

(仮称)三軒屋公園等複合施設に係る市民説明会 (第2回)

日時：令和6年7月20日(土) 14時

場所：東北コミュニティセンター3階ホール

次 第

- 1 開会
- 2 市長挨拶
- 3 職員紹介
- 4 説明
- 5 質疑応答
- 6 閉会

整備事業の概要

1 現状・背景

- 高額な賃料や建物の老朽化などの理由から、令和2年度末に「にいざほっとぷらざ」を閉館し、東北コミセンとの複合化を視野に、一部機能を東北コミュニティセンターに設置し、暫定運用を行っている。
- 東北コミュニティセンターは建物の老朽化が進んでいる。また、ロビーなどスペースの不足も課題となっている。
- 三軒屋公園は、公園の大半がコンクリート床であり、憩いの場として使いづらく、老朽化も進んで地下駐輪場への雨漏りが発生している。

東北コミュニティセンター（設置年：1981年(築43年)）



狭あい化している
東北コミセン(1階ロビー)

三軒屋公園（設置年：1985年(築39年)）



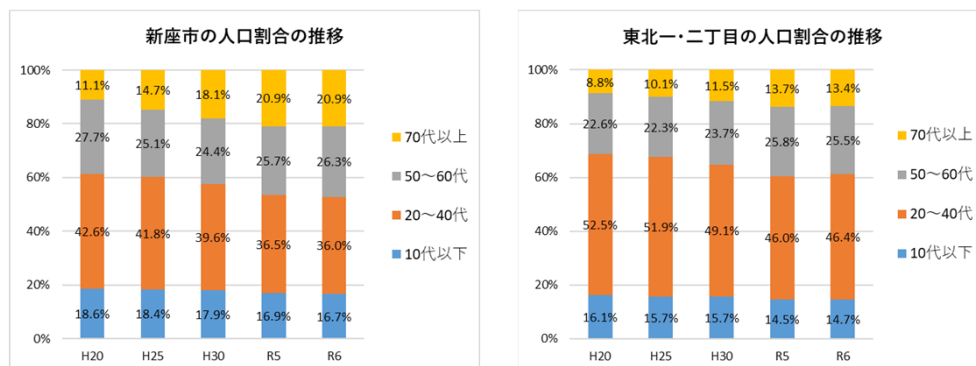
劣化した三軒屋自転車
駐車場の天井

整備事業の概要

2 志木駅周辺の状況

- 志木駅周辺は、市内の他の地域と比較して若年層が多い傾向にある。
- 志木駅周辺には子どもの遊び場や居場所、子育て関係の公共施設が少なく、設置要望も多い。
- （旧）にいざほっとぷらざが閉館したことなどにより、地域に公共施設が充足していない、と感じている方も多くなっている。
- 志木駅を中心とした東北地区は、人口減少時代を見据えた中でも、将来的に本市の都市機能や居住機能を集約化すべき地区であり、当該エリアの拠点となる公共施設の整備が求められている。

■新座市全体と東北地区の人口比較



※出典：埼玉県町(丁)字別人口調査(各年1月1日現在)より作成

■市民意識調査において「住みにくいと感じる理由」として「公共施設が整っていない」と回答した人の割合

	平成30年度	令和5年度
市全体	23.0%	27.5%
北東地区	22.6%	33.8%

整備事業の概要

3 コンセプト・基本計画

- 三軒屋公園及び東北コミュニティセンター敷地を活用して（仮称）三軒屋公園等複合施設を整備することとし、**令和3年度に基本方針を策定**しました。
- 複合施設の整備に向けて、**令和4年度に基本計画を策定**しました。
- 基本計画において、**本事業のコンセプト**は以下のとおりとしました。



