

令和4年12月26日(月)  
都市経営戦略会議

# 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案) について

---

都市戦略本部デジタル改革推進部  
財政局財政部資産経営課  
市民局区政推進部  
都市局まちづくり推進部まちづくり総務課  
中央区役所区民生活部総務課

# 審議事項

---

- ①中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)として進めることについて
- ②整備手法を「PFI(BT0)方式＋定期借地方式」を基本とすることについて

# 本日の説明の流れ

---

## 1. 検討経緯

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

- ・ 基本計画(案)の概要

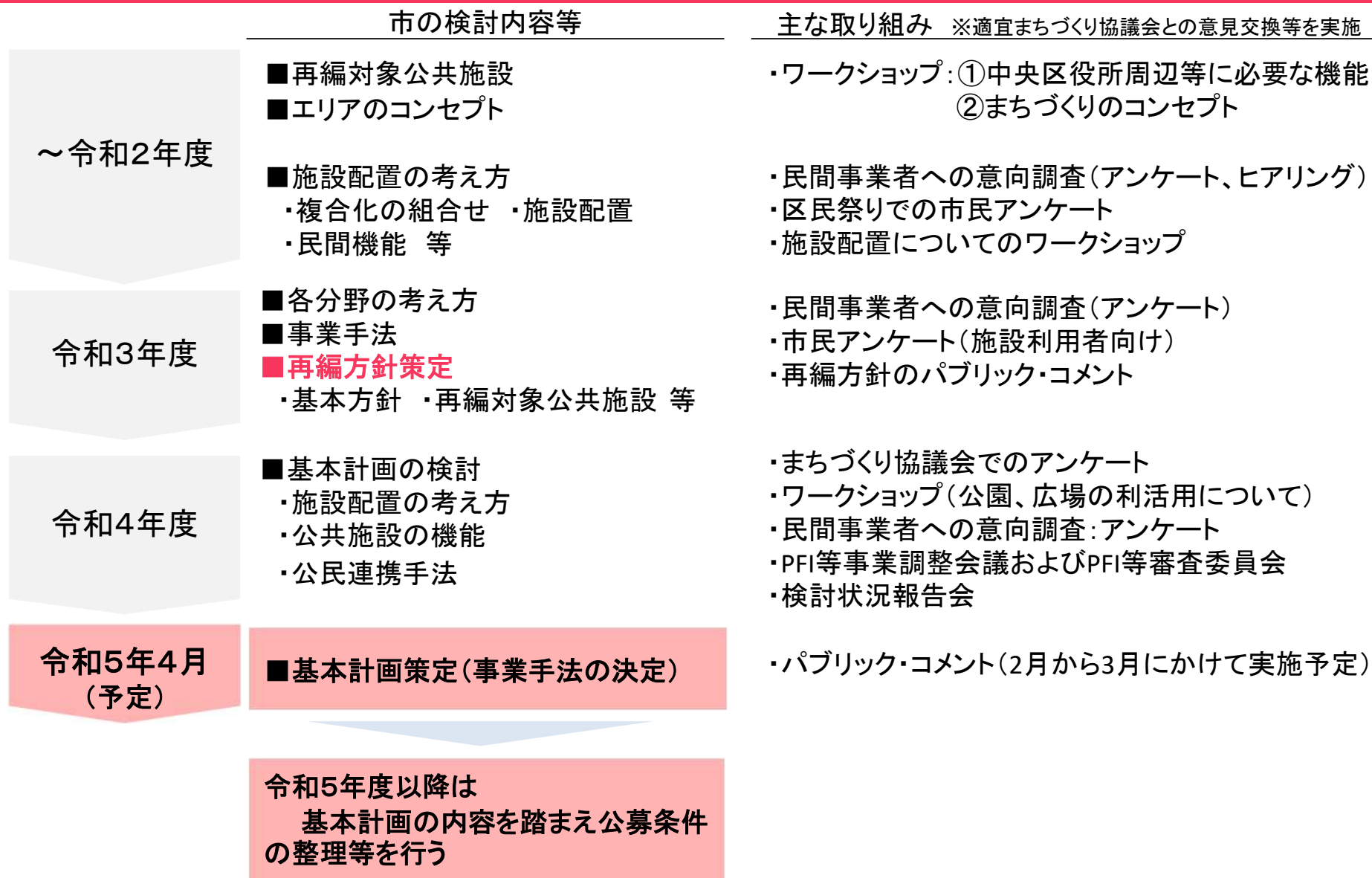
## 3. 事業手法の検討

- ・ 検討経緯
- ・ 民間意向調査（結果概要）
- ・ VFMの算定（モデル設定）
- ・ 総合評価

## 4. 今後の予定について

- ・ 基本計画策定までのスケジュール

# 1. 検討経緯



## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <基本計画の構成>

#### 第1章 計画の概要

1. 計画の目的
2. 事業区域の概要

#### 第2章 全体計画

1. 全体コンセプト
2. 事業区域の整備方針
3. 施設運営・維持管理方針
4. エリアマネジメント

#### 第3章 導入機能

1. 公共エリアへの導入機能
2. 民間エリアへの導入機能

#### 第4章 DX及び脱炭素化の推進

1. DXの推進
2. 脱炭素化の推進

#### 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
2. 事業手法の検討結果

#### 第6章 今後の進め方

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### ＜基本計画の目的＞

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）を具現化しながら、事業推進に向けた方向性を示す

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、市民ニーズの多様化に対応していく必要がある



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ため、基本計画は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する

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <エリアビジョン>

#### ■事業区域の目指す姿

- ・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い
- ・公共施設が集積している本事業区域でも、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い



### 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

(※自宅、職場、学校等以外の、居心地のいい「第三の場所」を指す)

