスペースを整備する</li> </ul>
区長室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総務課に近接して配置する</li> </ul>
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 講座室、測定室、指導講座室、栄養指導室を整備する</li> <li>・ 保健センターの待合スペースにはベビーカーを置けるスペースを設ける</li> </ul>
入札室・入札控室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区役所、南部都市計画事務所、南部建設事務所等の共用を想定した規模や数を整備する</li> </ul>
書庫・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 執務スペース等から搬出入及び管理しやすい場所に適切な規模を整備する</li> <li>・ 倉庫の用途に応じ、外部からの搬出入ができる場所への配置を検討する</li> <li>・ 防災倉庫を設ける</li> </ul>

守衛室・ 夜間休日窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休日や夜間の届出等や人の出入りも考慮した配置とする</li> </ul>
更衣室・休憩室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用人数に合わせて、効率的に配置する</li> <li>・窓口サービス職員等の昼食場所としても利用できるように整備する</li> </ul>
職員用会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用人数や用途に合わせて柔軟に対応できる共用会議室を整備する</li> <li>・1室は災害時の対応を想定した会議室とし、災害対応に必要なシステム・設備を設置する</li> </ul>
災害対策室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平常時は大会議室と利用しつつ、災害発生時に迅速に災害対策本部を設置できる空間を整備する</li> </ul>
相談室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者向けの各種相談に使用する相談室を整備する</li> <li>・相談室に応じて職員が常駐することを想定し、控室及び更衣室を設ける</li> <li>・相談対応する各課との近接性に配慮した配置とし、相談室の利用シーンを想定したスペースや設備を設ける(対面での相談スペース、子どもが遊べるプレイルーム、体調不良者へ対応できるベッド等)</li> <li>・プライバシーの確保に配慮し、市民と職員の利用動線を分ける</li> </ul>
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ協議会登録団体の会議等に利用するため、コミュニティ課と近接させ、夜間、休日に市民が利用しやすい配置とする</li> <li>・団体用ポスト、軽印刷機、コピー機、印刷用紙等の保管棚、貸出備品の保管庫を設けるスペースを確保する</li> </ul>
エントランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・明るく、開放的な空間とするとともに、総合案内等来庁者に応じた適切な案内サービスを行う</li> <li>・世代、目的、公私を超えた交流・連携が可能な市民の居場所となる空間とする</li> <li>・地域の情報発信や展示スペース等にも活用できる空間とする</li> <li>・イベント開催や災害時にも利用可能な柔軟性の高い空間とする</li> </ul>
情報公開コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分散した資料や情報等を集約して様々な行政情報や地域情報を効率的かつ分かりやすく提供するスペースを整備する</li> <li>・情報公開請求に対応する設備等を設置する</li> </ul>
金融機関、ATM	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関の窓口又はATMを設置する</li> </ul>



## ②図書館機能

### (ア)基本的な考え方

- ・ 図書館機能は、様々な資料を収集・管理して市民の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資するサービスを提供します。
- ・ 本事業で整備される複合施設全体で、図書館の本や資料を閲覧可能とすることにより、本と人のつながりが生まれるような空間とします。
- ・ 公民館機能、産業文化センター機能、児童センター機能等における企画・イベントと連動したテーマ展示を行う等の連携を図ることで、複合施設に集う情報・知識等をつなぐ役割を果たすこととします。
- ・ デジタル技術の活用により、時代にマッチした、より多くの市民にとって利用しやすい図書館を整備します。

### (イ)実施する事業の方針

事業内容		資料の収集・管理
事業概要		・ 資料の収集・保管を行い、利用状況に応じた書架とすることで、市民の知的・文化的な活動を支援する
役割分担	市	・ 収集する資料の選定・決定(図書・新聞・雑誌・視聴覚資料) ・ 資料の分類、配架方針の決定
	民間事業者	・ 収集する資料の選定(図書・新聞・雑誌・視聴覚資料) ・ 利用者にわかりやすい配架 ・ 資料の更新・修復

事業内容		資料の貸出・返却
事業概要		・ 図書館の利用者に対し、貸出・返却対応、利用者登録、施設案内を行う
役割分担	市	・ 貸出・返却規則の設定
	民間事業者	・ 貸出・返却の対応 ・ 利用者登録 ・ 施設案内

事業内容		レファレンスサービス
事業概要		・ 利用者の要望に応じた的確な情報提供を行うレファレンスサービスを実施する
役割分担	市	－
	民間事業者	・ 利用者からの資料相談対応

事業内容		他機能と連動した情報提供
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童センターの図書室と連携し、児童や青少年を対象としたイベントや調べ学習の支援等を行う</li> <li>・ 図書館フロア以外のスペースや屋外スペースでも、読書を楽しむための講座・イベントを行う等、効果的な事業を積極的に実施する</li> <li>・ 複合施設内の他機能と連携した図書のテーマ展示等を通じて利用者の関心を喚起させる</li> </ul>
役割分担	市	－
	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来館者にわかりやすい配架</li> <li>・ 各種イベントの企画、運営</li> <li>・ 企画展示の実施</li> </ul>

#### (ウ)整備する諸室等の方針

現在の図書館における諸室構成をもとに、複合施設内に図書館機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、2,400㎡程度を想定しています。

