

(仮称)三軒屋公園等複合施設に係る市民説明会

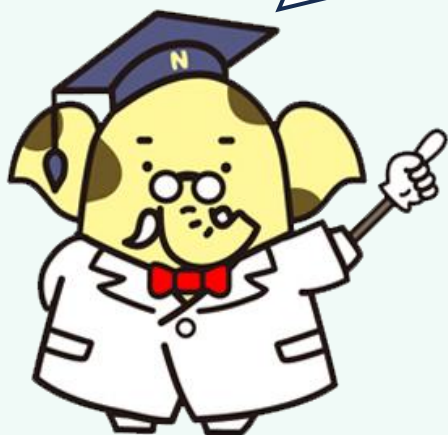
日時：令和8年8月1日(土)14時～16時

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 挨拶
- 3 職員紹介
- 4 説明
 - (1) (仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業について
 - (2) 都市計画変更について
- 5 質疑応答
- 6 閉会

(仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業について



※本資料は令和8年7月末現在の設計内容に基づいて説明するものです。
今後、実施設計を進める中で、変更となる可能性があります。

事業実施の経緯（旧ほっとぷらざの閉館と東北コミセンの状況）

- 志木駅に隣接するにいざほっとぷらざについて、契約期間が満了する令和2年度末に閉館。
- 東北コミセンとの複合化を視野に、一部機能を東北コミセンに移して仮の運用中。

【旧にいざほっとぷらざ】

延床面積:2,220㎡

事務室・出張所等約200㎡／ギャラリー約200㎡／
多目的室約180㎡／会議室約90㎡／図書室約250㎡／
男女共同参画推進プラザ約150㎡／その他閲覧スペース等



【旧ほっとぷらざ】

- 東北コミュニティセンターは、築44年が経過し、建物の老朽化が進行。
- 選挙の投票所利用や市内4箇所ある出張所の中でも高稼働な状況にある中で、ロビーなどスペースの不足も課題。

【東北コミュニティセンター】

1981年(築44年)／延床面積:742㎡

多目的ホール148㎡／集会室53㎡／和室45㎡／
研修室17㎡／小会議室26㎡／事務室24㎡／
その他(ロビー、出張所、図書サービススポット等)429㎡



【東北コミセン】

事業実施の経緯（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。
- 志木駅周辺にはこ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。