コンセプト：コミュニティ施設と公園が連携した、新たな地域交流拠点

方針

1

新しいまちのイメージの創出

まちの中で人を惹きつける景観をつくる、新しい新座市のイメージをつくる

方針

2

良質なオープンスペースの創出

緑を楽しめる魅力的な空間、利用者が豊かな時間を過ごせる空間の創出

方針

3

多様な機能の連携による相乗効果の発揮

コミュニティ施設と公園が一体化することによる相乗効果の発揮、官民連携による民間機能との連動



※写真はイメージです

◆基本計画の詳細を知りたい方はこちらから市ホームページをご覧ください。



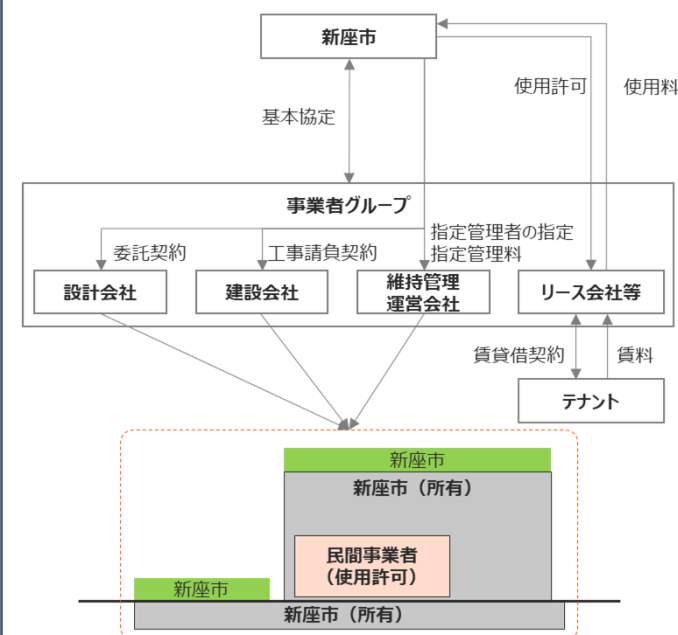
整備事業の概要

4 事業手法

民間活力の導入

- 公共施設等総合管理計画における公共施設の整備方針には、民間事業者のノウハウ（知識・経験・技術）を活用し、将来の財政負担の縮減と行政サービスの維持・向上を図ることを掲げています。
- この方針を踏まえ、複合施設の整備に当たっても、**民間事業者のノウハウを活用し、行政サービスの維持・向上とコストの削減を図る**こととしています。
- 様々な整備手法を比較・検討した結果、**DBO方式※**で整備することとしました。

※『DBO方式』…設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括で発注します。
施設の所有及び資金の調達は市が行います。



アンケート結果

（仮称）三軒屋公園等複合施設に係るアンケート結果

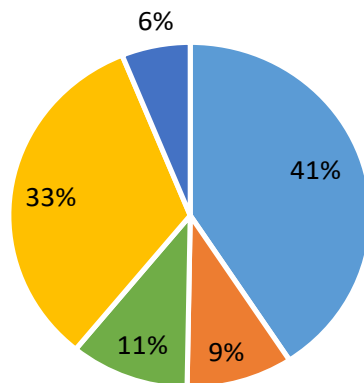
目 的	（仮称）三軒屋公園等複合施設整備の方向性について、改めて どういった施設整備が望ましいか把握するため、広く市民の皆さま から意見を伺うこととし、アンケート調査を実施しました。
アンケート期間	令和6年3月22日（金）～同年4月22日（月）
回答数	513件 （ホームページ（ウェブ）：179件、紙：334件）
結果概要	- ウェブからの回答とアンケート用紙による回答において、内容の 傾向に大きな乖離があったため、それぞれ別に集計を行っています。 - 結果の概要は、こちらから市ホームページをご覧ください。👉 

