

（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設基本計画

令和5年3月

新 座 市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 背景	1
2. 上位・関連計画	2
3. 対象地の現状	4
第2章 計画に関する市民意見調査	14
1. アンケート調査	14
2. グループインタビュー結果	21
第3章 コンセプト・方針	23
1. 新施設の整備コンセプト	23
2. 立体都市公園制度の活用	24
第4章 施設整備計画等	26
1. 施設整備計画	26
2. 管理・運営計画	29
第5章 事業スキーム・スケジュール	31
1. 事業スキームの想定	31
2. 本事業における事業スキーム	33
3. スケジュール	37

第1章 計画の概要

1. 背景

東武東上線志木駅周辺においては、これまで駅直結の公共施設であった（旧）にいざほっとぶらぎ（以下「ほっとぶらぎ」という。）が令和2年度末をもって閉館となったため、ギャラリー機能を市役所第二庁舎へ移転するとともに、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンター1階に設置し、暫定運用を行っている。

しかしながら、東北コミュニティセンターは築41年のため老朽化が進んでおり、今後大規模改修等の対策が必要となる見込みである。

また、隣接する三軒屋公園においては、地下に自転車駐車場があることにより公園の大半がコンクリート床であるため、憩いの場として使いづらいものとなっていることに加え、駐輪場の屋根としても劣化が進んでおり、雨漏りが発生している状況である。

さらに、志木駅周辺は若い世代が多い中で、市の北部地域には子どもの遊び場や居場所が少なく、市民からの設置要望が多くなっている。

このような状況を踏まえ、本市で策定している新座市公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物の更新に併せて、施設の利用需要や機能需要等の需要分析を的確に行い、複合化、集約化及び統廃合などの再配置を視野に入れながら、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、（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設（以下「複合施設」という。）を整備することとした。

この複合施設の整備に当たっては、志木駅周辺という立地をいかにしながら、まちの更なる活性化やにぎわいの創出を図り、新たな拠点の形成につなげる必要がある。あわせて、公共施設の複合化・多機能化を進めるとともに、民間活力の導入を目指すことで、市民サービスの向上やコストの縮減を図り、持続可能なまちづくりや行政経営の効率化を図る必要がある。

このような背景から、本市では、整備に向けての基本的な考え方を示すものとして、令和4年3月に「（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定した。「新座市三軒屋公園等複合施設基本計画」（以下「本計画」という。）は、基本方針をもとに、複合施設の整備方針の具体化を図るものである。

2. 上位・関連計画

(1) 本事業で留意すべき上位・関連計画

本計画で留意すべき上位・関連計画の内容は以下のとおりである。

図表 1 上位・関連計画の内容一覧

第5次新座市総合計画	- 公共施設の更新が集中することが見込まれるため、公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化が求められる。 - 民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組を進めることが求められる。
新座市都市計画マスタープラン	- 志木駅周辺は、本市の玄関口となる市街地として、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図る。 - 公園のリニューアルや新規整備に際しては、規模や立地場所などの条件を踏まえ、必要に応じて、公募設置管理制度（Park-PFI）による園内への飲食店や売店、遊技施設、運動施設の設置など、民間の資本やノウハウを活用した整備・改修及び管理手法について検討する。
新座市公共施設等総合管理計画	- 公共施設の更新の際には、複合化・高度化を通じた公共施設の最適化とともに、民間活用を通じた市の財政負担軽減が必要である。 - 公共施設の整備の際は、雨水対策やユニバーサルデザイン化についても検討が必要である。
新座市みどりの基本計画	- 三軒屋公園は、レクリエーション・防災・景観の観点から、緑地保全の対象地となっている。 - 市全体で施設緑地が不足しており、公共施設の緑化が課題である。 - 志木駅周辺は、駅周辺のにぎわいを維持しながら緑を保持することが求められ、緑・建築物・道路の一体整備が必要である。
第2次新座市子ども・子育て支援事業計画	子育てがしやすい、安心して外出できる環境の整備を基本施策の一つに掲げ、「児童センター事業の充実」「児童遊園、公園の整備・充実」や「公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進」といった取組を推進する。
新座市地域防災計画	- 東北コミュニティセンターを指定緊急避難場所に指定している。 - 指定緊急避難場所及び指定避難所は、震災時に安心して活用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図る必要がある。 - また、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置も求められる。
第4次新座市生涯学習推進計画	- コミュニティセンター、図書館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も期待されている。 - これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要がある。 - 施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められている。

(2) 本事業に求められる事項

上位・関連計画の内容を踏まえると、本事業においては下表の4点が求められる。

図表 2 本事業に求められる事項(上位・関連計画より)

駅周辺のにぎわいと両立した緑の拡充	・ 市の課題である施設緑地不足に対応し、新たに整備する施設においては、緑を充実させることが必須である。 ・ 駅周辺のにぎわいと両立する形での緑の拡充は、都市景観を向上させ、市民の住環境の向上と、市外からの来訪者増加によるにぎわい創出の両方の実現に資するものである。
公共施設の高度利用・公共施設の最適化	・ 当事業で立体都市公園を整備することは、公共施設の高度利用につながる。 ・ 既存の公共施設で提供されている都市サービスを整理し、現在のニーズに合うものを一つの施設で複数提供することで、市民の利便性向上を実現することが重要である。
防災施設としての機能強化	・ 現在、市内の公共施設の老朽化が一斉に進んでいるところである。 ・ 万全な防災機能を備えた公共施設の整備が必要である。
子どもの遊び・学びの場の充実	・ 子どもの遊び・学びの場の不足は市全体でも課題となっているが、志木駅周辺では特に公園や緑地が不足している。 ・ 子育て支援の一環として、子どもの遊び・学びの場を拡充させることで、より暮らしやすいまちを実現できる。

3. 対象地の現状

(1) 敷地概要

所在地:新座市東北2-28-5

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893 m ²	都市公園(街区公園)
東北コミュニティセンター	580 m ²	文化施設
合計	2,473 m ²	=1,893 m ² +580 m ²
都市計画道路用地	160 m ²	
道路用地を除いた合計	2,313 m ²	=1,893 m ² +580 m ² -160 m ²

図表 3 対象地

(広域)



(詳細)



（２）既存機能の現状

対象地にある既存機能である三軒屋公園、三軒屋自転車駐車場、東北コミュニティセンターの現状は以下のとおりである。

① 三軒屋公園・三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園は、地下に三軒屋自転車駐車場が設置されており、公園の大半が自転車駐車場の屋根部分（コンクリート床）となっている都市公園（街区公園）である。

図表 4 三軒屋公園のエリア・機能

エリア・機能	主要な施設	特徴
遊びエリア	砂場、複合遊具、水飲み、ベンチ	親子連れに利用されている。
多目的広場 エリア	タイル舗装、縁台、ベンチ	スケートボード、ローラースケートの遊び場として利用されている。
休養エリア	パーゴラ、ベンチ	多目的広場から一段高いため落ち着いて休憩が可能。
防災機能	防災倉庫	—
自転車駐車場	三軒屋自転車駐車場 (平置き 688 台)	定期利用 623 台、一時利用 65 台
その他	トイレ、あずまや、植栽、シェアサイクルサービス(7 台)	—

② 東北コミュニティセンター

東北コミュニティセンターでは、市民の生活、文化、教養を高めるため、各種の学級・講座・教室が開設されている。また、サークル活動や学習の場としても利用されている。

図表 5 東北コミュニティセンターの機能別面積

施設	面積	備考
多目的ホール	148 m ²	市民活動に利用
集会室	53 m ²	
和室	45 m ²	
研修室	17 m ²	
小会議室	26 m ²	
事務室	24 m ²	—
その他 (ロビー・廊下・階段等)	429 m ²	ほっとぷらざの閉館に伴い、1階に東北出張所、図書館サービススポットを設置(暫定運用)
合計	742 m ²	

(3) 対象地周辺の現状

① 立地（交通アクセス及び周辺施設）

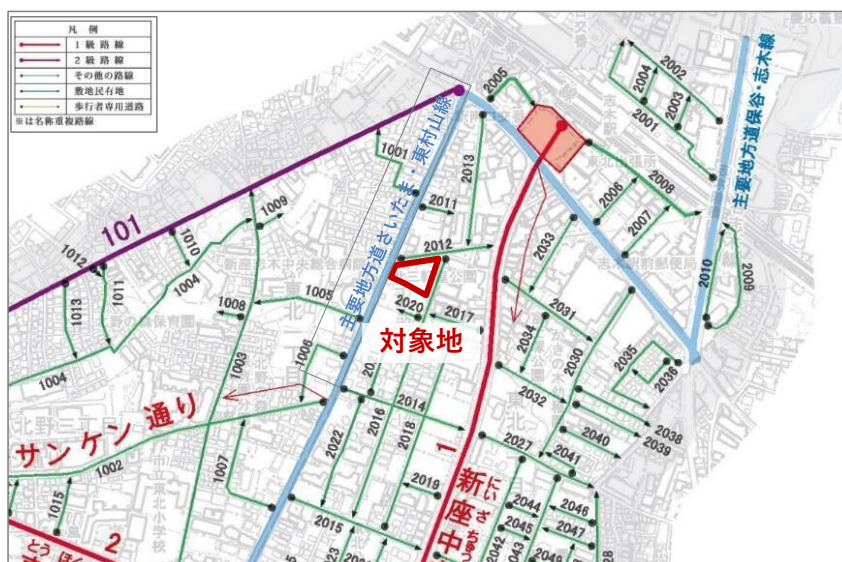
対象敷地は、志木駅から 500m 圏内、徒歩約 5 分の位置にあり、路線バス、自転車、徒歩でのアクセスがしやすい立地となっている。自動車でのアクセスについては、三軒屋公園には駐車場がなく、東北コミュニティセンターにおいては駐車台数が少数のため、自動車での利用は限られる。複合施設の整備に当たっては、駅に近いことから近隣の民間駐車場を考慮の上、駐車場の必要性や設置台数について検討する必要がある。