諸室等	方針
受付カウンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予約受取を含む図書の貸出、返却を行うためのカウンター及び予約本、返却本等のための収納棚を設置する</li> </ul>
レファレンスコーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レファレンス業務を行うカウンター及び専用席を設置する</li> <li>・ レファレンスのための参考資料及びデータベースが使用可能な利用者用インターネット端末が設置され、情報検索・書籍検索が利用できる空間とする</li> <li>・ 開架スペース(一般図書・児童図書)に整備する</li> </ul>
閲覧スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合施設内で自由に閲覧できるようにすることで、図書館内の閲覧スペースを抑える</li> </ul>
朗読スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対面朗読が可能な室を整備する</li> </ul>
開架スペース (一般図書)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全性や快適性、使いやすさに配慮し、一般図書を配架するために適正な規模のスペースを確保する</li> <li>・ 気軽に読むことができる雑誌コーナーを設ける</li> <li>・ 読書席はいくつかに分散して設置する</li> </ul>
開架スペース (児童図書)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童図書を配架するために適正な規模のスペースを確保する</li> <li>・ 読書会、読み聞かせ等に使用できる空間を確保する</li> <li>・ 児童センターと連携できるよう配慮した空間とする</li> </ul>
閉架スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 閉架の収蔵に対応する集密書架を設置する</li> <li>・ 新聞・雑誌バックナンバーの置場を設ける</li> <li>・ 受付カウンターと近接させる等、作業効率や動線を考慮して整備する</li> </ul>

自動貸出機・ブックポスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館を含めた本事業で整備される複合施設の出入口に 1 か所以上設置する</li> <li>・ ブックポストは雨等の際に利用者と図書等が濡れないように配慮する</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業効率を考慮した規模や場所に配置する</li> <li>・ 職員数に応じた規模の更衣室・スタッフルームを整備する</li> </ul>
巡回車荷解きスペース兼倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 巡回車荷解きスペースとして巡回車が据え付けられる場所に配置する</li> <li>・ 受付カウンターと近接させる等、作業効率や動線を考慮して配置する</li> </ul>
会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民利用も想定した小規模の会議室を整備する</li> </ul>
イベントルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民が利用するイベントルームを整備する</li> <li>・ プロジェクターの利用を想定する</li> </ul>

※会議室、イベントルームについては、コミュニティ活動支援機能の「(エ)共有化等の考え方」(P.22)のとおり、他施設の貸室との共有化を目指します。

### ③公民館機能

#### (ア)基本的な考え方

- ・ 公民館機能は、市民の社会教育を推進するためのサービスを提供します。

#### (イ)実施する事業の方針

事業内容		生涯学習講座の開催
事業概要		・ 芸術・文化・教養等の学習活動の機会の提供や複合施設内各機能との連携講座を開催する
役割分担	市	・ 企画の承認
	民間事業者	・ 講座の企画、運営

#### (ウ)整備する諸室等の方針

現在の公民館における諸室構成をもとに、複合施設内に公民館機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、750㎡程度を想定しています。

諸室等	方針
大会議室 (公民館ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった人数での利用が可能な大会議室を整備する</li> <li>・ 講演等でも利用できるよう、小規模な舞台・倉庫等を設置する</li> <li>・ 会議や運動、軽音楽等に利用するため、防音・防振とする</li> <li>・ パーテーション等の活用により利用人数に柔軟に対応できるように配慮する</li> </ul>
和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 茶室としても利用可能な和室を整備する</li> </ul>
会議室・研修室・ コミュニティルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中規模の会議室・研修室・コミュニティルームを整備する</li> <li>・ 会議や運動、軽音楽等に利用するため、防音・防振とする</li> <li>・ パーテーション等の活用により利用人数に柔軟に対応できるように配慮する</li> </ul>
調理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調理台を備えた調理室を整備する</li> <li>・ 講師用調理台、生徒用調理台を整備し、会議室等としても活用できるように配慮する</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業効率を考慮した規模や場所に配置する</li> <li>・ 職員数に応じた規模の更衣室・控室を整備する</li> <li>・ 利用者受付カウンター及び応接室を整備する</li> </ul>

※大会議室(公民館ホール)、和室、会議室・研修室・コミュニティルーム、調理室については、コミュニティ活動支援機能の「(工)共有化等の考え方」(p.22)のとおり、他施設の貸室との共有化を目指します。

#### ④産業文化センター機能

##### (ア)基本的な考え方

- ・産業文化センター機能は、産業の振興及び市民の文化の向上と福祉の増進を図る場を提供します。

##### (イ)実施する事業の方針

事業内容		産業文化センターの運営
事業概要		・産業文化センターとして必要な機能を確保する
役割分担	市	・産業文化センターの運営方針の設定
	民間事業者	・産業文化センターの運営

##### (ウ)整備する諸室等の方針

現在の産業文化センターにおける諸室構成をもとに、複合施設内に産業文化センター機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、3,000 m<sup>2</sup>程度を想定しています。

諸室等	方針
ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平土間形式や可動収納観客席によるホール形式等多様な形式に対応できるように整備する</li> <li>・客席は300席程度とする</li> <li>・舞台・倉庫・楽屋等を整備する</li> <li>・防音・防振とする</li> </ul>
ホール 出演者楽屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・控室、便所・化粧室を整備する</li> </ul>
ホール 演出・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調光室、音響室、投光室を整備する</li> </ul>
和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶室としても利用可能な和室を整備する</li> </ul>
会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中規模の会議室、小規模の会議室を整備する。</li> <li>・会議や運動、軽音楽等に利用するため、防音・防振とする</li> <li>・パーティション等の活用により利用人数に柔軟に対応できるように配慮する</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・作業効率を考慮した規模や場所に配置する</li> <li>・職員数に応じた規模の更衣室・休憩室を整備する</li> <li>・利用者受付カウンターを整備する</li> </ul>
その他団体事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居する諸団体(産業創造財団、商工会議所与野支所)のスペースを整備する</li> </ul>