次頁からは、結果概要からグラフと表の抜粋です。

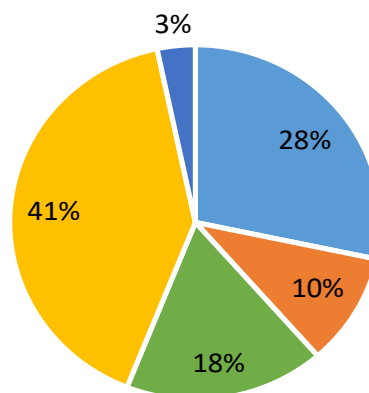


設問１ お住まい

ウェブ



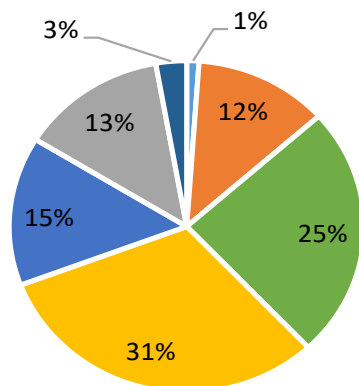
紙



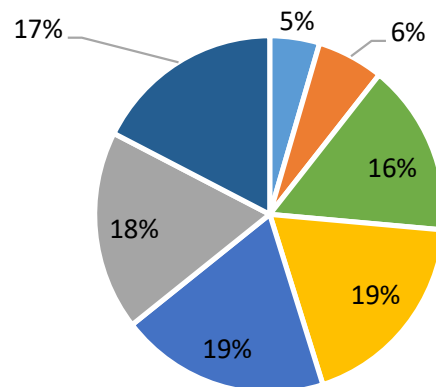
凡例	ウェブ	紙
東北	73	94
東	17	34
北野	19	58
その他市内	59	135
市外	11	11
未回答		2

設問２ 年代

ウェブ

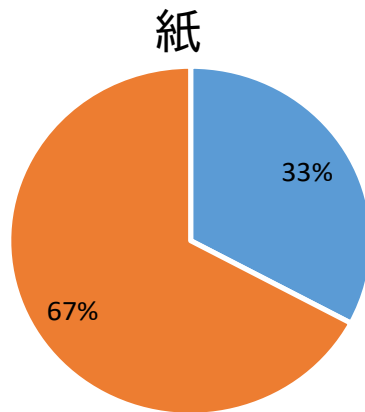
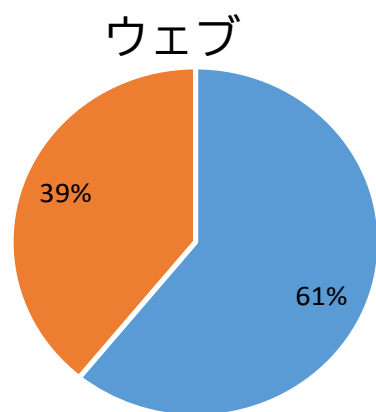


紙



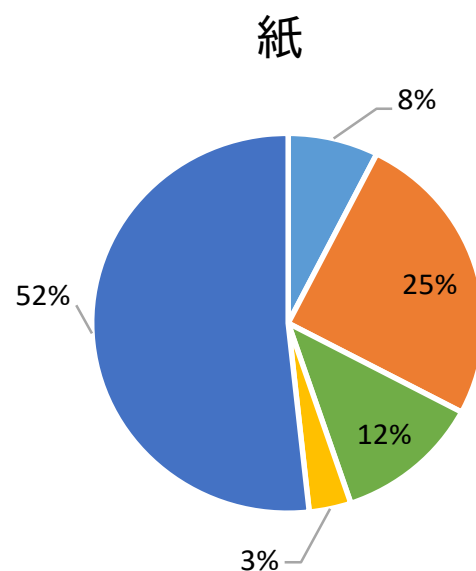
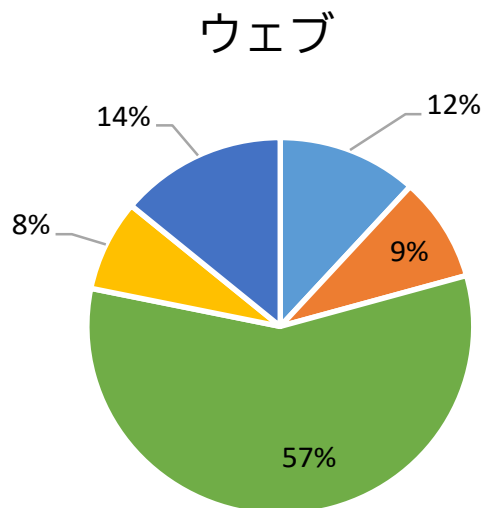
凡例	ウェブ	紙
10代以下	2	15
20代	22	20
30代	44	51
40代	56	61
50代	26	63
60代	24	59
70代以上	5	57
未回答		8