■ 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%

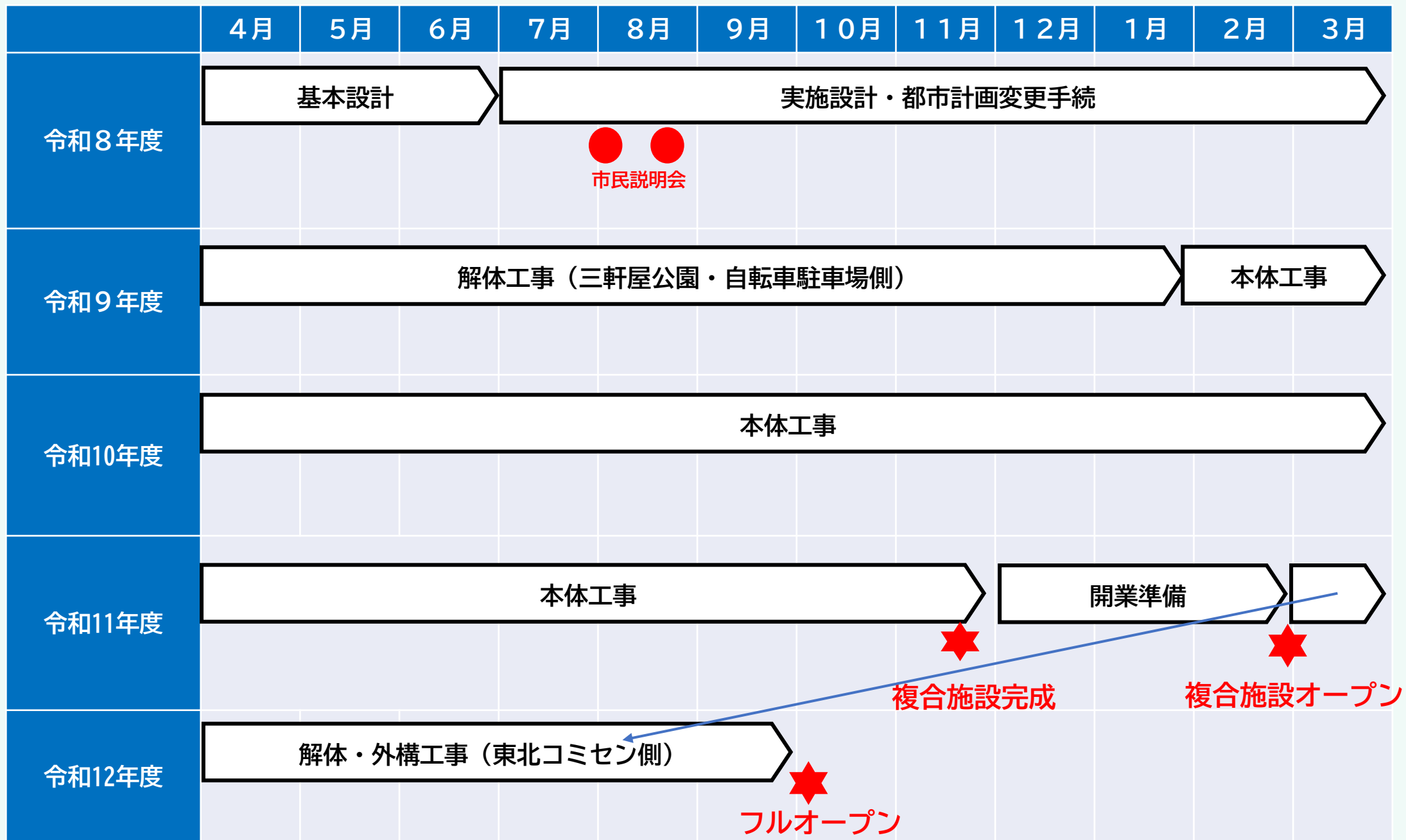
出典：新座市市民意識調査

■ 大半がコンクリート舗装の三軒屋公園



以上の経緯を踏まえ、東北コミュニティセンター及び隣接する三軒屋公園の敷地を活用し、「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」を整備することとしました。