#### 【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出来る場所の創出
- ・ 緑や水辺空間、バラなどの地域資源を生かした潤いのある場所の創出
- ・ コミュニティ活動を楽しみ、心を潤したり、リフレッシュすることが出来る場所の創出
- ・ 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出来る場所の創出
- ・ 趣味などの活動を行い、個人の暮らしをイキイキさせる場所の創出

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <事業の基本方針>

#### 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)

■ 日々の生活や地域活動など様々な場面で活用できる、利便性の高い中心拠点の形成

⇒区役所や図書館等をはじめとした再編対象公共施設の各機能を集約

■ 新たな活力を呼び込み、賑わいを誘発し、エリアの多様性を高める

⇒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整備(誘致)

#### 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に寄り添った空間・機能づくり

■ 市民の憩い・くつろぎ、交流・活動の場となるコモンスペースを創出

⇒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

⇒施設内に様々なフリースペースや施設利用者が一息つけるカフェ等を設置

■ 会議室やホール等は幅広く活動できるスペースとして整備



## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### ＜事業の基本方針＞

#### ③新たな中央区を象徴する場となるエリアづくり

##### ■DXの推進により施設利用の円滑化や公共サービスの効率化を目指す

⇒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、利用者ニーズをくみ上げ、ニーズに沿ったサービスを享受できるエリアづくりに取り組む

##### ■脱炭素に向けて市における地球温暖化対策をリードするエリアを目指す

⇒「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よりエリア全体として取り組む

##### ■エリア価値を持続的に高めていくことを目指す

⇒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  
⇒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む

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <エリア区分の設定>

#### (1) 公共エリア(西A街区・西B街区)

公共施設を集約・再編して整備するエリアとする

#### (2) 民間エリア(東A街区・東B街区)

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

※ただし、東A街区・東B街区の一部については、公共用途の配置を行う「公共エリア」とすることを想定(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)



## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <施設配置計画の考え方>

#### ■公共施設

- ①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を西側の街区に配置  
(区役所、図書館、公民館、産業文化センター、児童センター)
- ②主に市民の健康増進に資する機能を有する施設を東側の街区に配置  
(プール、老人福祉センター)
- ③本事業の建替え手順を考慮し、区役所新庁舎を西A街区の南側に配置
- ④機能の集約による効果的・効率的な維持管理運営に向けて、施設を複合化し配置

#### ■公園・散策路

- ①公共施設・民間施設と連動しやすい位置に公園・広場を配置
- ②鴻沼川沿いに、公園及び環境空間緑道と繋がる散策路を配置

#### ■民間施設

- ①民間施設は東側の街区に配置(公共施設・公園等の機能との連携を目指す)
- ②施設利用者や市民が利用できる広場を配置

#### ■周辺環境への配慮等

- ①事業区域に住宅地が隣接するため、住環境に配慮し配置
- ②事業区域は主要道路で東西に分断されるため、東西エリアの行き来の円滑化に配慮し配置

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

＜施設配置計画の考え方＞ 施設配置計画の考え方をもとに、以下のような配置パターンを想定



公民連携により本事業を効果的に進めて行くことができるよう、民間事業者の提案を取り入れながら、最終的に施設配置を決めていく

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### ＜公共エリアへの導入機能＞

現行の各施設の機能を継承しつつ、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、各施設の機能をつなげ、市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

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 (屋外50mプールは除く)	下落合プール
共有機能 (新たに創出・充実する機能)	①憩い・交流機能	市民が気軽に訪れ、憩い、交流できる屋内外のコモンスペース(公園・広場、エントランスホール、利便施設(カフェ・コンビニ等))
	②コミュニティ活動支援機能	・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を整備することを目指す 等

※駐車場については、現状台数と同様の221台(施設利用者用129台、公用車用92台)以上を整備する

※公共エリアにおける整備費の想定(従来手法)

現時点では、施設整備費(設計費、建設費、工事監理費)として約165億円、解体工事費として約8億円を想定  
 今後、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、その精査を進めていく

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <民間エリアへの導入機能>

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、拠点性の形成を図ることが可能な民間機能が必要

#### ① 中心拠点に相応しい賑わい機能

- ・商業系施設（小～中規模の店舗の複合施設 等）
- ・業務系施設（コワーキングスペースやシェアオフィス等、地域のワークスペースとなる施設 等）

#### ② 地域住民の日常生活のサポート・充実機能

- ・クリニック、子育て支援、生涯学習・スポーツ系・文化系の施設

※幅広い市民の利用ができない施設（住宅用途等）は求めないこととする

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <施設計画上の留意点>

- ・区役所の防災中核拠点としての役割を適切に果たす、事業区域が浸水想定エリア

#### ⇒災害への対応

- ・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
- ・水害への対応として、雨水貯留施設等の浸水防止策を講じる 等

- ・多くの来訪者に親しまれる施設

#### ⇒景観形成の推進

- ・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す
- ・エリア全体で統一された良好な景観デザインの導入を図る 等