設問3 複合施設を整備することについて知っていましたか。



凡例	ウェブ	紙
知っていた	109	108
知らなかった	70	221
未回答		5

設問4 どのような敷地の使い方がよいと考えますか。

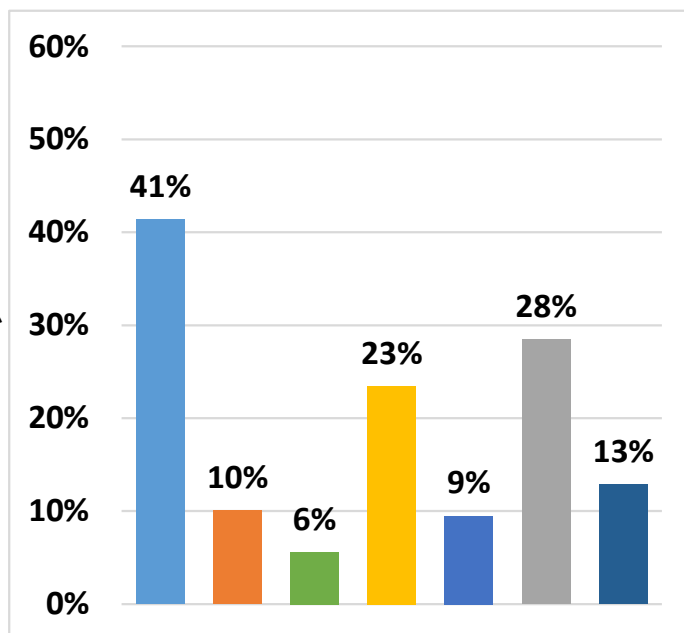


凡例	ウェブ	紙
三軒屋公園側に整備がよい	21	13
東北コミセン側に整備がよい	16	44
三軒屋公園と東北コミセンを一体的に活用がよい	103	21
現在の東北コミセンを残したまま三軒屋公園に整備がよい	14	6
その他	25	90
未回答		168

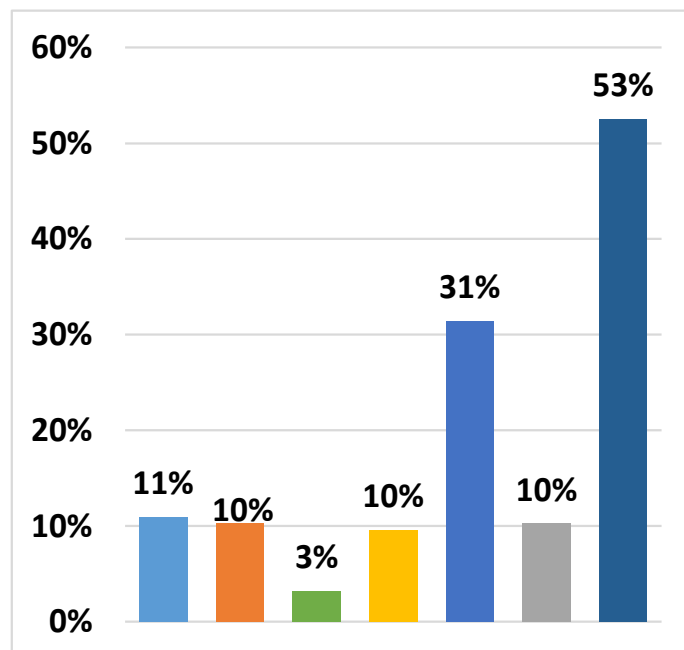
紙での回答について、複数回答されたものがあったため、合計が334を超えています。