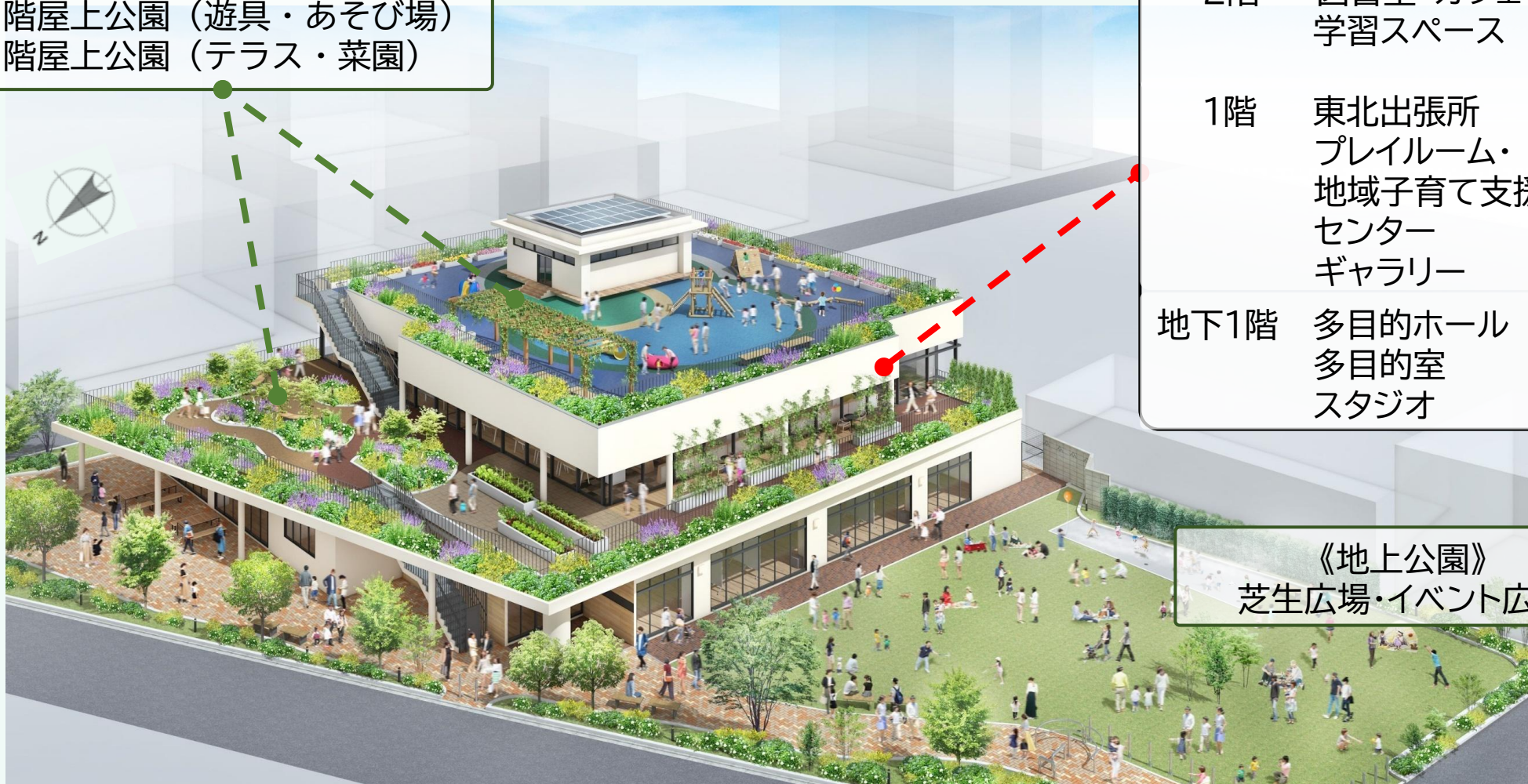
今後のスケジュール



※現時点での予定で、今後変更となる可能性があります。

(仮称) 三軒屋公園等複合施設 施設の計画概要

《立体公園》
2階屋上公園（遊具・あそび場）
1階屋上公園（テラス・菜園）



《複合施設》
2階 図書室・カフェ
学習スペース
1階 東北出張所
プレイルーム・
地域子育て支援
センター
ギャラリー
地下1階 多目的ホール
多目的室
スタジオ

《地上公園》
芝生広場・イベント広場

計 画 地：東北二丁目地内
敷地面積：2,473.34㎡
（都市計画道路160.66㎡を含む）
構 造：鉄筋コンクリート造
階 数：地上2階・地下1階
延床面積：約2,400㎡

※本イメージパースは、提案時の内容を反映したもので、現時点の設計内容とは異なります。

事業費

施設整備費（設計・解体・建設）	28億8,200万円
維持管理・運営費（15年）	21億1,689.5万円
合 計	49億9,889.5万円

施設整備費（約28.8億円）の財源内訳

国庫補助金 （地域未来交付金）	約10.0億円
地方債	約14.7億円
一般財源	約 4.1億円

配置計画・動線計画

■配置計画

- ✓公園を敷地西側及び北側に、建物を南側に配置します。
- ✓建物を計画敷地の南側に配置することで、敷地北側の屋外通路や2階公園に居心地の良い日陰をつくり、夏の異常な暑さから人々を守ります。
- ✓駐車場、駐輪場は東側に配置し、公園との歩車分離を図ります。