- ・将来の利用形態の変化に柔軟に対応できる建築物

#### ⇒フレキシブルな計画

- ・利用用途や部屋の大きさを変更可能とするフレキシブルな施設とする

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### ＜維持管理運営の方針＞

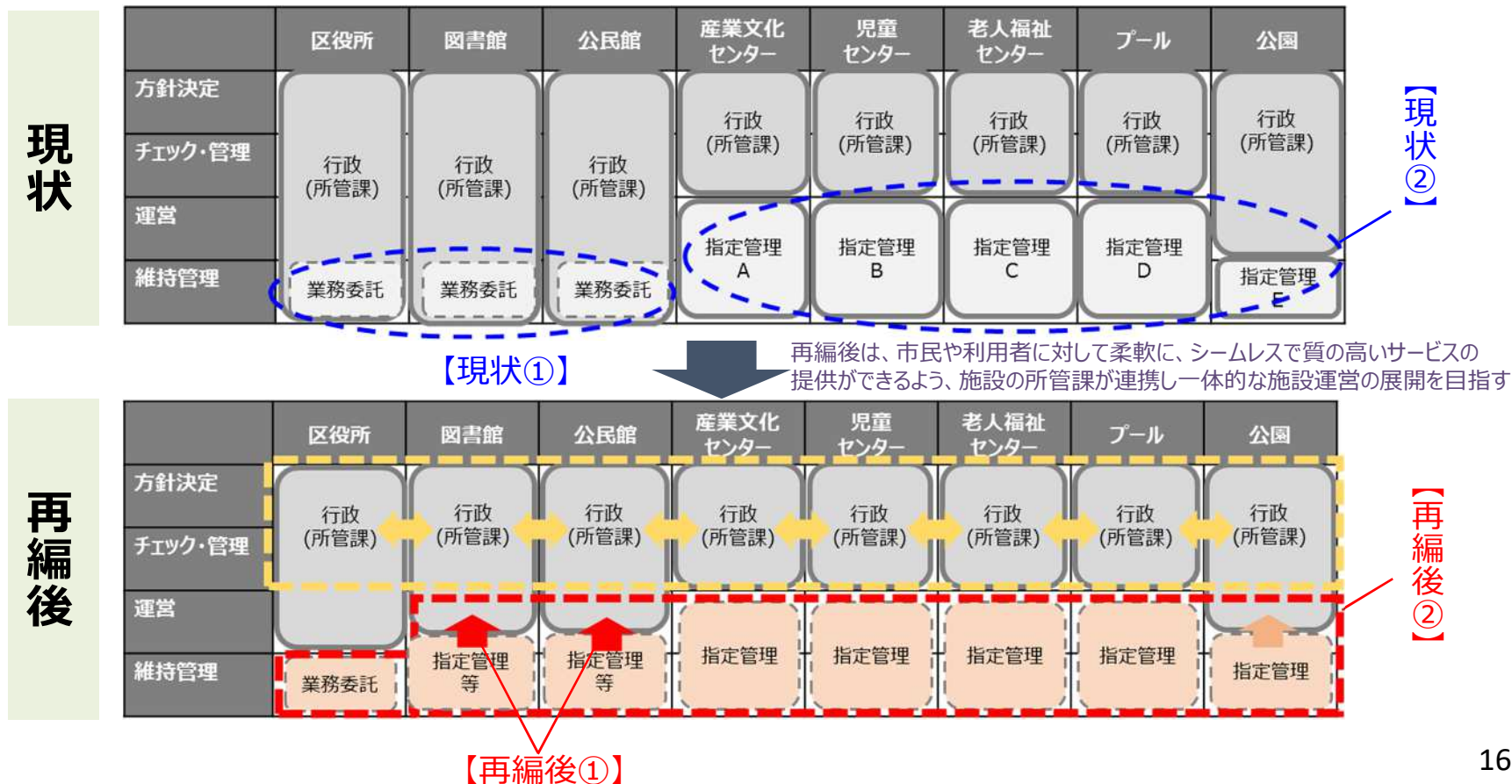
【現状①】市が直接運営を行う施設(図書館、公民館)は、施設の点検・保守等の維持管理を民間へ委託

【再編後①】民間事業者のノウハウを積極的に活用できるように民間側が担う領域の拡大を目指す

【現状②】それぞれの施設等で指定管理者を募集・指定し、管理運営を実施

【再編後②】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

#### ■各施設の維持管理運営等主体





## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### ＜デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進＞

DXの導入により、市民や施設利用者及び職員の利便性を高め、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る

#### DX推進の方向性

- ・5G等のネットワークを活用したデジタル基盤の構築
- ・AI・IoTによる効率的な施設等管理・運営
- ・利用者の個人情報等、情報セキュリティの確保
- ・災害時も想定したデジタルインフラの整備