設問5 どのような施設の形状がよいと考えますか（複数回答可）

ウェブ



紙

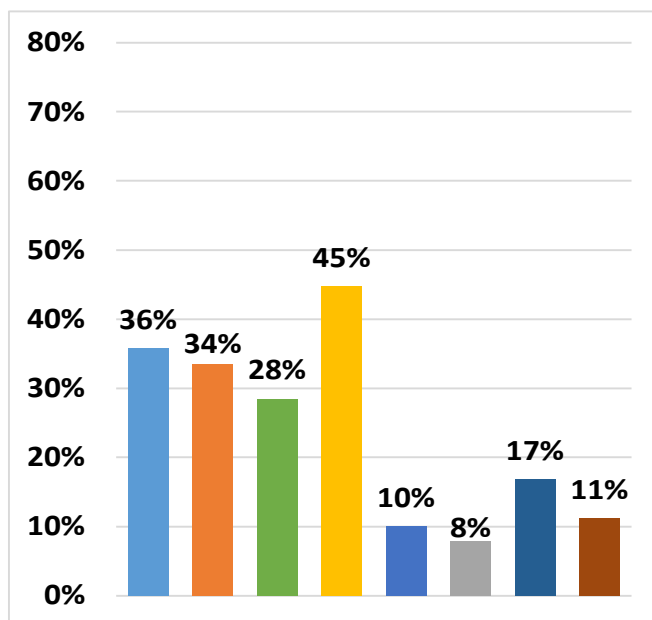


凡例	ウェブ	紙
階段状がよい	74	17
通常の四角い建物がよい	18	16
高い建物がよい	10	5
低い建物がよい	42	15
なるべく小さい建物がよい	17	49
ある程度規模の大きい建物がよい	51	16
その他	23	82
未回答		178

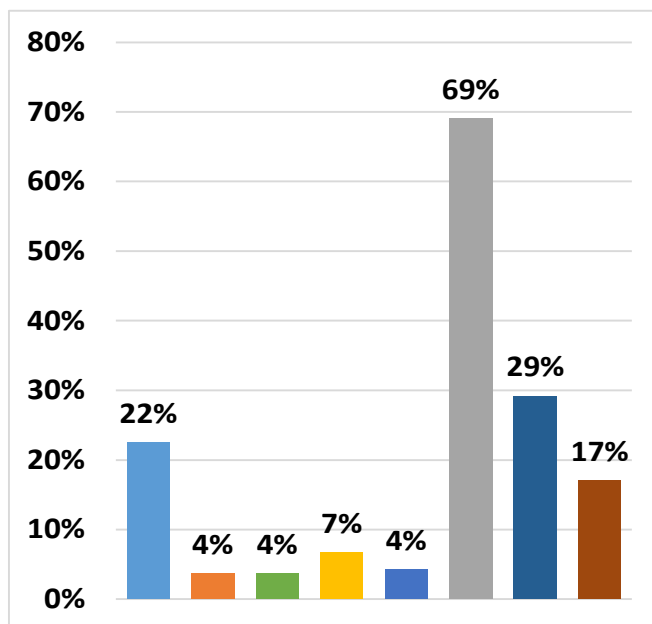
※複数回答のため、回答数／回答者数で割合を算出しています

設問 6 設問 4・設問 5 の回答を選んだ理由（複数回答可）

ウェブ



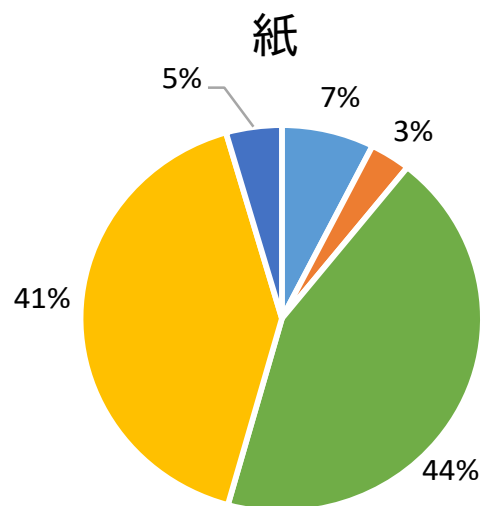
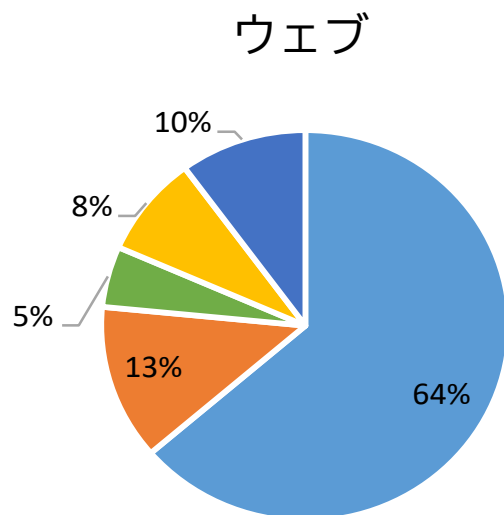
紙



