

■令和4年度第8回（第324回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 令和4年12月26日（月） 午後3時15分～午後3時30分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、高橋副市長、小川副市長、水道事業管理者、教育長、都市戦略本部長、情報統括監、総務局長、財政局長、市民局長、都市局長、中央区役所区長、総合政策監

【議 題】 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（案）について

< 提案説明 >

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。）（案）について、都市局から次のような説明があった。

- 審議いただきたい事項は、基本計画（案）及び整備手法をPFI（BTO方式）＋定期借地方式を基本とするものの2点。
- 中央区役所周辺の公共施設再編は、平成29年度から検討に着手、令和3年度に再編方針を策定した。令和4年度は基本計画の検討と併せて公民連携手法の検討を進めており、令和5年3月に基本計画を取りまとめ、令和5年4月には基本計画の策定を予定している。令和5年度以降は基本計画の内容を踏まえ、民間事業者の公募に向けて、公募条件の整理をしていく予定である。
- 基本計画は、再編方針で示された枠組みをもとに事業区域の全体コンセプトを具現化しながら、事業の推進に向けた方向性を示すことを目的としており、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いる。
- エリアビジョンは、「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」と設定した。
- 基本方針は、「活力と多様性のある中心拠点づくり」、「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に寄り添った空間・機能づくり」、「新たな中央区を象徴する場となるエリアづくり」の3つを設定した。
- エリア区分は、西街区は公共エリア、東街区は民間エリアと設定したが、東街区の一部は公共エリアとすることを想定。
- 施設配置計画の考え方としては、公共施設については、区役所、図書館、公民館、産業文化センター及び児童センターを西側の街区に配置し、プール、老人福祉センターを東側の街区に配置する。区役所は西A街区の南側に配置し、公園・散策路については、公共施設、民間施設と連動しやすい位置に公園等を配置して、鴻沼川沿いに散策路を配置する。民間施設は、東側の街区に配置し、施設利用者や市民が利用できる広場の配置も想定している。周辺環境への配慮等として、周辺の住環境に配慮した施設配置とするとともに、東西エリアの行き来の円滑化に配慮した配置としている。

- 施設配置計画の考え方をもとに配置パターンを想定しているが、このパターンで決まりではなく、よりよい計画としていくために民間事業者の提案を取り入れて、最終的に施設配置を決めていく。
- 公共エリアの導入機能については、現在の各施設の機能を継承しつつ、区民の利活用を喚起していく新たな共有機能の導入や、機能の充実を図ることとしており、エントランスホールのほか、カフェ、コンビニ等の利便施設などの新たな機能を配置していきたい。その他、駐車場については、現状の台数と同様の 221 台以上を確保することとしている。
- 民間エリアへの導入機能については、中心拠点に相応しい賑わい機能、地域住民の日常生活のサポート・充実機能を導入し、拠点形成を図り、賑わい形成につなげていく。なお、マンション等の住宅用途等の施設については、周辺住民からの要望や、拠点形成の考え方に合致しないため、求めないこととしている。
- 施設計画上の留意点としては、災害への対応として雨水貯留施設を配置するほか、フレキシブルな計画とし利用用途や部屋の大きさを変更できる施設とする。
- 施設管理運営の方針については、再編後は民間側が担う領域の拡大や、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を整備することを目指していく。
- DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進については、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ていく。DX 推進の方向性として示しているとおり、5G ネットワーク等を活用したデータ基盤の構築、AI・IoT による効率的な施設運営管理などを基本として、各機能においてDX に向けた取り組みを行っていく。
- 脱炭素化については、脱炭素先行地域への選定を踏まえ、本市の脱炭素化の取り組みを先導するエリアとして、次世代技術の活用等による ZEB の取得を目指すとともに、公共施設群のエネルギーマネジメント等に取り組んでいく。また、脱炭素化と合わせたレジリエンスの対応として、エネルギーの多重化やエネルギーの面的利用の取組を検討していく。
- 事業スキームについては、公共エリアの整備手法はPFI（BTO方式）、民間エリアは定期借地方式とする。その他事業区域全体にかかる取組として、公共エリア、民間エリアは一体となるよう事業化を進め、エリアマネジメントの実施も検討していく。
- 事業スケジュールについては、配置パターンを想定した場合のスケジュールとなるが、公共施設は令和9年度から令和13年度にかけて整備していくことを想定しており、事業者の提案内容等によって変更する場合もあるが、次世代型スポーツ施設のスケジュール等について適宜情報を共有しながら進めていく。
- 次に、事業手法の検討経緯としては、令和元年度からサウンディング調査など民間事業者と意見交換を行いながら進めてきており、令和4年度は事業手法を決定するため、想定スキームの設定、民間事業者への意向調査、VFMの算出などを行い、検討を進めてきた。
- 事業手法については、PFI等審査委員会に諮問し、PFI（BTO）＋定期借地方式により整備することについて異論はないという結果であったが、公共エリア・民間エリアの一体公募については、エリア全体の統一感等を確保するためには望ましいス