※ホール、和室、会議室については、コミュニティ活動支援機能の「(工)共有化等の考え方」(p.22)のとおり、他施設の貸室との共有化を目指します。

## ⑤児童センター機能

### (ア)基本的な考え方

- ・ 児童センター機能は、0 歳から 18 歳未満の児童の健康を増進し、情操を豊かにするための場所を用意し、指導・相談等の支援を行います。
- ・ 乳幼児から中高生まで各年代の居場所となる空間を整備するとともに、子育て世代に対しても、相談等の支援を受けられる場を提供します。
- ・ 多世代が集まる複合施設内の児童センターとして、各機能や地域住民等と連携したコンテンツを充実させることで、地域とともに子どもを育むことができる環境を整備します。

### (イ)実施する事業の方針

事業内容		児童センターの運営
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童センターとして必要な諸室を確保するとともに、複合施設内に整備するメリットを最大限に活かし、複合施設全体が子どもの活動の場となるような運営を行う</li> <li>・ 他機能と連携したイベントを開催し、利用する子どもたちが新しい価値観に触れる機会を創出する</li> </ul>
役割分担	市	・ 児童センターの運営方針の設定
	民間事業者	・ 児童センターの運営

事業内容		保護者や地域団体との交流支援
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用する児童の保護者からの相談に対応する</li> <li>・ 保護者間の交流の機会を創出する</li> <li>・ 地域団体と連携し、児童や保護者の地域行事等への参加機会を創出する</li> </ul>
役割分担	市	—
	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保護者からの相談への対応</li> <li>・ 保護者や地域団体との連絡調整</li> </ul>



### (ウ)整備する諸室等の方針

現在の児童センターにおける諸室構成をもとに、複合施設内に児童センター機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、700 m<sup>2</sup>程度を想定しています。

諸室等	方針
遊戯室	・ バスケットボール等の球技で遊べる空間とする
集会室	・ 室内遊びができる空間とする ・ 暗幕等の設置により、映写ができるように配慮する
卓球室	・ 卓球台 2 台分の空間とする
乳幼児専用室	・ 赤ちゃんが安心して過ごせる空間とする
工作室	・ 流し等を整備し、固定式でないテーブルとする
相談室	・ 児童とその保護者の相談に使用する相談室を整備する
事務室	・ 施設管理や作業効率を考慮した規模や場所に配置する ・ 職員数に応じた規模の更衣室・休憩室を整備する ・ 利用者受付カウンターを整備する
図書室	・ 図書館の開架スペース(児童図書)と連携できる空間とする

## ⑥老人福祉センター機能

### (ア)基本的な考え方

- ・老人福祉センター機能は、高齢者に対して各種の相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのためのサービスを提供します。
- ・より多くの高齢者が日常の居場所と感じられる空間を整備し、仲間との交流、体力の維持増進、知的好奇心を満たす機会を提供します。
- ・複合施設の各機能と連携したコンテンツを充実させることで、多世代交流の機会を創出します。

### (イ)実施する事業の方針

事業内容		老人福祉センターの運営
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉センターとして必要な諸室を確保するとともに、高齢者の日常の居場所となれるような場を提供する</li> <li>・他機能と連携したイベントを開催し、利用者が新しい価値観に触れる機会を創出する</li> </ul>
役割分担	市	・老人福祉センターの運営方針の設定
	民間事業者	・老人福祉センターの運営

事業内容		健康や生活に関する相談・講座の実施
事業概要		・利用者の健康増進や生活の悩みに即した相談・講座を行う
役割分担	市	—
	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者からの相談への対応</li> <li>・講座の企画・運営</li> </ul>

### (ウ)整備する諸室等の方針

現在の老人福祉センターにおける諸室構成をもとに、複合施設内に老人福祉センター機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、800 m<sup>2</sup>程度を想定しています。

諸室等	方針
集会室	<ul style="list-style-type: none"><li>・カラオケ、飲食等ができる空間とする</li><li>・大広間と広間を整備し、舞台を設ける</li><li>・大広間と広間との間にパーテーション等を設け、団体利用にも柔軟に対応できるように整備する</li><li>・防音とする</li></ul>
娯楽室	<ul style="list-style-type: none"><li>・囲碁・将棋ができる空間とする</li></ul>
ラウンジ	<ul style="list-style-type: none"><li>・テレビ視聴、飲食等ができる空間とする</li><li>・（ロビーと一体化して設けても良い）</li></ul>
軽運動室	<ul style="list-style-type: none"><li>・介護予防等の軽運動等ができる空間とする</li><li>・他の空間とパーテーション等で区切ること柔軟な利用対応ができるように整備する</li></ul>
健康相談室	<ul style="list-style-type: none"><li>・職員が常駐するため、更衣室及び控室を整備する</li><li>・ベッド及び健康相談スペースを設置する</li></ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"><li>・男女各 7 人程度が入浴できるように浴室、脱衣室を整備する</li><li>・浴室には上がり湯を設置する</li><li>・脱衣室には便所を設置する</li></ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"><li>・作業効率を考慮した規模や場所に配置する</li><li>・職員数に応じた規模の更衣室・休憩室を整備する</li><li>・利用者受付カウンターを整備する</li></ul>

## ⑦プール機能

### (ア)基本的な考え方

- ・ プール機能は、市民の体力増進及びレクリエーション活動の推進を図るものであり、乳児から高齢者まで世代を問わず、年間を通して水泳を楽しむことができる屋内空間として整備します。