凡例	ウェブ	紙
地上の公園をできるだけ広く確保してほしい	64	74
屋上の公園でも広い面積があればよい	60	12
屋上の公園にアクセスしやすいものがよい	51	12
各機能の面積を確保し、充実させてほしい	80	22
施設ができるまで東北コミセンを使いたい	18	14
今後も現在の東北コミセンを残してほしい	14	227
なるべく事業費を抑えた方がよい	30	96
その他	20	56
未回答		5

※複数回答のため、回答数／回答者数で割合を算出しています

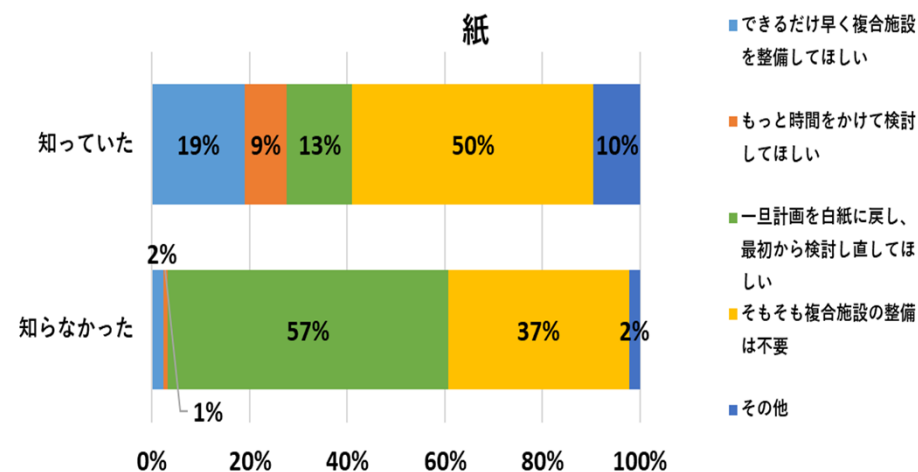
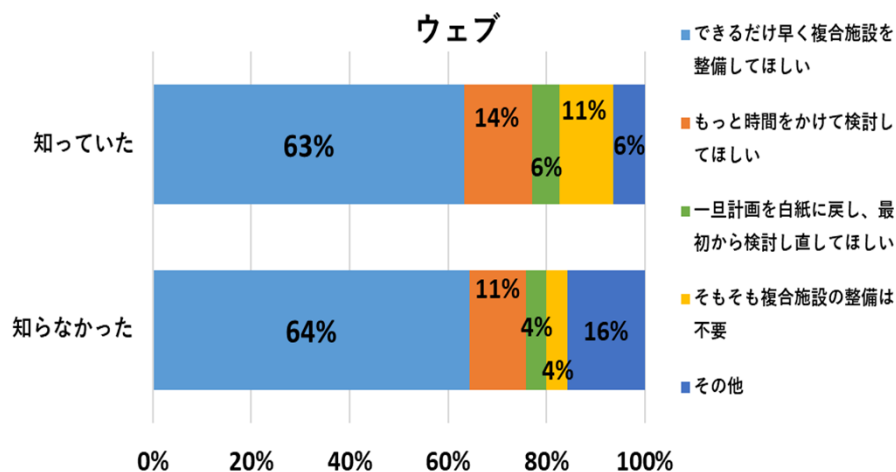
設問7 今後どのような進め方がよいと考えますか



凡例	ウェブ	紙
できるだけ早く複合施設を整備してほしい	114	25
もっと時間をかけて検討してほしい	23	11
一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい	9	146
そもそも複合施設の整備は不要	15	138
その他	18	15
未回答		3