敷地周辺には、集会施設（北野・東北集会所、北野ふれあいの家）、保育施設（北野保育園）、学校（東北小学校）、自転車駐車場（志木駅南口地下自転車駐車場、三軒屋公園前自転車駐車場等）などの公共施設があるが、ほととぶらぎの閉館により、駐輪場を除いて東北コミュニティセンターが志木駅から最も近い施設となっている。また、志木駅南口の中心市街地には、様々な商業施設等が立地している状況である。

② 道路

敷地西側は主要地方道さいたま・東村山線（道路幅 8m）に接道しており、道路幅 18m への拡幅が都市計画決定されている。また、敷地北側、東側は区画道路（道路 6.0m）に接道している。

図表 6 新座市認定路線網図



③ 防災

ア. ハザードマップ

対象地周辺では洪水・土砂災害の被害は想定されていない。

図表 7 新座市洪水・土砂災害ハザードマップ



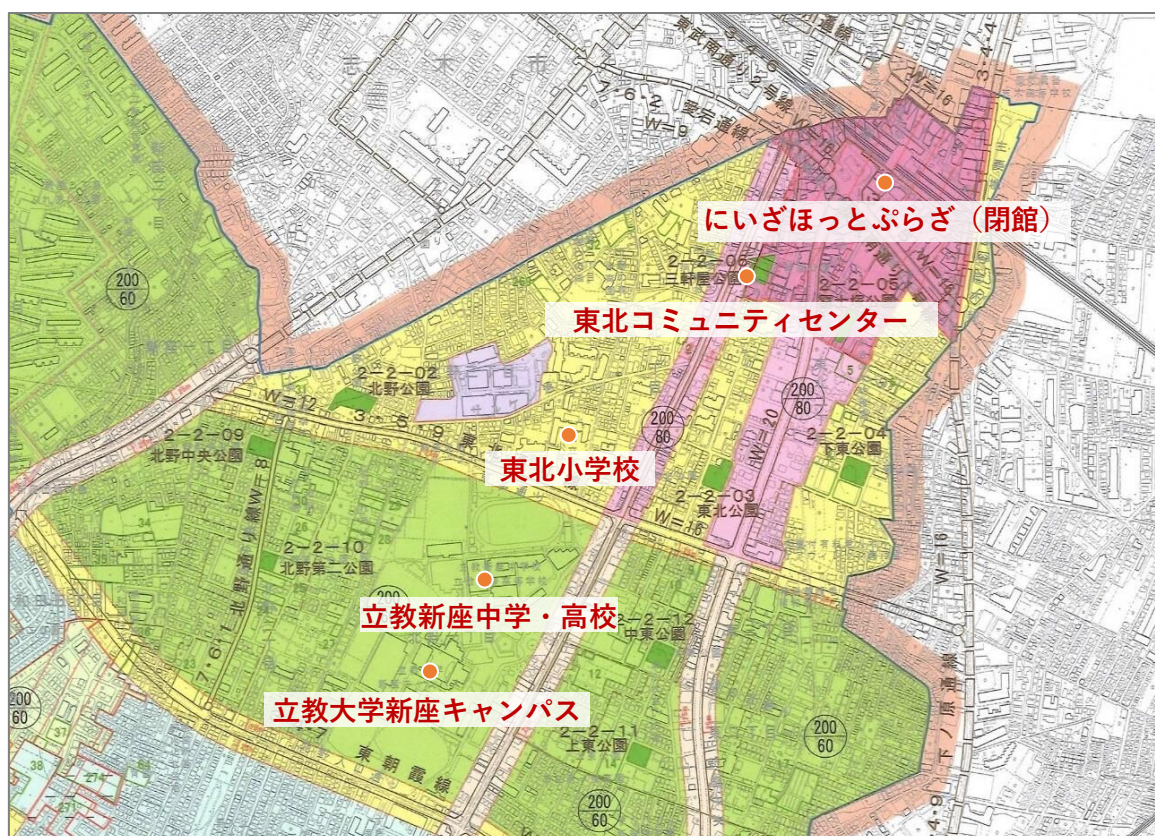
イ. 避難拠点

東北コミュニティセンターは新座市地域防災計画において指定緊急避難場所に指定されており、志木駅に最も近い避難拠点となっている。また、周辺では東北小学校、立教新座中学・高校、立教大学新座キャンパスが指定避難所（※）として指定されている。

なお、指定緊急避難場所は「災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保する事ができる場所」とされており、避難施設として飲料水、食料等の配給といった避難拠点としての機能が求められる。

※指定避難所：「災害により避難した住民等をその災害の危険性がなくなるまでの期間滞在させることができる施設」とされており、避難拠点としての機能に加え、非常用物資の備蓄や避難所への物資の供給といった物資拠点としての機能が求められる。

図表 8 対象地周辺の避難拠点位置図



(4) 関連法令の整理

① 都市計画法等に関する制限

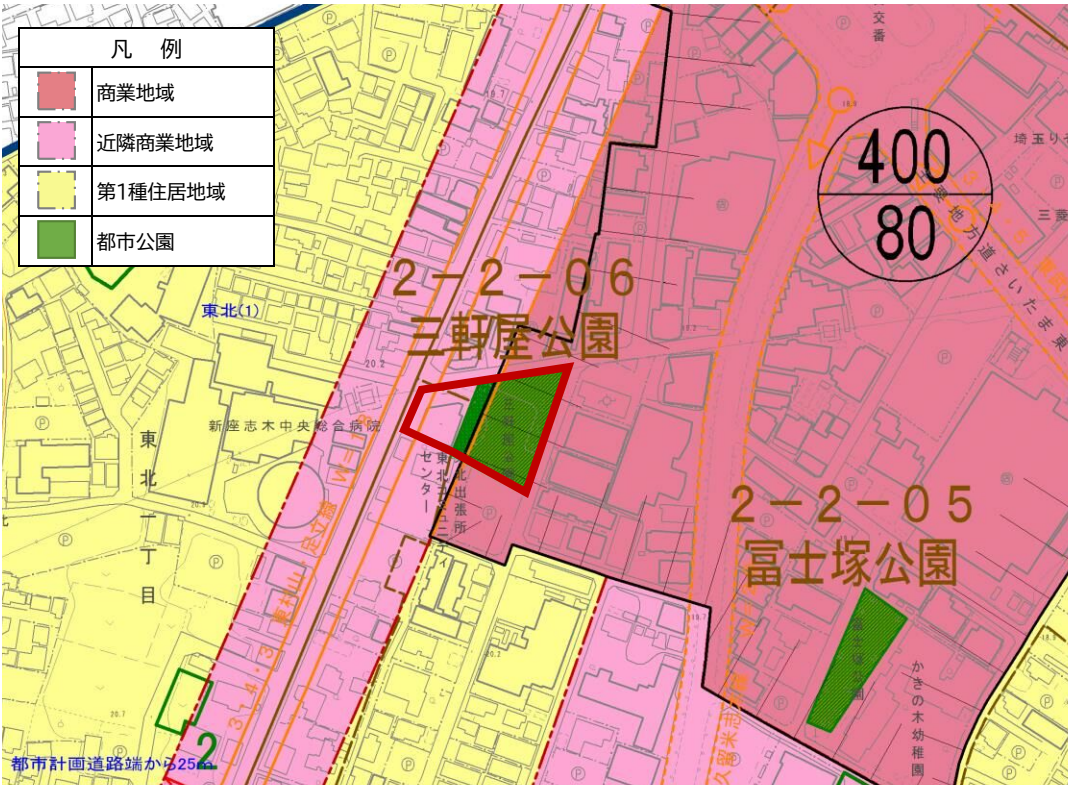
ア. 地域地区（都市計画法第8条）

対象地は、商業地域が過半を占めるが、一部近隣商業地域にまたがっている。建ぺい率等の制限は下表のとおりである。

図表 9 建築基準法に関する制限

項目	商業地域	近隣商業地域
敷地面積	1,518 m ²	795 m ² (※都市計画道路用地を除く)
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	200%
道路斜線	1.5	1.5
隣地斜線	31m+2.5	31m+2.5
防火地域	防火地域	指定なし

図表 10 対象地周辺の用途地域



イ. 地区計画（都市計画法第12条の4）

対象地の商業地域部分は志木駅周辺地区地区計画区域に含まれているため、地区整備計画により建築物の用途、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠に制限がかかる。

○ 三軒屋公園

再整備に当たり、これらを変更する場合には、都市計画変更が必要となる。

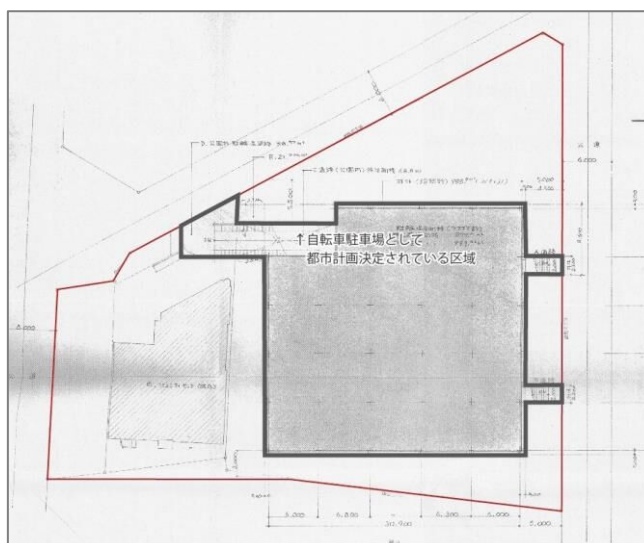
図表 11 三軒屋公園の都市計画決定区域



○ 三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園の地下に整備された三軒屋自転車駐車場は、都市計画決定により名称、位置、面積（約 1,040 ㎡）、駐車台数（約 1,000 台）、構造及び階層が定められている。このため、再整備においても自転車駐車場を整備することが必要であり、名称、位置、面積、駐車台数、構造及び階層を変更する場合には、都市計画変更が必要となる。