■動線計画

- ✓敷地内の歩行者の通り抜けを誘引する動線計画とすることで、周辺交通の円滑化、施設の活性化を図ります。
- ✓デザイン性のある外階段を介し、地上から立体都市公園へのアクセスが容易であることを視覚的にアピール。公園と建物が一体となる動線計画。

公園面積

地上公園 ※都市計画道路 部分除く	1,359.76㎡
2階公園	318.49㎡
屋上公園	604.52㎡

県道に面する部分には植栽等を配置し、こどもの飛び出しを防止します。

屋外公園に手洗い場を設置します。

…ワークショップ等での御意見を踏まえ、取り入れた点



平面計画 << Ⅰ階（プレイルーム・地域子育て支援センター、ギャラリー） >>

- ✓ エントランスホールを中心に、各機能や地上公園が連携した平面計画です。
- ✓ 他階にスムーズにアクセスできるよう、可能な限りシンプルな動線計画としました。
- ✓ 周辺道路とのつながりを考慮し、人々を自然な流れでエントランスホールに呼び込む計画です。

☞ …ワークショップ等での御意見を踏まえ、取り入れた点

☞ プレイルーム北側にカーテンを設置し、目隠し可能としました。

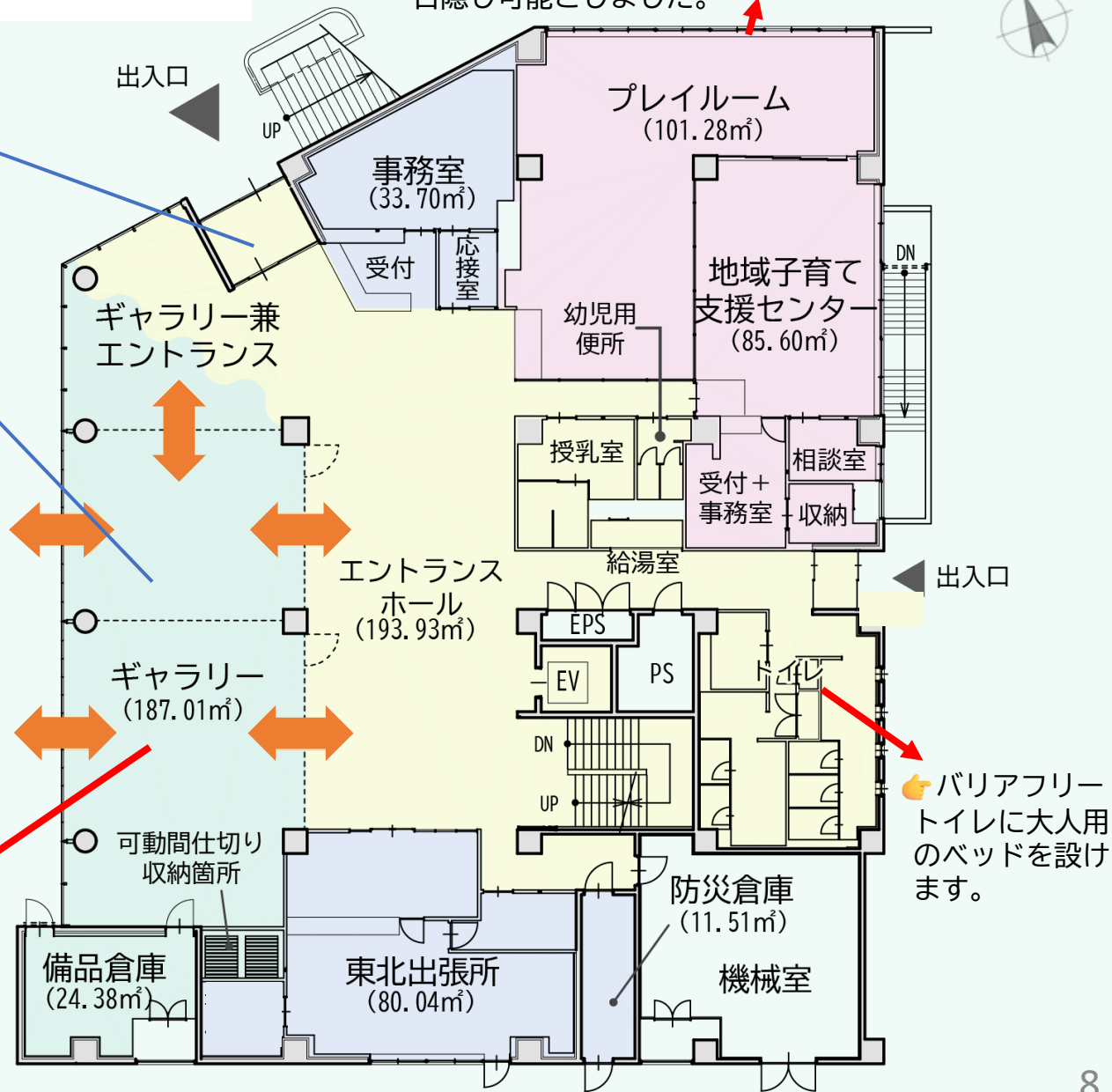
- ・ 出入口から各機能へのスムーズなアクセスが可能となっており、初めての来館者でも迷いにくい空間とします。
- ・ ギャラリー西側を開放し、地上公園との一体的な利用や、可動間仕切りによりエントランスホールと一体となるオープンスペースとして利用することも可能です。