行政機能のDX (区役所機能中心)	・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 等
市民利用・活動 に係る機能のDX (図書館、公民館等)	・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、オンライン相談 等) ・施設管理の負担軽減(予約照会、鍵の貸出、利用調整 等)
オープンスペースや 駐車場等のDX	・デジタルデバイスを導入し、多様な使い方、遊び方のできる安全・安心なエリアを目指す ・IoTを活用した駐車場利用の効率化
施設の ライフサイクルのDX	・施設の設計・建設段階から維持管理・運営の段階まで、そのライフサイクルを通じてデジタル技術を活用し、デジタル情報を一貫して管理し、施設の整備・管理運営の品質・精度を高め、高効率なライフサイクルの実現を目指す。

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <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)の実現に向けた本市全体での各種取組や本市の「脱炭素先行地域」への選定を受け、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脱炭素化に取り組む

<p>(1)本市の公共施設における脱炭素化を先導する取組</p>	<p>・<b>ZEBの取得</b> 太陽光発電設備及び蓄電池の導入等を図るとともに、建築物等の高断熱化等の省エネ化の工夫を行いZEBの取得を目指す</p> <p>・<b>公共施設群のエネルギーマネジメント</b> 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・見える化等に取組む</p>
<p>(2)脱炭素化と合わせたレジリエンスへの対応</p>	<p>・<b>エネルギーの多重化</b> 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、ガス等エネルギーの多重化を検討</p> <p>・<b>エネルギーの面的利用の取組</b> 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、街区をまたいだエリアでの電力融通等のエネルギーの面的利用の取組の実現可能性も検討</p>

## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <事業スキーム>

民間事業者の参画意向等を踏まえ、以下の事業スキームを基本として、検討を進めて行く

#### 公共エリア

- ・施設の設計・建設から管理運営までを一括で実施することで施設間の連携が図られる点、従来手法に対してより財政負担が軽減できる点等を考慮

⇒公共エリアの整備手法:PFI(BTO)

- ・施設利用者の利便性・快適性を高める

⇒民間収益事業の実施(カフェ・コンビニ等の利便施設導入を検討)

#### 民間エリア

将来に亘り市有地を保有し続けることができる点、継続的に地代収入を得られる点等を考慮

⇒定期借地方式(30年程度、住宅用途は不可、用途地域変更を前提)

※借地収益:約18.8億円(9,800㎡×6,400円(最低基準価格)×30年)

#### 事業区域全体に係る取組み

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、官民が連携し、事業区域全体を一体的なコンセプトのもと活用を図ることが重要