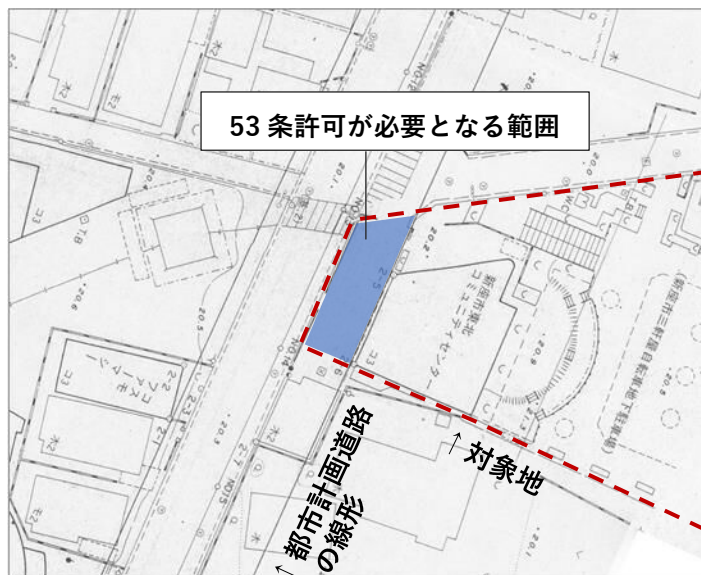
図表 12 三軒屋自転車駐車場の都市計画決定区域



○ 新座都市計画道路3・4・3東村山足立線

敷地西側において、新座都市計画道路3・4・3東村山足立線が幅員18mで都市計画決定されている。

図表 13 新座都市計画道路3・4・3東村山足立線



工. 市街地再開発事業（都市計画法第12条）

敷地全体が東北土地区画整理事業計画区域として都市計画決定されている。このうち、三軒屋公園及び三軒屋自転車駐車場の区域については、志木駅前要請土地区画整理事業で整備済であるが、東北コミュニティセンターの区域は土地区画整理事業の未整備区域である。

図表 14 東北土地区画整理事業未整備区域



オ. 建築の許可条件（都市計画法第53条）

東北コミュニティセンターの敷地については、東北土地区画整理事業の未整備区域であり、都市計画道路東村山足立線の区域内にある。これらの範囲に建築物を配置する場合、都市計画法第53条に従い新座市長の許可が必要となる。

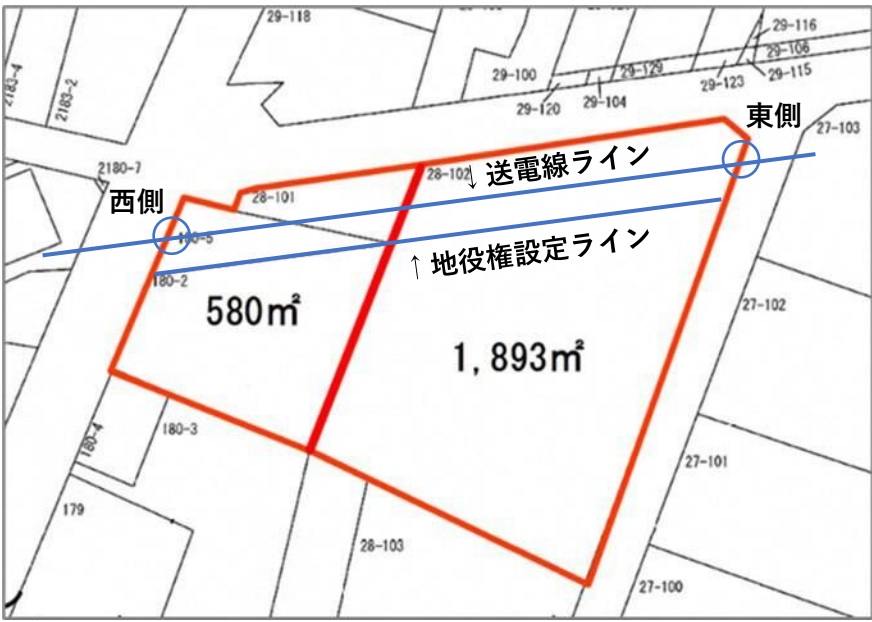
② 電気設備に関する技術基準を定める省令

対象地内において、高圧線が架空しているため、高圧線直下に施設を整備する場合、高さの上限に準拠する必要がある。また、送電線路敷地役権が設定されている地番においては、建築物を配置に当たり、地役権の目的変更手続を行う必要がある。

図表 15 建築物等の建築制限

送電線 位置	電圧	地上高 (①)	水平 離隔 距離	必要離隔距離(②)		設置可能な高さの上限 (①－②)	
				建築物(屋上を 設ける場合)	工作物 植栽	建築物(屋上を 設ける場合)	工作物 植栽
敷地 西側	66,000V	約 21m	不要	3.60m以上 (6.0m以上)	2.12m以上	17.4m(15m)	18.88m
敷地 東側		約 15m				11.4m(9m)	12.88m

図表 16 送電線・地役権設定位置



③ 文化財保護法

対象地は、概ね全域が文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地として登録されている。埋蔵文化財包蔵地を整備する場合は、新座市教育委員会との協議・試掘確認調査等が必要となり、整備内容変更や発掘調査を行う可能性がある。

図表 17 新座市遺跡地図(対象地周辺)



第2章 計画に関する市民意見調査

本計画の策定に当たり、アンケート及びグループインタビューを行い、本事業に対する市民等の意見を聴取した。

1. アンケート調査

(1) 実施目的

現在の利用状況や課題、望ましい機能等について、主要な利用者として想定される方々の意見を把握し、本事業に反映することを目的として、アンケート調査を実施した。

(2) 実施要領

周辺住民、東北コミュニティセンター利用者（以下「コミセン利用者」）、三軒屋自転車駐輪場利用者（以下「駐輪場利用者」）に対し、下記のとおりアンケート調査を実施し、回答を得た。

図表 18 アンケート概要

対象	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
調査方法	郵送送付 →郵送及び Web 回収	直接配布(窓口に設置) →直接及び Web 回収	直接配布(窓口に設置) →直接及び Web 回収
調査期間	2022 年 8 月 6 日(金) (発送)～26 日(金)	2022 年 8 月 16 日(火)～9 月 2 日(金)	
回収数	362 件 (紙 237 件、Web125 件) ※発送数:1,000 件	150 件 (紙 127 件、Web23 件)	49 件 (紙 31 件、Web18 件)
備考	回収率 36.2%	—	—

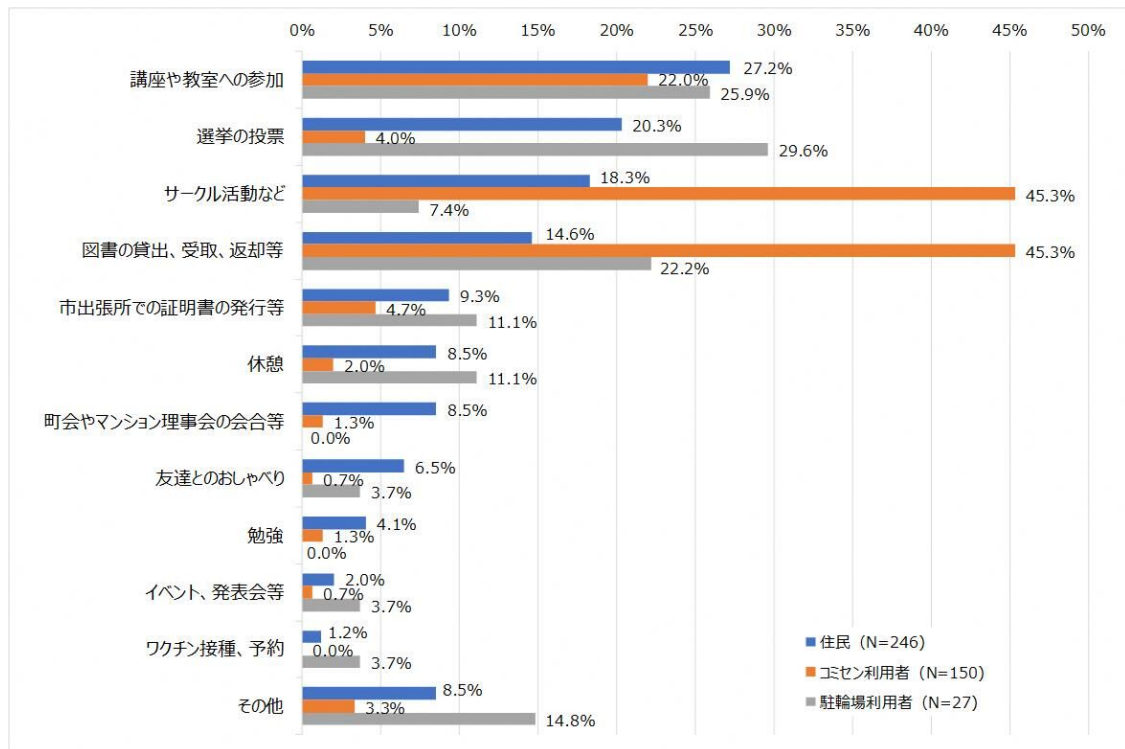
(3) 調査結果

① 東北コミセンについて

ア. 利用目的

周辺住民、駐輪場利用者は「講座や教室への参加」や「選挙の投票」を選択した人が多かったが、コミセン利用者は「サークル活動など」「図書の貸出、受取、返却等」を選択した人が多かった。