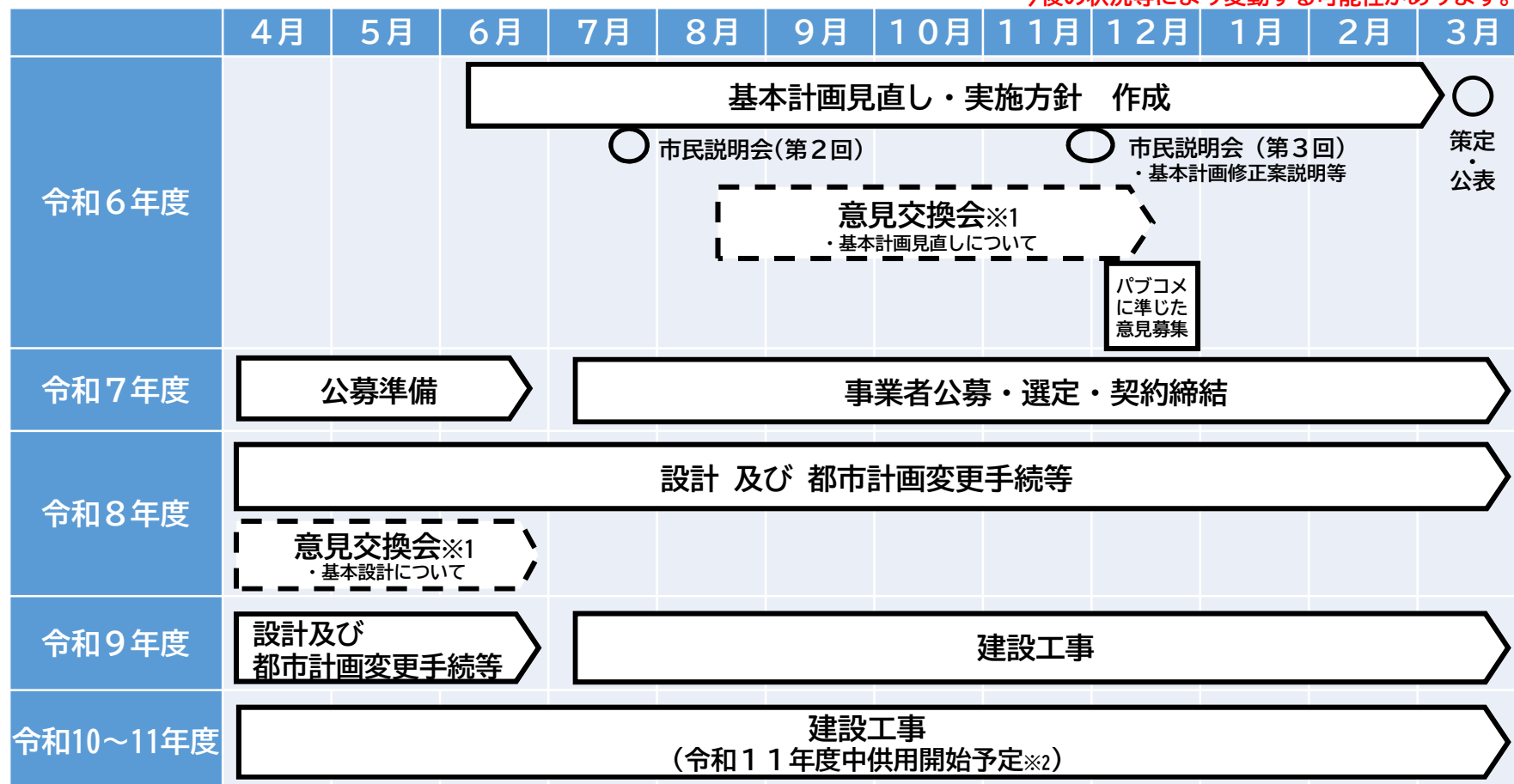
紙での回答について、複数回答されたものがあったため、合計が334を超えています。

【参考】本事業の認知別で見た割合



今後のスケジュール

今後の状況等により変動する可能性があります。



※2 供用開始後、東北コミセンの解体、外構工事が行われます。

※1 (仮称) 三軒屋公園等複合施設整備に係る意見交換会

【設置目的】

複合施設の利用が見込まれる関係団体の代表者等に参画いただき、複合施設整備の目的や整備方法、スケジュール等の情報を共有するとともに、各検討段階において様々な意見を頂く。上記期間内に複数回実施予定

【参画を依頼する団体等】 合計20名程度

町内会(東北1、東北2、北野1・2、北野3、東1、東2、東3)、志木駅南口商店会、東北コミセン利用者団体、近隣の保育園・幼稚園、小・中学校関係者、子育て支援団体、障がい者団体、文化活動団体、図書館関係団体、近隣の大規模事業者、公募市民2名