### (イ)実施する事業の方針

事業内容		屋内プールの運営
役割分担	市	・ 運用ルールの策定
	民間事業者	・ 屋内プールの利用受付、監視業務 ・ 衛生管理業務、教室事業の実施

### (ウ)整備する諸室等の方針

現在のプールにおける諸室構成をもとに、複合施設内にプール機能として整備を想定する諸室等は以下のとおりであり、本計画では、1,800㎡程度を想定しています。

諸室等	方針
屋内プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 25mプールとし、6レーンを確保する</li> <li>・ 幼児用プールを併設する</li> <li>・ 上階から観覧できるスペースを設ける</li> <li>・ 採暖室(サウナ)等、休憩時間等に体を温めながら休憩できるスペースを設置する</li> <li>・ 管理に必要な監視員控室、休憩室、医務室を設ける</li> </ul>
更衣室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男性用、女性用の更衣室及びシャワールームを整備する</li> <li>・ 障害者用の更衣室を整備する</li> <li>・ 個室のシャワー室を設ける</li> </ul>
体操室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運動ができるようなスペースとし、姿見を整備する</li> </ul>
待合スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受付カウンターの前に待合スペースを整備する</li> </ul>
事務室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務室及び会議室兼応接室を設ける</li> <li>・ 事務室には、利用者受付カウンターを整備する</li> <li>・ 作業効率を考慮した規模や場所に配置する</li> <li>・ 職員数に応じた規模の更衣室・休憩室を整備する</li> </ul>

#### (4)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します。

なお、駐車場は、有料化等を検討し、現状台数と同様の 221 台(施設利用者用 129 台、公用車用 92 台)以上を整備します。

整備にあたっては、周辺交通への影響に配慮した出入口の配置や車路の形態等を検討し、施設の入り口付近に送迎車の停車スペースを整備します。

また、駐輪場は、さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例に基づき、施設利用者用 450 台程度を整備します。

#### (5)公共エリアにおける整備費の想定

本計画で示す導入機能で構成される複合施設を整備するにあたり、現時点では、施設整備費として、約 165 億円を想定しています。

今後、事業内容の具体化を進めながら必要な施設の規模や仕様・水準等を精査・具体化し、事業化時点での建設物価の状況等も考慮したうえで、適切な事業費となるように精査を進めていきます。

また、既存施設の解体・撤去や、開発に伴い必要となる施設整備等についても整理を進め、事業費への反映を検討していきます。

表 5 複合施設の概算整備費(税別)

項目	概算工事費	内容
施設整備費	約 165 億円	複合施設(公園、駐車場、外構を含む)の設計費、建設費、工事監理費。ただし、各施設への什器備品の調達・設置等の費用、自家発電設備・太陽光パネル設備・蓄電池設備の費用は除く。
解体工事費	約 8 億円	旧与野公民館、与野体育館、中央区役所(本館・別館)、老人福祉センターいこい荘、与野図書館、下落合プールの解体工事費。ただし、杭の引き抜き費用、アスベスト除去費用、外構・付帯設備・地中埋設物の撤去費用は除く。

## 2. 民間エリアへの導入機能

事業区域の民間エリアに誘導する民間機能は、再編方針において設定した「空間づくりの考え方」から、様々な市民が利用でき、公共施設との連携を図りながら、事業区域の賑わい形成、拠点性の形成に資する機能・施設とすることが重要です。

そこで、事業区域に誘導する民間機能は、幅広い市民の利用ができない施設(住宅用途等)は求めないこととし、「中心拠点に相応しい賑わい機能」、「市民の日常生活のサポート・充実機能」という2つの観点で、その機能の誘導・実現を図ることとします。