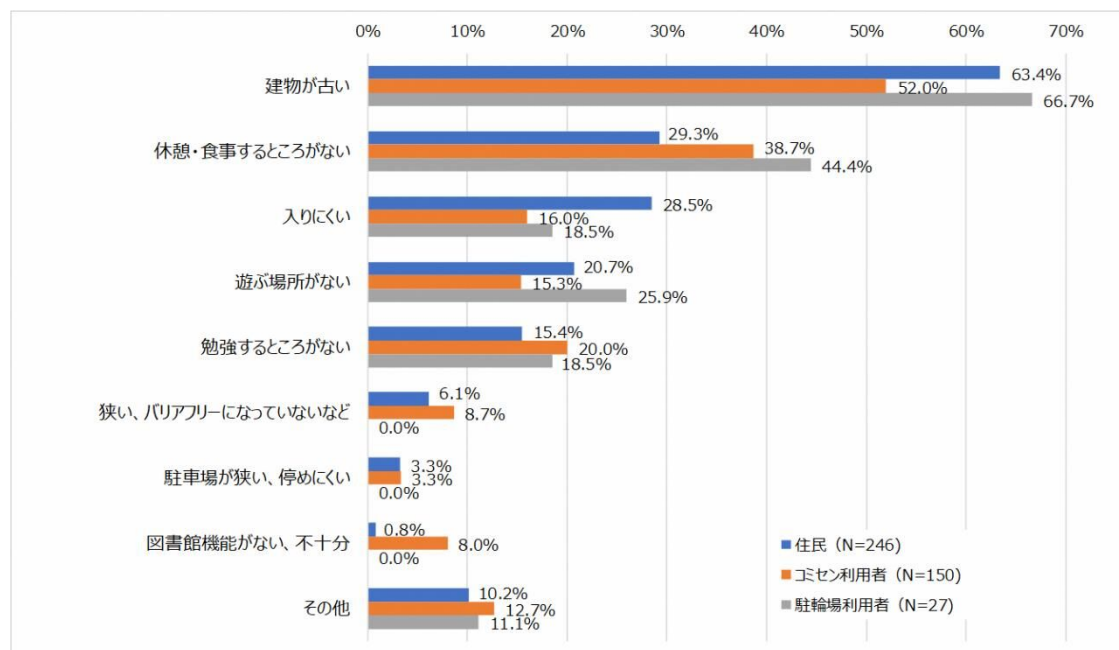
図表 19 アンケート結果(コミセン利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも最も回答が多かったのは「建物が古い」であり、次いで「休憩・食事するところがない」であった。コミセン利用者からは「図書館機能がない、不十分」という回答が複数あった。

図表 20 アンケート結果(コミセン課題)

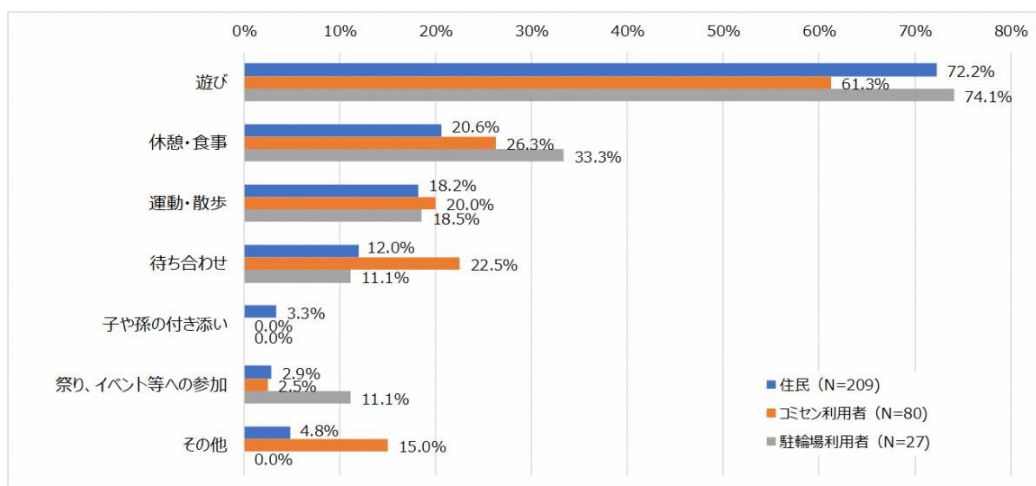


② 三軒屋公園について

ア. 利用目的

いずれの属性でも「遊び」が6～7割と最も多く、他は2割前後となっている。あまり多様な使われ方はしていないと考えられる。

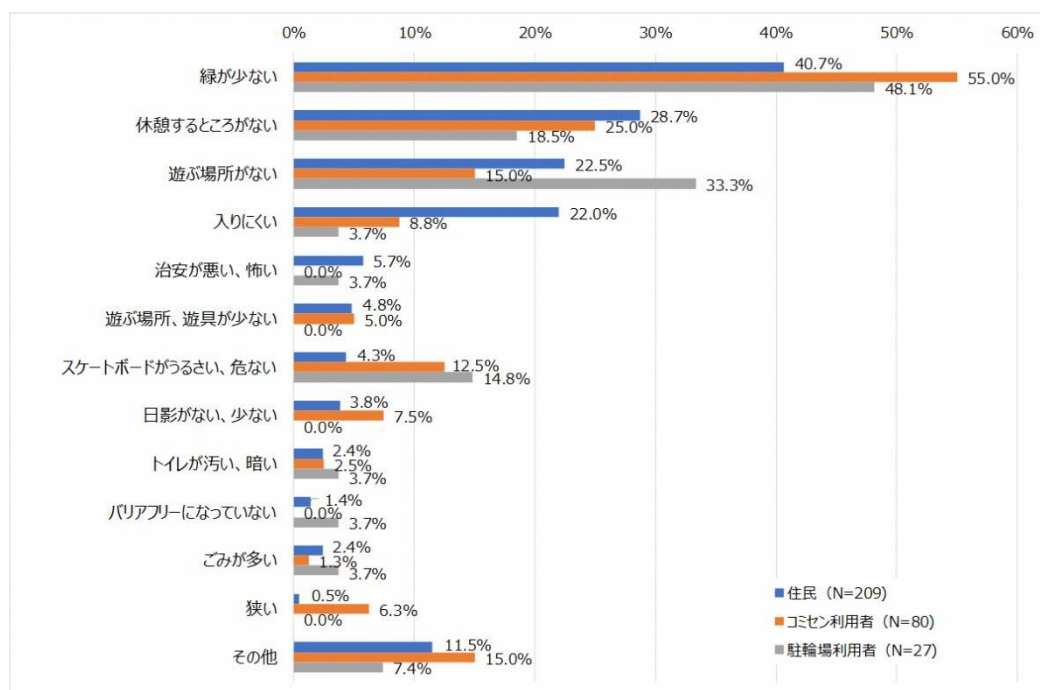
図表 21 アンケート結果(公園利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも「緑が少ない」「休憩するところがない」「遊ぶ場所がない」が上位3項目となっている。コミセン・駐輪場利用者からは「スケートボードがうるさい、危ない」といった回答も多く挙がっている。

図表 22 アンケート結果(公園課題)

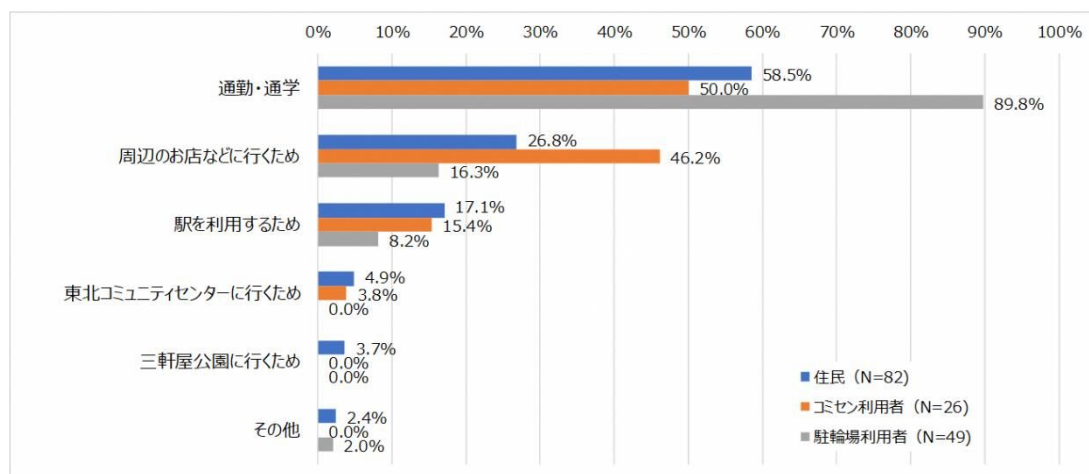


③ 三軒屋自転車駐車場について

ア. 利用目的

駐輪場利用者は約 9 割が「通勤・通学」での利用だが、周辺住民やコミセン利用者は「周辺のお店へ行くため」に使っている人も 3～4 割存在する。

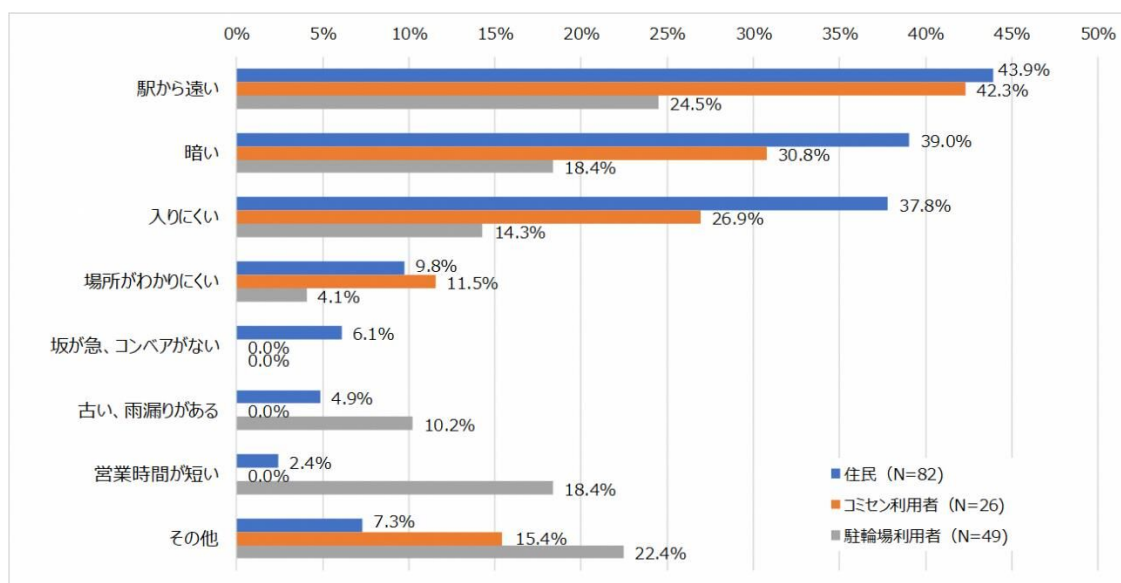
図表 23 アンケート結果(駐輪場利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも「駅から遠い」「暗い」「入りにくい」が上位 3 項目となっている。駐輪場利用者からは「営業時間が短い」という回答も多く挙げられている。