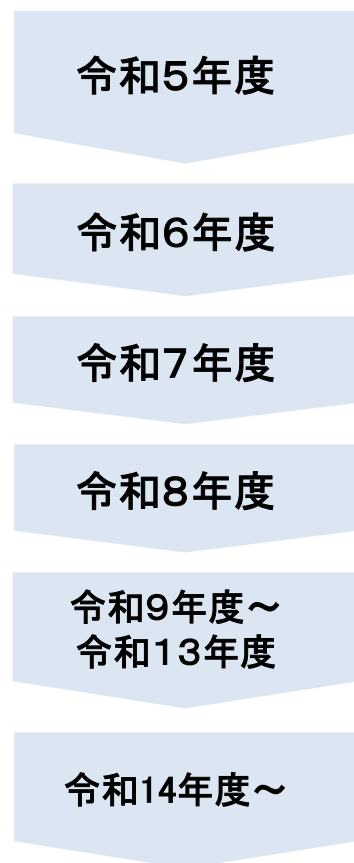
⇒公共エリア・民間エリアの事業を一体化となるよう事業化を進める

⇒エリアマネジメントの実施

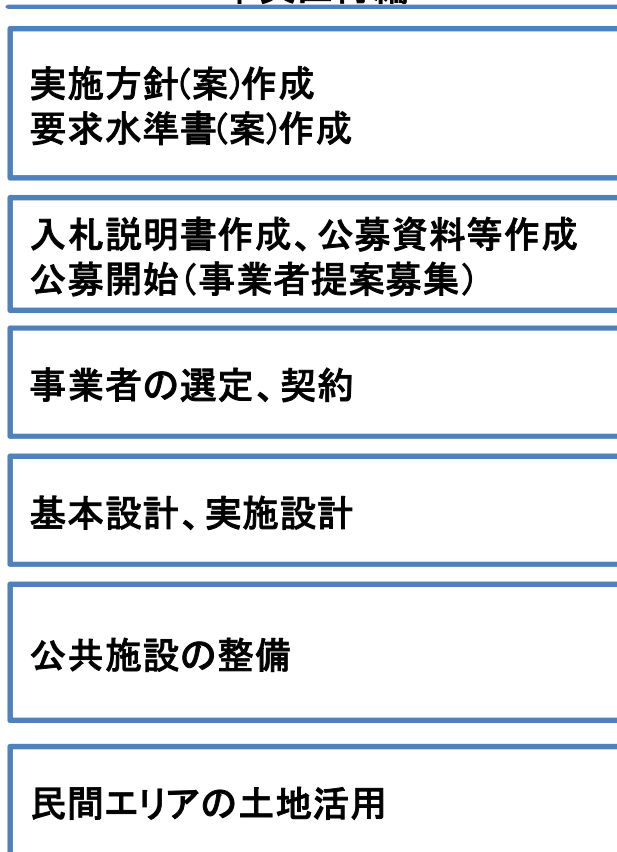
## 2. 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画(案)

### <今後の進め方>

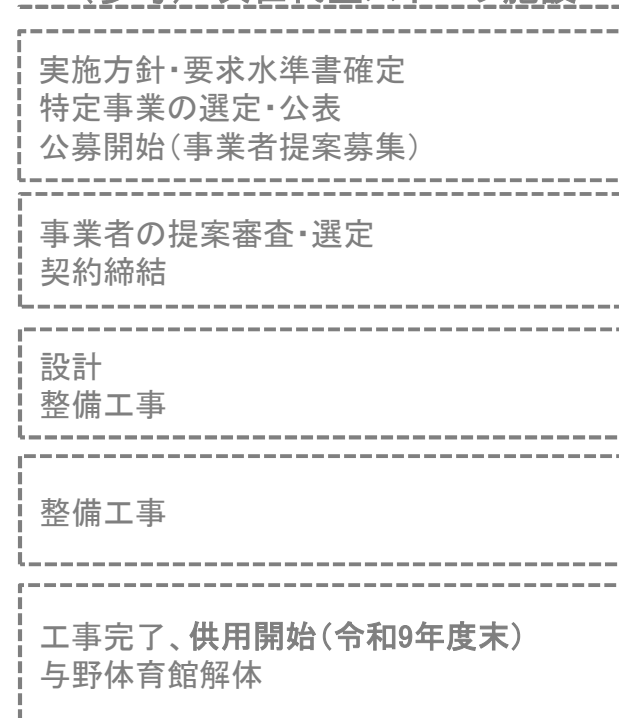
#### ■事業スケジュール



#### 中央区再編



#### (参考) 次世代型スポーツ施設



※両事業とも事業者提案内容等によって変更する場合あり

※中央区再編については、令和9年度以降はP12の配置パターンを想定したスケジュール

#### ■跡地活用の方向性

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、売却を含め検討します。

# 3. 事業手法の検討＜検討経緯＞

令和元年  
～3年度

- サウンディング調査
- 導入可能性のある事業手法の絞り込み
  - ・ 幅広く公民連携手法を抽出し、事業への適用性により簡易評価
  - ・ LABV方式導入についての民間事業者及び他市等へのヒアリング

令和  
4  
年度

- 想定スキームの設定
  - ・ 民間事業者へのプレヒアリング
  - ・ 想定スキームの検討：公共エリアの整備手法、民間エリアの土地活用、公募範囲  
(※LABVはリスクが大きく、具体的にパートナーとなる企業がない等の理由で除外)