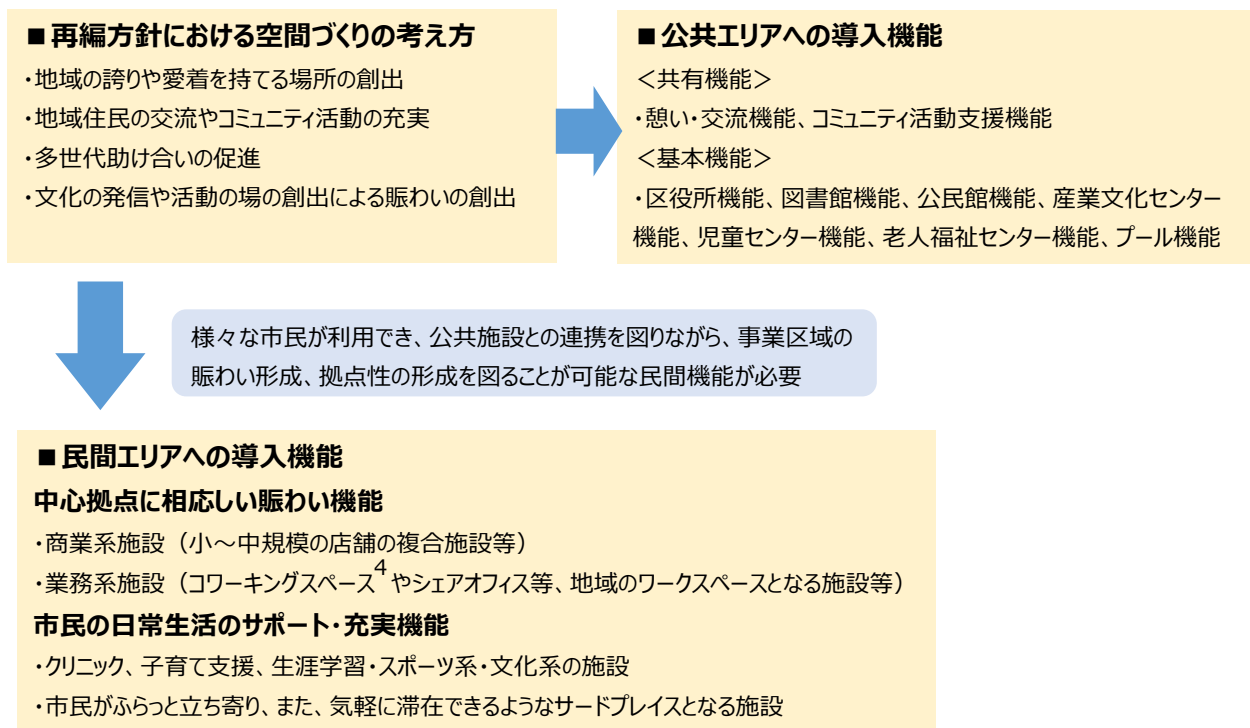


図 13 民間エリアの導入機能の考え方

<sup>4</sup> 複数の企業や個人が働く環境を共有する事務所スペースや打合せスペース等のオープンなオフィス空間

## 第4章 DX及び脱炭素化の推進

### 1. DXの推進

「さいたま市行政デジタル化計画」や「DX推進に向けた当面の重点事項」等、本市全体での施策や取組を受け、本事業では、各機能に導入するDXを通じ、市民や施設利用者、職員の利便性を高めるとともに、利用者ニーズをきめ細かく把握し、施設運営に反映することで、ニーズに沿ったサービスを楽しむエリアづくりに取り組みます。

各公共施設においてデジタル化を図り、デジタル化のモデルエリアとなるべく積極的にデジタル化を進めます。

#### (1) 区役所を中心とした行政機能のDX

区役所等の行政機能では、来庁者の利便性を高めるとともに、職員が効率的に業務を行える環境づくり(オンライン窓口の利便性向上、ペーパーレス化、最適なネットワーク環境の整備 等)に取り組みます。

これを通じ、窓口スペースや執務スペースの効率化を図ることで、従来の区役所機能で不足していた市民・来庁者・職員のための憩い・交流・相談スペースを確保・充実します。

また、当該スペースを、市民と区政・市政をつなぐ窓口として機能する場としていくことを目指すとともに、有事の際等、様々な用途に転用可能なフレキシブルな空間として整備します。

#### (2) 図書館・公民館等の市民利用・市民活動に係る機能のDX

図書館や公民館をはじめ、再編対象となる公共施設の多くが、市民が日常的に来館・利用し、個人や団体として活動する機能を有しています。

DXにより、施設の予約・利用の円滑化(貸室予約等のオンライン化、スマホでの施錠管理 等)、オンラインによるサービスの提供(各種イベント・講座、電子書籍、相談 等)、施設管理の負担軽減(予約照会、鍵の貸出、利用調整 等)に取り組みます。

これを通じ、施設の利用データの収集・分析を行うことで、施設の利用実態や利用者ニーズを詳細に把握し、市民サービスの充実、施設利用の平準化の誘導等の施設運営に反映していくとともに、将来のデジタル化の進展に柔軟に対応し得る施設を目指します。

#### (3) オープンスペースや駐車場等のDX

施設内のフリースペースや公園・広場等のオープンスペースを含め、インターネットへの接続が可能な環境とすること、デジタルデバイスを導入すること等により、多様な使い方、遊び方のできる安全・安心なエリアを目指します。

また、DXにより、IoTを活用した駐車場利用の効率化等に取り組みます。



#### (4)施設のライフサイクルのDX

施設的设计・建設段階から維持管理・運営の段階まで、BIM<sup>5</sup>等の活用を推進し、デジタル情報を一貫して活用することで、施設の整備・管理運営の品質や精度を高め、高効率な施設のライフサイクルの実現を目指します。

#### (5)各機能に導入するDXの方向性

複合施設内の各機能について、以下の方向性を目指し、DXの導入を進めていきます。

表 6 各機能に導入するDXの方向性

機能	DXの方向性
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5G等のネットワークを活用したデジタル基盤の構築</li> <li>・ AI・IoTによる効率的な施設等管理・運営</li> <li>・ 利用者の個人情報等、情報セキュリティの確保</li> <li>・ 災害時も想定したデジタルインフラの整備</li> </ul>
区役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行かなくてすむ、書かなくてすむ、待たなくてすむ庁舎</li> <li>・ デジタルデバイド<sup>6</sup>対策や多言語対応を前提とし、誰もがデジタルの恩恵を享受</li> <li>・ 職員が働きやすく、多様な働き方を実現</li> </ul>
図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いつでも簡単に書籍・資料にアクセスできる図書館</li> <li>・ 書籍管理等に係る職員の負担軽減により、書籍の選定やレファレンス等の重要業務への比重を高める</li> <li>・ 将来のデジタル技術を見据えた、柔軟な貸出サービスによる利便性の向上</li> </ul>
公民館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ひとづくり、つながりづくり、地域づくりを進める、地域の学びの拠点</li> <li>・ 全世代が使うことのできる地域のシェアスペース</li> </ul>
産業文化センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民が様々な方法・目的で使うことのできる、地域のスペース</li> </ul>
児童センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子ども世代に様々な分野への興味・関心を高める機会を提供できる施設</li> </ul>
老人福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者世代に、生きがいや居場所、交流の機会を提供できる施設・サービス</li> <li>・ ソフト施策の充実により、利用者層を拡大</li> </ul>
屋内プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ より使い勝手のよいプール</li> <li>・ デジタルを活用した効率的・効果的なトレーニング・運動の実現</li> </ul>
駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認証機能等を用いた施設との連動によるスムーズな連携</li> <li>・ 市民のサードプレイスとして、アクセス性の高いエリア</li> </ul>
公園・広場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ デジタルデバイスにより、多様な遊び方、使い方のできる安全・安心な公園</li> <li>・ 公園管理の効率化</li> </ul>

<sup>5</sup> Building Information Modelling(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の略称で、コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、諸室の名称や面積、材料の性能等、建築物の属性情報を併せ持った建築物情報モデルを構築するシステムのこと