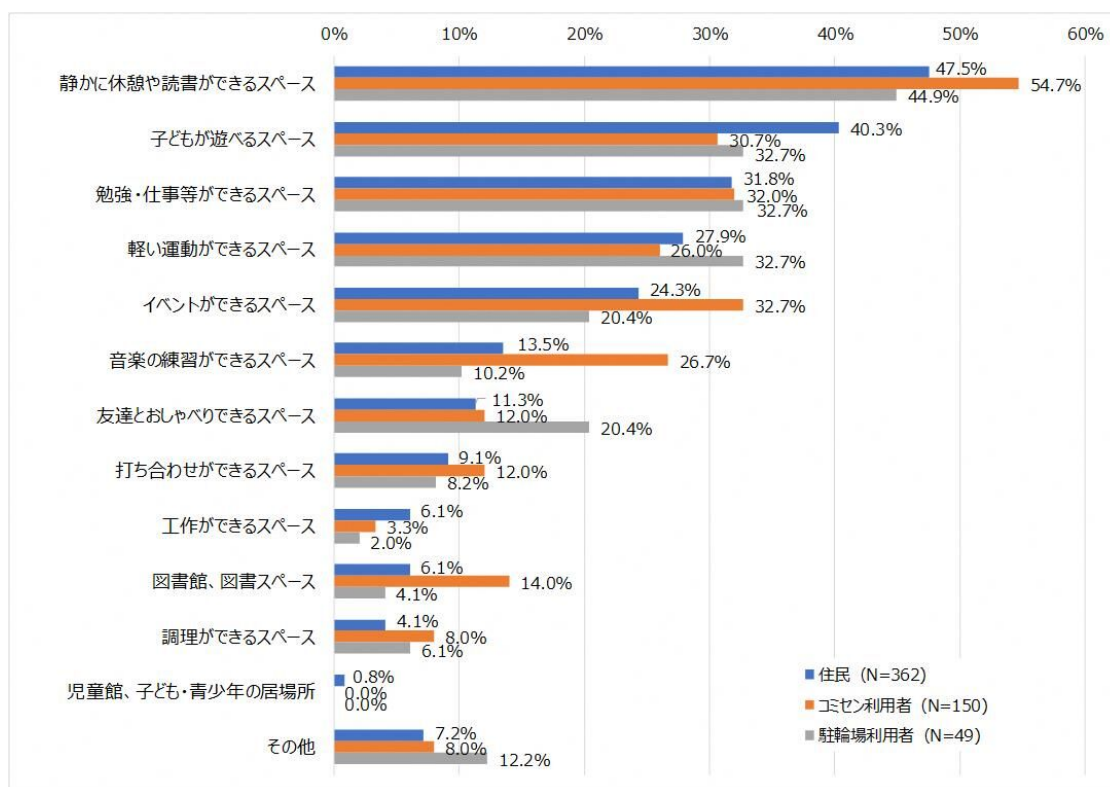
図表 24 アンケート結果(駐輪場課題)



④ コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペース

いずれの属性でも「静かに休憩や読書ができるスペース」という回答が最も多く、次いで「子どもが遊べるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」となっており、個々の活動が重視されている傾向にあるが、コミセン利用者は「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」といったサークル活動等に関する回答が他属性よりも多くなっている。

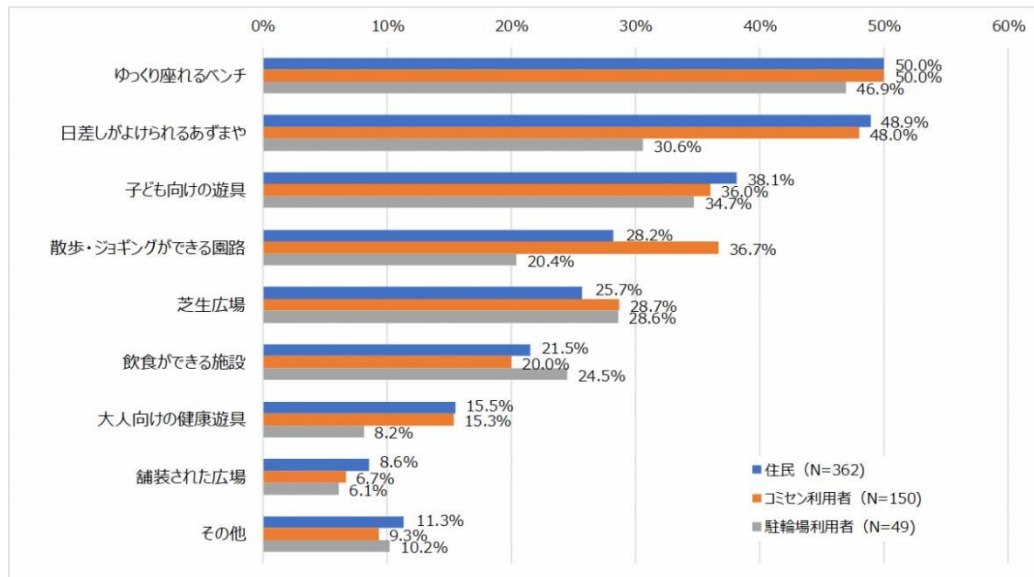
図表 25 アンケート結果(コミセンに充実させた方がよいスペース)



⑤ 三軒屋公園にあるとよいと思う施設

いずれの属性でも「ゆっくり座れるベンチ」を選択した人が最も多くなっている。周辺住民、コミセン利用者では次いで「日差しがよけられるあずまや」が選択されており、快適に公園が利用できる設えを求めている人が多いと考えられる。

図表 26 アンケート結果(公園にあるとよいスペース)

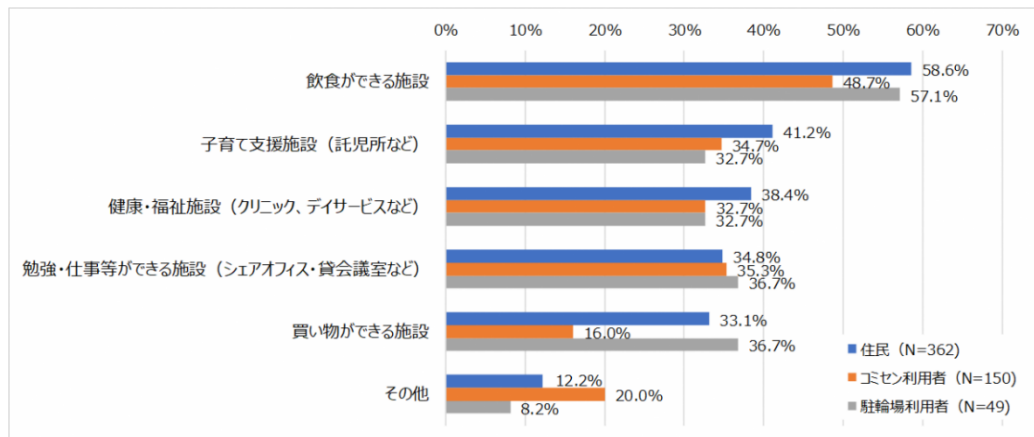


⑥ 複合施設にあるとよいと思う民間の施設

いずれの属性でも「飲食ができる施設」を求めている人が多かった。その他の施設についてはいずれも3～4割とニーズが分かれている。

コミセン利用者については「買い物ができる施設」を選択した人は少なかった。

図表 27 アンケート結果(あるとよい民間施設)



⑦ 複合施設を整備するにあたって気を付けるべきこと

周辺住民、駐輪場利用者は「緑が豊かなこと、水場等があること」に類する意見が最も多く挙げられているが、コミセン利用者からは「図書機能、児童利用機能があること」を求める意見が多かった。バリアフリー等に関することも、いずれの属性でも意見が挙げられている。

コミセン利用者や駐輪場利用者からは、整備中、整備後の既存施設の維持（利用料金を含む）を求める意見も多く挙げられた。また、コミセン利用者からは音楽練習ができる設備など、個別の施設・設備に関する意見もあった。

図表 28 アンケート結果(留意点)

意見が多かったもの	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
1	緑が豊かなこと、水場等があること	図書機能、児童利用機能があること	緑が豊かなこと、水場等があること
2	バリアフリー等	バリアフリー等	駐輪場の維持に関する こと
3	安全・安心	緑が豊かなこと、水場等 があること	スケボー利用に関する こと
4	誰でも利用しやすいこと	個別の施設・設備に関する こと	バリアフリー等
5	図書機能、児童利用機能 があること	既存機能の維持、ほっと ぷらざの代替	トイレに関すること、安全・安心