- 民間事業者への意向調査
  - ・ 想定スキームの実現性について確認

- VFM算出
  - ・ 想定スキームに基づく事業モデルについてVFMを算定

- 総合評価
  - ・ 定性評価、定量評価を実施

## ■ PFI等事業調整会議

## ■ PFI等審査委員会

### ＜結果概要＞

- ・ 「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。
- ・ 公共・民間エリアの一体公募について、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が、以下の点から検討が必要

- ① 民間エリアの公募から整備までの間に発生するリスク等に起因する条件変更について、市として対応可能か精査が必要
- ② 付帯事業である民間エリアのリスクが、PFI本体事業への金融機関の融資判断において、懸念材料となる可能性がある
- ③ 代表企業が選ぶ民間エリア事業者は限定的であり、幅広い提案を阻害する可能性がある

### 3. 事業手法の検討<民間意向調査(結果概要)>

以下の想定スキームをもとに民間意向調査を行い、実現性の確認をした

#### ■想定スキーム

①公共エリアの整備手法	・ PFI (BTO) または DBO
②民間エリアの土地活用	・ 定期借地権設定による事業 (30年程度) ・ 住宅用途は不可 ・ 用途地域変更を前提
③公募範囲	・ 一体公募 (公共エリア・民間エリア)

#### ■調査概要

- ・ 期 間 : 令和4年10月14日~10月31日
- ・ 対象者 : 30社 (デベロッパー10社、ゼネコン9社、維持管理5社、運営6社)

#### ■調査結果

##### ①公共エリアの整備手法

- ・ PFI (BTO) と DBO について同程度の回答があった

##### ②民間エリアの土地活用

- ・ 定期借地方式、用途地域を第1種住居地域に変更を前提とした場合、用途: 商業施設、規模: 3000m<sup>2</sup>以下、事業期間: 30年程度という意見が多かった

##### ③公募範囲(公共・民間エリア)

- ・ 一部条件の変更が必要を含め、民間事業者の参画意向を14社確認できたことから、一体公募について現時点で一定の競争性があることが確認できた

# 3. 事業手法の検討<VFMの算定(モデル設定)>

民間事業者への意向調査の結果等を踏まえて、以下のモデルを設定

- 事業期間 : 25年
- 整備スケジュール :
  - ・令和9~13年度:公共施設の整備  
(順次解体・建替えを実施 中央区役所 ⇒ 図書館等複合施設 ⇒ プール等複合施設)
  - ・令和14年度~:民間エリアの土地活用
- 整備手法 : PFI(BTO)+定借 または DBO+定借
- 公共エリア内における民間収益事業 : カフェ・コンビニ
- 想定面積:下記表のとおり

	延床面積 (㎡)
中央区役所(本館、別館)	約9,500
図書館等複合施設	約7,500
プール等複合施設	約3,300
公園	約5,000
立体駐車場等	約4,700
カフェ	約200
コンビニ	約200



### 3. 事業手法の検討＜総合評価＞

区分	従来手法	DBO+定借	PFI(BTO)+定借
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	VFM 5.7% ○：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	VFM 5.8% ◎：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
サービスの向上等	▲：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	▲：各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、各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、各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	▲	○	◎

本事業は、複数施設を整備・運営するものであり、エリア全体の一体感及び施設間の連携を図る上で、**一括発注可能な整備手法**が望ましい。加えて、従来手法に対して**より財政負担が軽減**でき、**より多くの経費の平準化**が期待できることから、「**PFI(BTO)+定期借地方式**」で進めていくことが適している。



## 4. 今後の予定について

### 基本計画策定までのスケジュール

令和5年2月

議会報告(基本計画(案)について)



2月下旬  
~3月下旬

パブコメの実施



令和5年3月

基本計画の取りまとめ



令和5年4月

基本計画の策定