<sup>6</sup> インターネットやパソコン等の情報通信技術を利用できる者と利用できない者との間に生じる格差のこと

## 2. 脱炭素化の推進

2050年二酸化炭素排出実質ゼロ(ゼロカーボンシティ)の実現に向けた市全体での各種取組や「脱炭素先行地域」の選定を受け、本市の脱炭素化の取組を先導するエリアとしての役割や次世代技術の活用等を念頭に、本事業における脱炭素化に取り組めます。

### (1)本市の公共施設における脱炭素化を先導する取組

本市の公共施設の需給一体となったエリアのモデルとして、太陽光発電設備及び蓄電池、省エネ機器の導入を図るとともに、建築物等の高断熱化や照明のLED化等の省エネ化に関する工夫も織り交ぜて、ZEBの取得を目指します。

また、未利用エネルギーの有効活用や、脱炭素先行地域における公共施設群のエネルギーマネジメント(エネルギー最適化、一元管理)、エネルギー使用状況等の把握・見える化等の取組に早期段階より参画することで、本市の脱炭素化を先導する役割を担います。

### (2)脱炭素化と合わせたレジリエンス<sup>7</sup>への対応

区役所を含む複合施設では、区役所が防災中核拠点であることを踏まえ、災害発生時のレジリエンスの観点から電気、ガス等のエネルギーの多重化を検討します。

また、屋内プール等の温水を利用する施設では、高効率な熱源の選択を検討します。熱源にガスを用いる場合には、ガスコージェネレーションシステム<sup>8</sup>や蓄熱設備の導入も検討し、太陽光発電設備・蓄電池の導入とあわせ、エネルギーの効率的な利用を図ります。

合わせて、公用車の電動(EV)化を図ることで、ソーラーカーポート等の本施設に設置された太陽光発電設備を有効活用することにより、モビリティ<sup>9</sup>の観点で脱炭素化を進めながら、EVの蓄電能力の平時、災害時での有効活用を図ります。

なお、事業区域は複数の街区で構成され、面的に整備が進められることから、街区をまたいだ電力融通等のエネルギー利用の実現可能性も検討していきます。

<sup>7</sup> 災害に対して、抵抗力や回復力を持った社会システム全体の強靱性のこと

<sup>8</sup> ガスを燃料として電気をつくり、同時に発生する熱を冷房・暖房・給湯・蒸気等に利用できるシステムのこと

<sup>9</sup> 移動手段のこと

## 第5章 事業スキーム

### 1. 事業スキームに関する基本的な考え方

#### (1) 本事業における公民連携手法の導入の目的

本事業は複数の公共施設を複数の敷地に再配置し、約 3ha の市有地の有効活用を図り、中心拠点を実現することを目指しています。

そのため、本事業の実施にあたっては、事業区域全体の一体性や連携、官民一体でのサービスの提供、財政負担の縮減等を考慮し、本事業に最適な事業手法や公募範囲等の事業スキームを導入します。

本事業への公民連携手法の導入では、以下の項目をその目的(本市が民間活力の導入に関し、特に期待する事項)とします。

#### テーマ① 公共施設の効率的・効果的な再編整備

・事業区域や周辺に分散して配置している公共施設を集約し、事業区域内に計画的に配置することで、施設・機能を更新・充実しつつ、効率的に運用できる複合施設を目指す。

#### テーマ② 公共エリア内の施設・スペースの有効活用

・公共エリア内で、公共施設や公園・広場の一部を活用した利便施設事業により、施設利用者の利便性・快適性を高める(「憩い・交流機能」における利便施設を、公民連携手法により実施することを想定)。

#### テーマ③ 事業区域内での民間エリアの創出と有効活用

・公共施設の再編整備を進めることで、事業区域内に余剰地を民間エリアとして創出する。民間エリアにおける民間土地活用事業により、周辺エリアの利便性向上や事業区域の賑わい形成とともに、財政負担の軽減を図る。

#### テーマ④ 事業区域全体の活性化・魅力化を通じたエリア価値の向上

・面的な再整備・リニューアルを効果的に実施することで、事業区域内の空間づくりや賑わい形成等、事業区域の価値を持続的に高めていく。



図 14 民間活力導入に期待する事項

## (2) 公民連携手法の検討概要

基本計画の策定にあたり、本事業へ導入する公民連携手法を選定するうえで、公民連携手法の導入の目的から、本事業の事業構成を以下のとおり整理し、それぞれにおいて最適な事業手法を検討することとしました。

表 7 本事業の事業構成と想定される公民連携手法

公民連携手法の導入目的	事業構成	想定される事業手法
テーマ① 公共施設の効率的・効果的な再編整備	公共施設の再編整備事業	PFI(BTO)方式、または、DBO方式による事業として実施
テーマ② 公共エリア内の施設・スペースの有効活用	公共エリア内における利便施設(カフェ等)事業	公共施設の再編整備事業の一部として実施、または、定期借地権方式・Park-PFI方式による事業として実施
テーマ③ 事業区域内での民間エリアの創出と有効活用	民間エリアの事業	定期借地権方式、または、土地売却方式による事業として実施
テーマ④ 事業区域全体の活性化・魅力化を通じたエリア価値の向上	エリアマネジメント等	公共施設の再編整備事業の一部として実施

なお、本事業へ導入する事業手法の検討を進めるにあたり、表 7 の各構成事業の全体を LABV 方式により実施する方法についても、その適正や実現の可能性の検討を行いました。

LABV 方式は、官民が連携して事業を推進する組織体を設立したうえで包括的に不動産開発を行う事業方式を指しますが、市側は、組織体の設立にあたり、事業用地等の公有資産を現物出資します。