キームであるとの理解は得られたものの、民間エリアのリスク等について懸念が示されていることから、引き続き要求水準書の作成の段階で検討・整理していく。

- 想定スキームをもとに、民間事業者 30 社に意向調査を行ったところ、公共エリアの整備手法は P F I（B T O 方式）や D B O 方式がよいとの回答が多い状況となっている。民間への土地活用については、定期借地方式で用途地域の変更を前提とした場合、商業施設で 3000 m²以下、期間については 30 年程度という意見が多い状況となっている。また、公募範囲を一体公募とした場合、一部条件の変更が必要という意見を含め 14 社からの参画意向を確認できた。
- 民間意向調査の結果などを踏まえモデル設定を行い、このモデルをもとに事業費を算出し、V F M の算出を行った。
- 整備手法の比較については、財政負担の評価としては、P F I 方式では V F M が 5.8% となっており、D B O 方式よりも良い結果となっている。また、P F I 方式は D B O 方式に比べ、より多くの経費の平準化が期待できる。その他の内容についても比較検討を行い、総合評価として、P F I（B T O 方式）と定期借地方式がよいとの結果となっている。
- 基本計画策定までのスケジュールとしては、令和 5 年 2 月に議会報告、その後すぐにパブリック・コメントを実施し、令和 5 年 3 月に基本計画の取りまとめを行っていく。

< 意 見 等 >

- ・ 事業内容がまとまってきたように思うが、次世代型スポーツ施設の整備と連動しながら進めてほしい。また、デジタル化・脱炭素化については、様々な制度を上手く活用してほしい。
- ・ 事業そのものは次世代型スポーツ施設の整備とは別だが、ほぼ同じエリアの事業であり、「スポーツエリア」「〇〇〇エリア」のようにエリアごとのネーミングを行うなど、イメージ発信の方法や整備スケジュールについて、連動しながら進めてほしい。
- ・ 複数の参加意向が確認できているという理解でよいか。
- サウンディング調査では複数社の参加意向を確認できており、公募要項等の作成を進めていきたいと考えている。
- ・ 公募方法について P F I 審査委員会から意見が出されているが、今のところ公共・民間エリアを一体公募するという理解でよいか。
- 基本的に一体公募の方向で検討を進めていきたいと考えている。
- ・ デジタル化はどのように進めていく想定なのか確認したい。公募を実施する時点でハードのスペックとしてインフラ的な部分は整備してしまうのか、あるいはハードの整備後にそれぞれの所管課で進めていくのか。
- 現時点では決まっていない。今後、検討を進める中で、各施設にどういったものを導入していくか調整し、デジタル化を進める上で必須と考えられるものについては、公募要項に取り込んでいくべきだと考えている。今後の進め方については、何を必須とするかを含め、よく調整をしていきたい。
- ・ 再編に伴う施設の複合化により、異なる施設が同居することになるので、複合化のメリットを十分に活かせるよう、それぞれの部局で横断的に対応してほしい。

< 結 果 >

都市戦略本部、財政局、市民局、都市局、中央区発議の「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（案）」については、原案のとおり了承とする。

ただし、以下の点に留意すること。

- ・ 事業スケジュールの管理や中央区役所周辺エリアのイメージ発信については、（仮称）次世代型スポーツ施設の整備と連携を図りながら進めていくこと。
- ・ 異なる施設を複合化することのメリットを十分生かせるよう、部局横断的に検討を進めていくこと。また、デジタル化や脱炭素化を強く意識しながら施設整備を進めること。

< 会 議 資 料 >

- ・ 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（案）について
- ・ 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（案）