⑧ その他、本事業に対する意見等

⑦の気をつけるべきことと重複する意見が多かったが、その他、市民の意見を取り入れることや事業費をかけないでほしいといった、本事業を進め方に関する意見や、本事業への賛同あるいは反対を示す意見が挙げられている。

反対意見については、本事業そのものへの反対もあるが（必要性を感じない等）、教育や既に廃止した行政サービスの復活など、他に予算をかけるべきという意見が多い。

図表 29 アンケート結果(その他意見)

意見が多かったもの	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
1	図書機能、児童利用機能	図書機能、児童利用機能	駐輪場の維持に関する こと
2	本事業の進め方	本事業の進め方	市の政策に対する意見、 本事業への反対
3	市の政策に対する意見	代替施設の確保	現自転車駐車場の運営 に関する こと
4	子供の遊ぶ場所、居場所	ほっとぷらざの代替機能	安全・安心
5	駐車場・駐輪場に関する こと	三軒屋公園に関する こと	図書機能、児童利用機能

2. グループインタビュー結果

(1) 実施概要

① インタビュー対象

グループインタビューは、東北コミュニティセンター利用者、障がい者団体、保育園、学生を対象として実施した。

② インタビュー項目

下記の事項についてインタビューを実施した。

1. 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じること
(ハード面・ソフト面)
2. 新たな複合施設、公園での過ごし方
 - － いつ誰とどんな過ごし方をしたいか
 - － どんな“場”がほしいか
3. 望ましい導入機能
 - － 既存機能で維持すべきもの
 - － 新たに必要なもの（公共機能、民間機能）
4. 整備・管理運営にあたって重視すべき事、留意点
 - － どのような施設であれば利用しやすいか、滞在しやすいか
5. その他のご意見

(2) 結果概要

各インタビュー項目に対する主な意見は以下のとおり。

① 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じること

東北コミュニティセンターについては、同センターの利用者より、ピアノが使える部屋が不足していることが指摘された。

三軒屋公園については、保育園及び学生から、屋根やテーブル・イスといった設えの不足、出入口の狭さといったハード面の課題、スケートボード利用者による騒音や公園内の危険性、利用者が集中することによる事故や新型コロナ感染拡大の危険性といったソフト面の課題が挙げられた。

② 新たな複合施設、公園での過ごし方

新しい複合施設について、障がい者団体からは、障がい者に対する理解が進む場、障がい者が働ける場があるとよいという意見があった。また、保育園からは小さい子どもが安心して雨でも遊べる場、保護者が子育てについて相談でき、コミュニティづくりにも繋がる場が望ましいという意見があった。

その他、各団体から気軽に利用できる施設を望む意見があった。

公園については、小さい子どもから大人まで憩えるような公園、お茶を飲んだり本を読んだりできる公園、多様な遊びができる公園が望ましいといった意見があったほか、継続的に人が集まるような工夫が必要という意見があった。

③ 望ましい導入機能

コミセン機能については、各団体、特にコミセン利用者から現在の諸室（ホール、ギャラリー、和室、倉庫等、及び各諸室の仕様）の維持・充実を望む意見が多数挙げられた。

その他の公共機能については、市役所、図書室（自習スペース含む）、児童館・児童センター機能といった現在想定されている機能の他、防災機能、一時保育機能、イベントスペース、きれいで安心して使えるトイレ、公共 Wi-Fi などが要望として挙げられた。

民間機能については、飲食機能やチャレンジショップのような機能が挙げられた一方、周辺に商業施設があるため本事業での整備は不要といった意見もあった。

公園については、日陰やあずまや、水道といった公園施設の他、保育園からじゃぶじゃぶ池や砂場、芝生など虫が生息する環境を望む意見があった。

④ 整備・管理運営にあたって重視すべき事、留意点

複合施設としては、コミセン利用者から市民の憩いの場、サークル活動の場としての機能を維持してほしい、新座を知ってもらえるような話題性のある施設とすべきといった意見があった。また、障がい者団体を中心に、バリアフリーを含め、ハード・ソフト両面で障がい者の利用への配慮を求める意見があった。保育園からは、外が見やすく光が取り込める建物、木目調の温かみのあるデザインといった、内外装に関する意見もあった。

公園については、分かりやすい場所に大きめのトイレが必要、立体公園であることをいかにして年齢によって遊ぶ場所が分けられると良い、安全性に配慮すべきといった意見があった。

⑤ その他

コミセン利用者からは施設整備期間中の代替機能の確保を強く望む意見があった。一方で、保育園からはターゲットを乳児及びその保護者に絞ると良いといった意見も出ている。

また、各団体から本事業の実施に当たり、様々な人の意見を取り入れる機会を設けるべきという意見が挙げられている。

第3章 コンセプト・方針

1. 新施設の整備コンセプト

第1章から第2章を踏まえ、本事業のコンセプトを以下のとおり策定した。

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をつくる
- ・ 利用者が豊かな時間を過ごせる空間を創出する

●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り相乗効果を発揮する
- ・ 官民連携により民間機能を導入し、公共機能との連動により魅力向上を図る

2. 立体都市公園制度の活用

(1) 立体都市公園制度の活用方針

本事業においては、以下の3つの理由から、立体都市公園制度を活用し、公園機能を一部建物上部に配置することにより、効率的・効果的な土地利用を実現することを目指す。

① 公共サービスニーズに対する公共用地の不足

(旧)にいぎほっとぷらざが令和2年度末に閉館となり、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンターに移転、暫定運用を行っている。市の北部地域には子どもの居場所が少ないことから児童機能利用の設置の要望があるなど、公共サービスに対するニーズは依然として高い。

一方で、既存の東北コミュニティセンターが立地している敷地は、都市計画道路予定地・土地区画整理事業未着手区域になっており、都市計画法第53条の許可が必要になることや上部にかかる送電線の影響から建築高さに制限がかかり、必要な公共サービス機能に対する容積を確保することができない。

② 公園面積の確保

東北コミュニティセンターに隣接する三軒屋公園は、土地区画整理事業により整備された公園であり、都市計画決定されている既存の公園の面積を維持する必要があることから、東北コミュニティセンターの拡張用地とすることはできない。

③ 市の財政負担軽減

本市は厳しい財政状況下にあり、新たな公共施設の整備にあたっては、公共施設の最適化や民間資金の活用等によって、財政負担の軽減を図る必要がある。東北コミュニティセンターと三軒屋公園の敷地を一体的に活用することができれば、容積に余裕が生まれ、民間施設の導入を図ることが可能となる。

(参考) 立体都市公園制度とは

適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合に、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度。都市公園の地下を利用するケース、建物の屋上に都市公園を設置するケース、人工地盤上に都市公園を設置するケースがある。

なお、立体都市公園の設置にあたっては、高齢者や身体障がい者等の利用も考慮したアクセスの確保や立体都市公園への経路の明示、一般公衆の利用に支障を来さないような公開時間の設定等が求められる。

（２） 制度活用による効果・留意点

① 効果

立体都市公園制度を活用することで、必要な公共サービス機能及び公園面積を確保し、かつ各機能の連携による相乗効果の発揮が期待できる。併せて民間機能も整備することで、公園に更なるにぎわいを生み出すことができる。

また、立体都市公園制度を活用した公園は全国的に見ても事例が少なく、その特徴的な外観等も相まって、人を呼び込めるきっかけとなりうる。

② 留意点

立体都市公園制度の活用にあたっては、立体化の必要性、公園機能の維持向上、一般利用者のアクセスの確保等に配慮し、立体化により、よりよい公共空間が整備できることを前提とする。

ア．公園機能の維持向上

環境面については、緑の質・量が重要な視点となるため、整備前後の緑の質・量について、緑被率・緑視率等の定量的な指標も活用しながら、緑の質・量が向上するものとする。

イ．一般利用者のアクセスの確保

利用面については、立体化によるアクセス性の悪化や利用可能時間の減少等の影響を最小限に抑えることに留意する必要がある。都市公園の移動等円滑化ガイドライン等を活用し、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画の作成や、市民ニーズをしっかりと反映した公開時間の設定等を行う必要がある。

ウ．防災機能の確保

防災面については、立体化による機能的余裕を存分に活かし、災害時トイレの整備、防災倉庫・防災広場の整備、一時避難地の整備、災害時の食品等の提供など、行政が災害時に果たすべき役割を担えるものとしていく必要がある。

エ．周辺への影響の軽減

立体化による周りの建物への日当たりや、公共・民間機能の追加により利用者数が増えることによる騒音や交通量などの影響について、十分に留意する必要がある。

第4章 施設整備計画等

1. 施設整備計画

(1) 施設機能・規模

① 公共施設

公共施設については、基本方針における導入機能の整理、既存施設の利用状況や市民からの要望等、前章までの検討を踏まえ、施設機能・規模を設定した。

なお、施設機能及び規模はあくまで本計画策定時点での想定であり、今後変更の可能性はある。

図表 30 基本方針で整理した導入機能

導入機能	概要
出張所機能	東北出張所として各種証明書や住民票の写しの交付等の事務を行う
生涯学習・コミュニティ機能	東北コミュニティセンターの機能の後継、ほっとぷらざの代替機能として、市民の学習活動やコミュニティ活動の役割を担う
児童センター機能	幼児や児童及びその保護者が利用しやすいような児童室(プレイルーム)等の機能を導入
その他	その他、複合施設として必要な公共機能

図表 31 諸室の想定面積

機能		面積(㎡)
三軒屋公園		1,893
駐輪場(自転車駐車場)		985
複合施設(公共施設)	事務室、カウンター(東北出張所)	120
	事務室(コミセン)	40
	応接室	10
	図書室	300
	ギャラリー	200
	児童室(児童センター)	300
	ホール	200
	音楽スタジオ	50
	和室(茶室)	50
	会議室	100
	小会議室	50