【公園との一体利用イメージ】

☞ ギャラリーとしての利用がない場合は、テーブル・イスを配置したオープンなフリースペースとしても活用可能です。

多目的芝生広場



平面計画 << 2階（図書室・カフェ、学習スペース）・1階屋上公園 >>

- ✓図書室・カフェ・学習スペースと2階公園“くつろぎの庭”が連携し、一体的な空間利用を図ります。
- ✓図書室の多様な利用ニーズを踏まえ、にぎやかに過ごせるエリア、静かに読書ができるスペース、飲食をしながら読書できるスペースを計画的に配置します。
- ✓散策路、花壇・菜園、デッキテラスなどの多様な外部空間を計画し、人それぞれの憩いの時間を提供します。

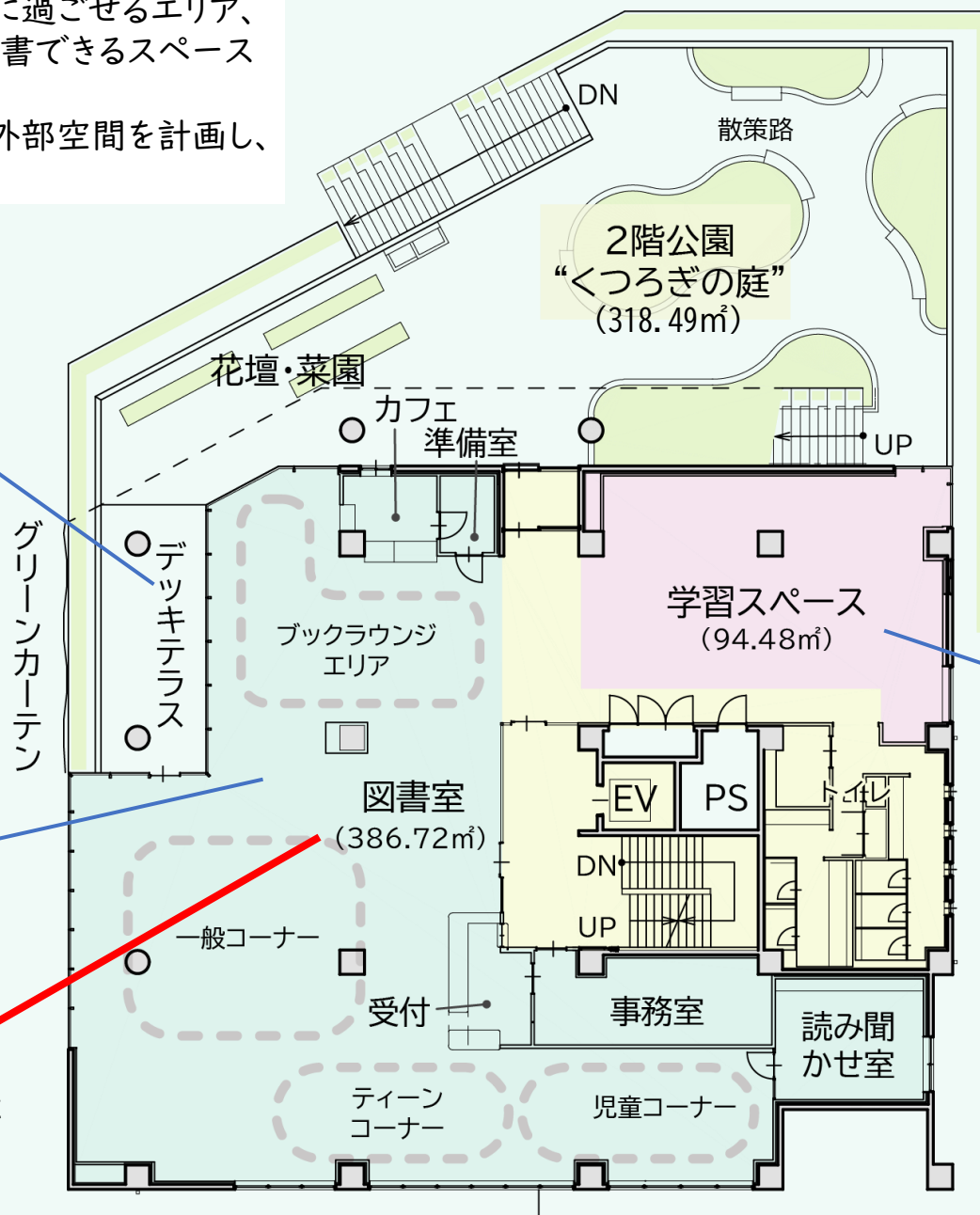