本市では、LABV 方式の採用により、公共施設整備に係る費用負担の大きな軽減や、民間エリアの土地活用事業のコンテンツの充実や多様化等の効果を期待していました。

しかし、先行して検討を進めている自治体や金融機関、民間事業者へのヒアリングを行い、その適性や実現可能性を検討した結果、本事業では、期待した効果が得られる可能性が低く、出資時におけるリスクがあることや、当該方式を行う民間側のパートナー企業が不在であったことから、LABV 方式は採用しないこととしました。

## 2. 事業手法の検討結果

### (1) 公共施設の再編整備事業

公共施設の再編整備における事業手法については、令和元年度のサウンディング調査の結果等を踏まえつつ、幅広く公民連携手法の検討を進める中で、施設的设计・建設から管理運営までを一括で実施するPFI(BTO)方式やDBO方式を対象に定性的評価、定量的評価を行い、その導入可能性を比較検討しました。

また、施設が完成したあとの維持管理・運営期間は、民間事業者のノウハウが発揮しやすいように施設の供用開始後15～20年程度とします。

なお、維持管理・運営については、地方自治法に基づく指定管理者制度を活用することを想定しています。

その結果、表8のとおり、施設間の連携が図られる点、従来方式に対してより財政負担が軽減できる点、より多くの経費の平準化が期待できる点から、PFI(BTO)方式を最適な事業手法と判断しました。

表 8 公共施設の再編整備事業における事業手法の比較

評価項目	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
	—	VFM 5.7%	VFM 5.8%
財政負担	○:市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。施設の引渡しごとに相当の一般財源が必要	○:市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。施設の引渡しごとに相当の一般財源が必要	◎:初期投資費に係る市債対象外経費についても、平準化(割賦払い)が可能
サービスの向上	▲:各業務は個別・仕様発注になるため、民間ノウハウによる創意工夫は限定的 ▲:施設ごとに事業者が異なる管理運営となり、施設連携等が図りづらい	○:各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる ◎:複数施設の管理運営等を同一業者が束ねて実施することにより施設連携等が図られ、サービスの質の向上が図られる	○:各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる ◎:複数施設の管理運営等を同一業者が束ねて実施することにより施設連携等が図られ、サービスの質の向上が図られる
事業スケジュール	▲:施設ごとに順番に発注手続き等を実施することになるため、時間を要し、入札不調リスクがある	○:一括発注となるため、施設ごとに発注手続きを行う必要がなく、効率的に施設整備が出来る	○:一括発注となるため、施設ごとに発注手続きを行う必要がなく、効率的に施設整備が出来る
民間事業者の参画可能性	—	○:民間意向調査の結果では、民間事業者から一定の提案が期待できる	○:民間意向調査の結果では、民間事業者から一定の提案が期待できる
公共エリア内の民間収益施設事業について	▲:行政財産の貸付を適用できない可能性あり。その場合、行政財産の目的外使用許可によることになるため、貸付料と比較して市収入が少なくなる恐れあり	▲:行政財産の貸付を適用できない可能性あり。その場合、行政財産の目的外使用許可によることになるため、貸付料と比較して市収入が少なくなる恐れあり	◎:行政財産の貸付を適用できる(PFI法第69条による)
総合評価	▲	○	◎

表 9 公共施設の再編整備事業における VFM の算出結果

		従来方式	DBO 方式	PFI(BTO)方式
算定条件 (VFM 算定にあ たってモデルプラ ンを作成し、設定 した条件)	事業期間	約 25 年間で想定 設計・建設期間:令和 7 年~13 年度を想定 維持管理・運営期間:供用開始~令和 32 年度を想定		
	施設規模	中央区役所:約 9,500 m <sup>2</sup> 図書館等複合施設(駐車場含む):約 12,000 m <sup>2</sup> プール等複合施設(駐車場含む):約 5,000 m <sup>2</sup> 公園(雨水貯留施設含む):約 5,000 m <sup>2</sup> 公用駐車場:約 2,500 m <sup>2</sup> 利便施設(カフェ等):約 400 m <sup>2</sup> その他、事業区域内の既存施設の解体を想定		
財政負担額(百万円) (現在価値ベース換算) (※)		17,982	16,951	16,935
財政負担削減額(百万円)			1,031	1,047
VFM(%)		—	5.7%	5.8%

(※)財政負担額には、建設工事費、解体費、維持管理運営費等が含まれています。

## (2)公共エリア内における利便施設(カフェ等)事業

施設利用者の利便性・快適性を高め、公共施設と連携が期待できる機能として、カフェ・コンビニ等の施設(「憩い・交流機能」における利便施設)の導入方法を検討しました。

検討にあたり、本市でも先行事例のある行政財産の貸付により、公共施設の一部を民間事業者へ貸し付けて、その運営を実施する方法に加え、再編方針において検討課題となっていた都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI 方式)や定期借地権方式を活用した手法も選択肢とし、その比較検討を行いました。

その結果、いずれの手法でも公共エリアにおける利便性・快適性の向上に対する効果が期待できるものの、公共エリア内での施設配置の自由度を確保する点、利便施設の事業採算性・継続性を高める点から、行政財産の貸付による手法が最も有効であることが確認されました。

そこで、公共エリアのカフェ・コンビニ等の利便施設は、行政財産の貸付による手法で実施することを基本とすることとしました。

ただし、今後、本事業を実施する民間事業者を公募する段階で、公募設置管理制度(Park-PFI 方式)等の手法の実現性が確認できた場合には、その手法も取り入れることとします。