整備方針案の整理

1 アンケート結果と分析

	アンケート結果	
敷地の使い方	【アンケート結果】 ・「三軒屋公園と東北コミセンを一体的に活用」（５７％）という声が多かった。（ウェブ回答） 【理由】 ・「地上の公園をできるだけ広く確保してほしい」（３６％）が挙げられた。（ウェブ回答） ■東北コミセン側に複合施設を整備する場合の課題 ①土地区画整理事業の未着手区域の解消が必要 →スケジュールの長期化 ②工事期間中の代替施設の確保が必要 →代替地の確保が不透明、費用の増加 ↓ 東北コミセン側への整備は難しい ↓ 立体都市公園制度を活用し、三軒屋公園側に整備	アンケート結果を踏まえた敷地の使い方・建物の形状・公園 敷地 ・一体的に活用 建物の形状 ・階段状でできるだけ低層の建物 公園 ・地上の公園を広く確保 ・屋上公園もできるだけ広い面積を確保
建物の形状	【アンケート結果】 ・「階段状がよい」（４１％）という声が多く、次いで「ある程度規模の大きい建物がよい」（２８％）、「低い建物がよい」（２３％）という声が多かった。（ウェブ回答） 【理由】 ・「各機能の面積を確保し、充実させてほしい」（４５％）、「屋上の公園にアクセスしやすいものがよい」（２８％）が挙げられた。（ウェブ回答）	
公園	【アンケート結果】 ・「地上の公園をできるだけ広く確保してほしい」（３６％）、「屋上の公園でも広い面積があればよい」（３４％）が同割合であった。（ウェブ回答）	

整備方針案の整理

2 整備費用（削減額）

【参考】・なるべく事業費を抑えた方がよい 17%
・令和5年12月時点で想定した事業費：約35億円

	削減見込額※1	効果等
地下駐輪場を整備せず、 地下空間を施設として 一部活用する	△約5.8億円	・地下自転車駐車を整備せず、地下の空間を複合施設の一部として活用することにより、約5.8億円の事業費の削減が見込まれる。 ・低層化や地上公園部分の面積の確保といった要求にも応じられる可能性がある。
民間提案施設(200㎡)を 整備機能から外す	△約1.2億円	・民間提案施設（200㎡）について、実現性が課題となっていることや、更なる事業費の削減を踏まえ、整備機能から外すこととした場合更に1.2億円の削減が見込まれる。 ・低層化や地上公園部分の面積の確保といった要求にも応じられる可能性がある。

※1 令和5年度に試算した条件での削減見込額であり、今後の資材、人件費の高騰等は考慮していません。

※地下駐輪場を整備しないこととした経緯

- 三軒屋自転車駐車場の工事中における代替施設を検討する中で、志木駅南口自転車駐車場に隣接する土地の地権者から話があり、長期的に借用できることとなった。
- これを受け、現状の志木駅南口周辺における自転車駐車場の状況を踏まえ検討した結果、三軒屋自転車駐車場を閉鎖しても充足する見込みとなった。

施設整備方針案



【アンケート結果分析より】

①敷地を一体的に活用、②階段状でできるだけ低層の建物、③地上の公園を広く確保、④屋上の公園もできるだけ広い面積を確保 を満たすものとして、上記の整備方針案を設定した。

また、事業費を抑えることについても多くの意見があったことから、コスト削減の取組として地下自転車駐車場及び民間提案施設（カフェ等を除く）を含めないこととした。

施設整備方針案

導入予定機能（案）

機能	備考
東北出張所	
複合施設事務室（応接室・施設管理室含む）	
図書室	
児童読み聞かせスペース	一体的に活用できるようにすることを想定
民間提案施設（カフェ等を想定）	
児童室（プレイルーム等）	
ギャラリー	
ホール（レクリエーションホール）	
音楽スタジオ	
多目的室1	選挙時は投票所として使用
多目的室2	
多目的室3（和室（茶室））	畳は取外し可能なものとし、多目的利用を想定
多目的室4（実習室）	調理台は壁付けのものとし、多目的利用を想定
ロッカー室	
防災備蓄資機材倉庫	
エントランス・待合スペース・その他共有スペース （廊下、E V、階段、トイレ等）	

これまでの検討経過から、導入機能は現時点で上記のものを想定しています。
今後、意見交換会において、これらの機能・規模についてもご意見を伺いながら、
最終的な方針を決定します。