機能		面積(㎡)
複合施設(公共施設)	多目的室	100
	料理実習室	60
	防災備蓄資機材倉庫	10
	フリースペース・廊下等	310
	合計	1,900

② 民間施設

本事業においては、公共施設と併せて民間施設を導入することにより、にぎわいを創出するとともに、利用者や周辺住民の利便性向上を図ることを想定している。なお、具体的な機能・規模については、公共施設の機能を補完し、相乗機能を発揮する機能とすることを前提として、民間事業者からの提案を募ることを想定している。

(2) 施設整備にあたっての方針

① 複合施設としての相乗効果の発揮

本施設は複数の公共機能及び民間機能を持つ複合施設であり、各機能が連携することで相乗効果を発揮し、施設全体の魅力を向上させるよう、配置等を検討する。また、立体都市公園制度の活用を想定していることから、公園と建物が融合した形で、よりよいサービスを提供できる施設とする。

② 安全・安心の確保

既存の東北コミュニティセンターは、新座市地域防災計画において指定緊急避難場所に指定されており、新施設においてもその役割を引き継ぐ必要がある。利用者が安心して利用できるよう、また周辺住民等にとっても災害時に頼れる拠点となるよう、施設・設備を計画する。

③ 環境への配慮

三軒屋公園をはじめ、施設全体で緑化を図る。また、省エネルギー・省資源、再生可能エネルギー等の利用、長寿命化等、施設整備から管理運営を通じて環境への負荷の低減に向けた積極的な取り組みを行う。

④ ユニバーサルデザインへの対応

本施設は小さい子どもから高齢者までの多様な世代や障がい者等、様々な利用者が見込まれる。ユニバーサルデザインに配慮し、すべての利用者が使いやすいよう、動線や設備等の計画を行う。また、インクルーシブ遊具の設置等についても検討する。

⑤ 新しいイメージを創出するためのデザイン

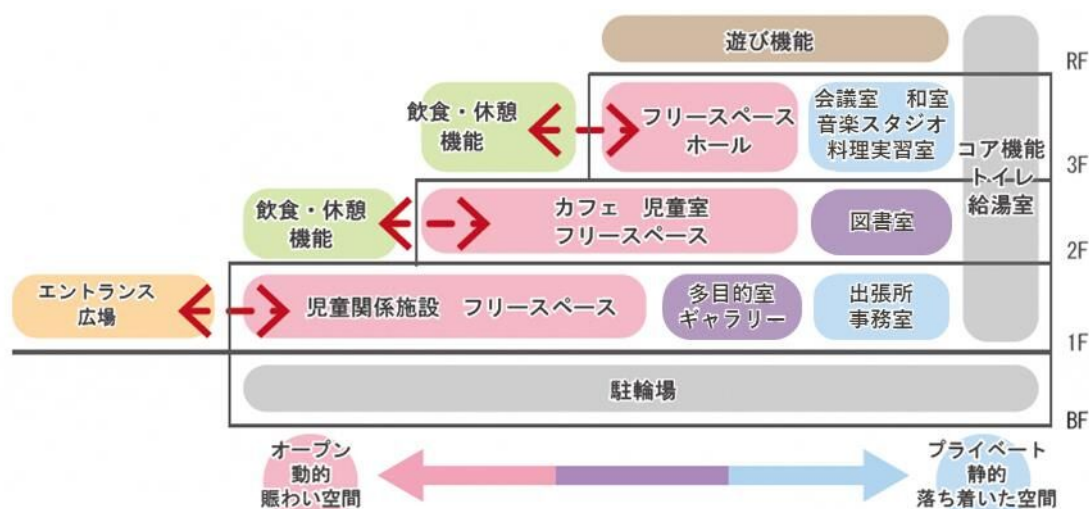
本施設は志木駅に近く、市の新たな拠点となることが期待されている。また、立体都市公園制度という、全国でも活用事例の少ない制度の活用を想定していることから、都市公園と建物が一体となり、新しい都市機能のイメージを創出する施設として計画する。

(3) 各機能の関係性

上記(2)施設整備に当たっての方針を踏まえ、各階層で公園と建物の融合を図るとともに、相乗効果が期待される機能を同じ階層に配置する。また、各階で落ち着いた空間と開かれたにぎわい空間の共存を図り、利用者がそれぞれのニーズに応じて快適に過ごせるよう配慮する。

想定される各機能の配置は以下のとおり。あくまで一例であり、今後の検討、設計等において大きく変更となる可能性がある。

図表 32 各機能の配置イメージ



(4) 概算事業費

現時点で想定している機能、規模で施設を整備する場合の概算事業費は以下のとおり。こちらに関しても今後の検討、設計等において大きく変更となる可能性がある。

図表 33 概算事業費(税込)

費目	概算費用
設計・施工管理費	1.6 億円
施工費	24.0 億円
合計	25.6 億円

2. 管理・運営計画

(1) 管理・運営方針

本施設は比較的小規模の公共機能と民間機能が複合化した施設であり、可能な限り一体的な管理・運営を行うことにより、効率化を図るとともに、公園とコミュニティ機能の一体的なマネジメントの実現を目指す。

なお、あくまで基本的な考え方であり、一部機能は一体的な管理・運営範囲に含まない可能性がある。三軒屋自転車駐車場については、現在は志木駅周辺の他の自転車駐車場と一体的に管理しているため、本事業における管理・運営の範囲に含めるか、今後検討する。

図表 34 一体的な管理・運営のイメージ



(2) 管理・運営計画

① 管理・運営方式

ア. 公共施設

複合施設の管理・運営方式としては、本市の直営、あるいは指定管理者制度の導入などがあるが、本市では、公共施設等総合管理計画でも実施方針として「指定管理者制度の導入などの民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用するなど維持管理に掛かる費用の縮減を図るとともに、施設使用料などの適正化を図る」としており、本市の直営とすべき機能がある場合（例：出張所に相談機能を含める場合等）を除いては、指定管理者制度などにより管理・運営を民間事業者に委ねることを基本とする。

なお、都市公園については都市公園法第5条に基づく管理許可により、民間事業者に管理運営を委ねる方式も選択肢となるが、本事業で新たに整備する都市公園で収益を上げることは難しいと考えられるため、指定管理者制度の対象に含めることとする。

イ. 民間施設

建物を公共所有とする場合は、民間施設については公共施設の一部を民間事業者に貸し付けることが想定される。

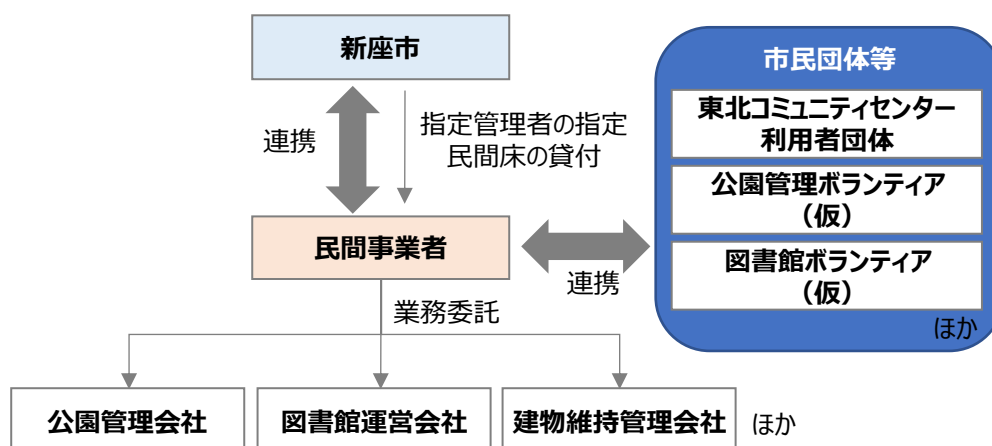
建物を民間所有とする場合は、定期借地権を設定の上、民間施設を整備することが想定され、その場合、市が施設の一部を公共施設として賃貸借することとなる。

② 管理・運営体制

都市公園を含む複合施設の管理・運営を一体的に民間事業者に委ねた上で、本市と民間事業者が連携して管理・運営を行うことを想定する。

また、東北コミュニティセンター利用者団体や今後組成される可能性のあるボランティア団体等、市民と協働し、複合施設のにぎわい創出やコミュニティ形成を図る。

図表 35 管理運営体制のイメージ



第5章 事業スキーム・スケジュール

1. 事業スキームの想定

(1) 官民連携の方針

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、PPP/PFI などにより民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用し、施設の維持管理などにおける官民の連携を図り、将来の財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ることを掲げている。

(2) 官民連携手法の整理

① 複合施設の所有形態によるパターン整理

本事業の特性を踏まえると、複合施設の所有形態によって、公共所有パターンと民間所有パターンの大きく2つに分かれると考えられる。

図表 36 複合施設の所有形態によるパターン

	公共所有パターン	民間所有パターン
イメージ		
土地	所有：新座市	所有：新座市 定期借地権：民間事業者
建物	所有：新座市 行政財産目的外使用許可：民間事業者	所有：民間事業者 定期建物賃貸借：新座市
公園	—	専用使用权：新座市（立体都市公園部分）
スキーム① PFI (BTO) スキーム② DBO		スキーム③ PFI (BOT) + PFI (BTO) スキーム④ 定期借地権+リース方式+DBO