### (3)民間エリアの土地活用事業

事業区域の民間エリアにおける民間機能の誘導手法については、定期借地権方式、土地売却方式の比較検討を実施しました。

その結果、表 10 のとおり、本事業では、民間エリアの土地活用事業は将来にわたり市有地を保有し続けることができ、継続的に地代収入を得られる点を重視し、借地期間を 30 年程度とした定期借地権方式により実施することとしました。

また、本計画のゾーニング計画に記載のとおり、民間エリアは事業区域の東街区に設定する計画であり、中心拠点としてふさわしい賑わいづくりを進めるため、用途地域の変更も視野に入れ、その実現を目指します。

表 10 定期借地権方式と土地売却方式の比較

	定期借地権方式	土地売却方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来にわたり市有地を保有し続けることができる(中央区役所等の次の建替えの敷地として活用する選択肢を残しておくことができる)</li> <li>・ 継続的に地代収入を得られる</li> <li>・ 借地期間中、土地活用事業のコントロールが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地売却の収益が得られる</li> <li>・ 固定資産税等の税金が得られる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が契約終了後に立ち退かない場合、訴訟が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来的な土地活用が出来ず、長期的な収益確保が図れない</li> <li>・ 売却後、事業のコントロールができない</li> </ul>

### (4)エリアマネジメント等

公共エリア、民間エリアで構成される事業区域を効果的に事業化するためには、公民連携を図り、事業区域全体を一体的なコンセプトのもと活用を図る(調和の取れた景観形成や、一体的な整備・運営によるエリア価値向上を目指す)ことが重要です。

そこで、本事業では、整備段階、管理運営段階のそれぞれにおいて、以下の取組等を実施します。

- ・ 公共エリア、民間エリアの事業を一体的に活用を図るよう推進
- ・ エリアとしての価値や魅力を長期的に高めるため、各施設・機能の連携によるエリアマネジメントの推進



## 第6章 今後の進め方

### (1) 本事業の想定スケジュール

現時点で想定される今後のスケジュールは以下のとおりです。

本市では、令和 5～7 年度にかけて、本事業を実施する民間事業者を公募・選定することを想定しています。

また、本事業のうち、公共エリアの整備については、令和 9 年度中に施設整備の着手を目指します。段階的に、新施設の整備と既存施設の解体を進めていき、令和 13 年度中に公共エリア内の公共施設全体の整備を終えることを目指します。

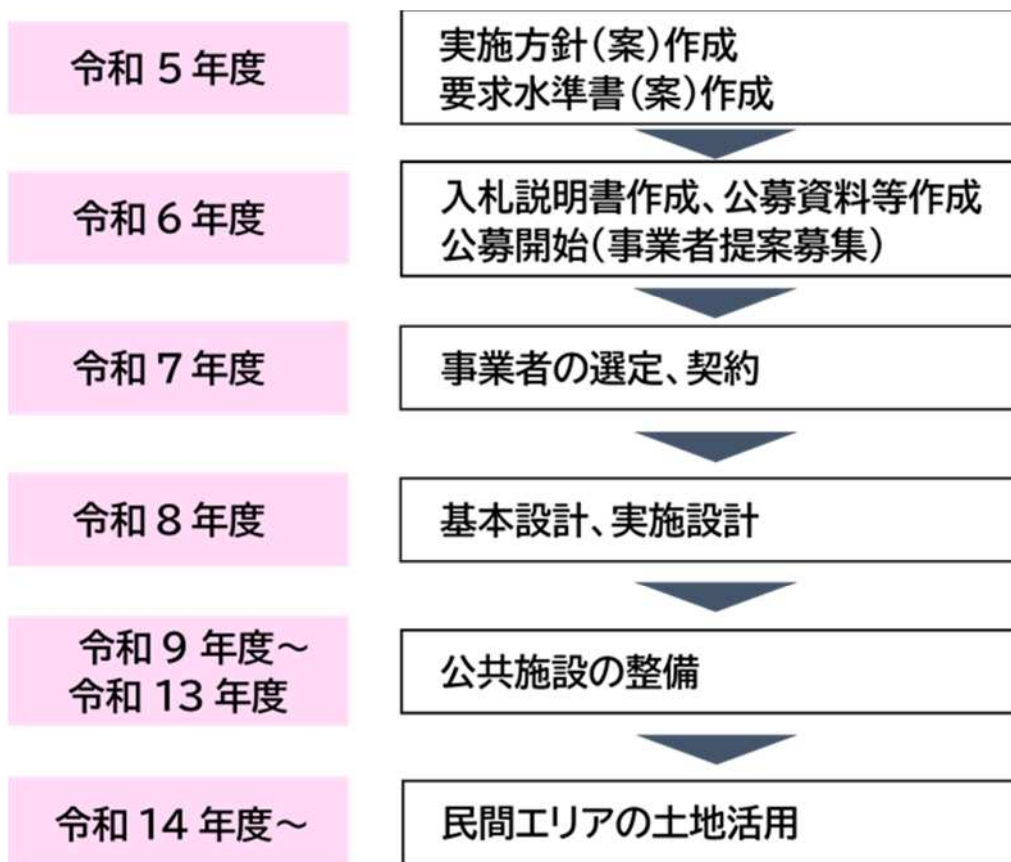


図 15 事業スケジュール

※令和 9 年度以降については、事業区域の施設配置方針図(p.13、図 8)の左の配置パターンとした場合を想定しています。

### (2) 産業文化センター移転後の跡地活用の考え方

公共施設再編により発生する産業文化センター跡地については、上位関連計画や市民ニーズ等を踏まえ、庁内の関係所管課と活用方法について協議を進めながら、土地の売却を含め検討します。



さいたま市

中央区役所周辺の公共施設再編基本計画

発行 令和5年4月  
さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号  
電話 048-829-1445  
FAX 048-829-1976