② スキームの概要

公共所有パターン・民間所有パターンごとに想定される主な官民連携スキームは次のとおり。

図表 37 事業スキーム概要

公共所有 パターン	スキーム① PFI(BTO)方式	✓ PFI 手法は、PFI 法に定められた手続に則り、公共施設の整備及び運営・維持管理を民間事業者が一体的に実施する手法である。PFI 手法のうち、BTO 方式は民間事業者が自ら資金を調達して施設等を整備 (Build) し、施設完成後に市に所有権を移転 (Transfer) した上で、運営及び維持管理 (Operate) を行う事業方式である。 ✓ 本事業においては民間事業者が建物部分と公園部分を一体的に整備し、全体を指定管理により運営・維持管理することが想定される。
	スキーム② DBO 方式	✓ PFI 手法と同じく、公共施設の設計 (Design)、建設 (Build)、運営及び維持管理 (Operate) を民間事業者が一体的に実施する手法だが、資金調達は市が行う。 ✓ PFI 法に基づかない事業として実施する場合が多い。
民間所有 パターン	スキーム③ PFI (BOT) + PFI(BTO)方式	✓ BOT 方式は、PFI 手法のうち、民間事業者が施設を整備 (Build) 後、所有権を市に移転せずに運営・維持管理 (Operate) を行ったのち、事業完了後に市に所有権を移す (Transfer) 方式である。施設の所有者が民間事業者となるため、土地は定期借地権の設定により市が民間事業者に貸し付けることとなる。 ✓ ただし、地上部の公園については市所有となるため、事業の一体性を持たせるために、PFI (BTO) 方式の適用を想定する。
	スキーム④ 定期借地権設定 + リース方式 + DBO	✓ 定期借地権設定 + リース方式は、市有地に定期借地権を設定し民間事業者に開発をさせ、当該施設の一部または全部を行政が借り上げて公共施設を設置する手法である。 ✓ この場合も、③と同じく地上部の公園については市所有となるため、併せて DBO 方式により整備することを想定する。公共施設の運営・維持管理については、公園も含め、民間事業者が指定管理により運営・維持管理を行う。

2. 本事業における事業スキーム

(1) 事業スキームの比較検討

整理した事業スキームについて、下記の5つの視点で比較を行った。

① 市の財政負担低減効果の最大化

- ✓ 本事業においては大きな目的の一つとして財政負担の最大限の抑制が掲げられている。
- ✓ 財政負担の低減については、市の負担額の低減とともに、財政負担の平準化についても負担低減効果として認識することが必要となる。

② 市の事務的負担の軽減

- ✓ スキームによって事業者公募や契約に係る手続が異なるが、可能な限り市の事務的な負担が少ないスキームを検討することが望ましい。

③ 適切な官民役割分担の必要

- ✓ 本事業は民間収益施設の導入を想定しているが、必ずしも事業性は高くないことが想定される。そのため、高い事業性があることを前提としたスキームとすると民間事業者の負担が過大となり官民連携事業としての成立性が確保されない可能性がある。
- ✓ よって、市が適切な負担をすることが可能なスキームを検討する必要がある。

④ 立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担の必要

- ✓ 本事業の特徴としては立体都市公園制度の活用がある。建築物の上部に公園を整備することから、建築物の所有関係など公園を立体化することによるリスクを適切な主体が分担することができるスキームを検討する必要がある。

⑤ 地域の魅力を高める施設運営の実現

- ✓ マーケットサウンディング調査において、整備だけでなく運営にも注力し、複合施設を地域に愛される街の拠点とすることが重要という意見が得られたように、本施設の魅力を最大限に高めるためには、住民の参画を促す積極的な施設運営を可能とするスキームを検討することが望ましい。

図表 38 事業スキームの比較

		公共所有パターン		民間所有パターン	
		PFI(BTO)	DBO	PFI(BOT)+ PFI(BTO)	定期借地権+ リース方式+DBO
市の財政負担 低減効果	市の費用 負担低減	▲ 民間による資金調達の金利や SPC の管理費負担が生じることから、一般的に事業期間合計の市の費用負担は大きくなる。	○ 公共が資金調達をすることから資金調達コストを低減することができ、費用負担額全体として抑制される。	▲ 民間による資金調達の金利や SPC の管理費負担が生じることから、一般的に事業期間合計の市の費用負担は大きくなる。	△ 民間による資金調達の金利や固定資産税分が賃料に上乗せされるため、自ら整備するよりも費用負担は大きくなると想定される。
	民間からの収入	○ 民間事業者からのテナント賃料収入が得られる。	○ 民間事業者からのテナント賃料収入が得られる。	○ 民間事業者から地代収入が得られる。	○ 民間事業者から地代収入が得られる。
	財政負担の平準化	○ サービス購入料として施設整備費を延べ払い可能であるため、財政負担の平準化が可能。	△ 竣工時に一括払いとなるため、財政負担の平準化はできない。	○ サービス購入料として施設整備費を延べ払い可能であるため、財政負担の平準化が可能。	○ 整備費は負担せずに賃料として毎年度支払うこととなるため、財政負担の平準化が可能。
市の事務的負担の軽減		▲ PFI 法に定められた手順を経る必要がある。	○ PFI 法に定められた手順は不要だが、契約は施設整備と管理運営で分かれる。	▲ PFI 法に定められた手順を経る必要がある。	△ PFI 法に定められた手順は不要だが、契約が DBO よりもさらに複雑になる。
適切な官民役割分担		○ 市が施設を所有し、適切な範囲で整備費を負担することから、民間に過大な負担は生じない可能性が高い。	○ 市が施設を所有し、適切な範囲で整備費を負担することから、民間に過大な負担は生じない可能性が高い。	▲ 近年の急激な建築費の高騰の影響等から対象地における民間所有での事業性の確保が課題となる。	▲ 近年の急激な建築費の高騰の影響等から対象地における民間所有での事業性の確保が課題となる。

	公共所有パターン		民間所有パターン	
	PFI(BTO)	DBO	PFI(BOT)+ PFI(BTO)	定期借地権+ リース方式+DBO
立体都市公園制度の活用 を踏まえたリスク分担	○ 市が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響についても市が負担することが可能。	○ 市が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響についても市が負担することが可能。	△ 民間が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響のリスクの分担が課題となる。	△ 民間が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響のリスクの分担が課題となる。
地域の魅力を高める施設 運営の実現	○ 市が適切な費用負担を行うことで、民間の創意工夫を活かした運営提案を引き出すことが可能。	○ 市が適切な費用負担を行うことで、民間の創意工夫を活かした運営提案を引き出すことが可能。	△ 積極的な運営にはコストがかかるが、ある程度の事業性が確保できれば実現が可能。	△ 積極的な運営にはコストがかかるが、ある程度の事業性が確保できれば実現が可能。
総合評価	△～○	○	▲	△

評価:○>△>▲

(2) 民間事業者の意見

整理した事業スキームを含め、令和4年11月に本事業に対する民間事業者の意見を聴取するマーケットサウンディング調査を実施した。

公共所有パターンと民間所有のパターンでは、直近の建設工事費の高騰等の影響を踏まえ、民間が建物の投資を行い、賃料等で回収する民間所有について難しい、との意見が多かった。

事業スキームに関しては、公共所有の場合は、PFI（BT0）方式が望ましいとする意見が多かったが、DBO 方式でも対応可能あるいは事業規模を考慮すると DBO 方式のほうが望ましいという意見もあった。民間所有パターンの場合は、定期借地＋リース＋DBO 方式が候補として挙げられた。

(3) 望ましい事業スキーム

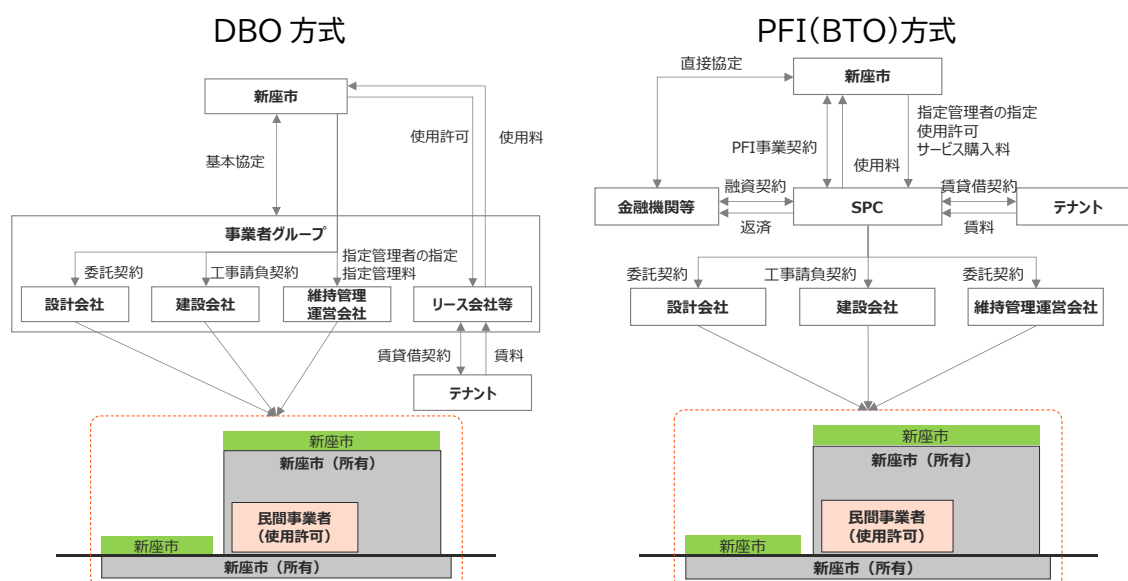
本事業を実施する官民連携手法の検討に当たり、公共所有パターン、民間所有パターン、及びそれぞれに対応する事業スキームの検討を行った結果、事業性や近年における建設コストの上昇等を踏まえると、民間事業者が施設を所有して事業を行うことは難しいとの意見が多かった。

また、定量的な評価（市の支出削減等の可能性）を行った結果、DBO 方式、PFI（BT0）方式のいずれにおいても、市が公設公営する従来方式よりも費用を削減することができる試算となった。

このため、現状での望ましい事業スキームとしては、公共所有での DBO 方式又は PFI（BT0）方式による整備が想定される結果となった。

なお、あくまで本計画策定時点での想定であり、今後、実施方針等の作成や事業者の選定に向け、民間事業者から広く意見を募った上で事業の方向性を決定していくこととする。

図表 39 望ましい事業スキーム



3. スケジュール

現時点で想定するスケジュールは以下のとおり。

今後は本計画を踏まえ、事業を推進する。

図表 40 事業スケジュール