👉…ワークショップ等での御意見を踏まえ、取り入れた点



・テラス席は図書室からの出入りが可能です。本やコーヒーを片手にくつろぐことができます。

・図書室は約2万2千冊を配架する計画とし、開放的で明るい空間とします。

👉図書室のレイアウト変更により、広々とした空間にしました。



・個別での読書や学習、グループでの歓談やミーティングが行えるスペースを設けます。

平面計画 <<地下1階（多目的ホール、多目的室、スタジオ）>>

✓音や振動が想定される諸室を地下に集約することで、近隣や他の階に対しての影響を最小限に抑えます。

✓可動間仕切りを用い、部屋を分割することで、多様な利用方法に対応し、施設の利用を促進します。

👉…ワークショップ等での意見等を踏まえ、取り入れた点

・講演会、音楽活動、ダンス、体操等、様々な活動での使用できます。

・楽器練習、コーラス、吹奏楽練習等が行えるスタジオを2室計画します。

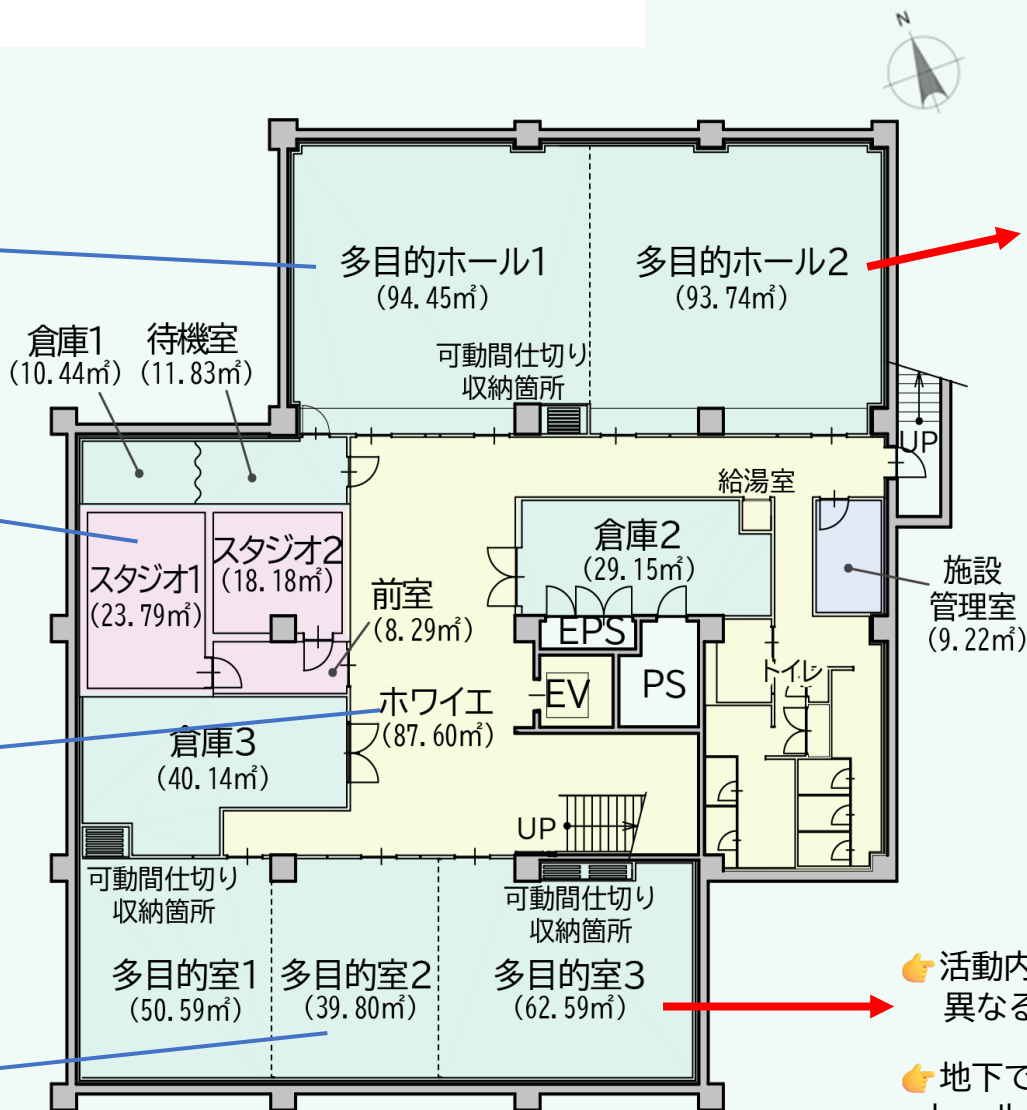
・ホワイエを設け、イベント開催時などの混雑を緩和させます。
・休憩や交流の場としても機能します。

・会議やワークショップ、サークル活動など多様な用途に対応できる空間です。

👉できるだけ大きな鏡を1面に設置します。

👉活動内容に応じた広さで使えるよう、異なる広さでの分割としました。

👉地下でも展示ができるよう、ピクチャーレールの設置を検討します。



平面計画 << 2階屋上公園 >>

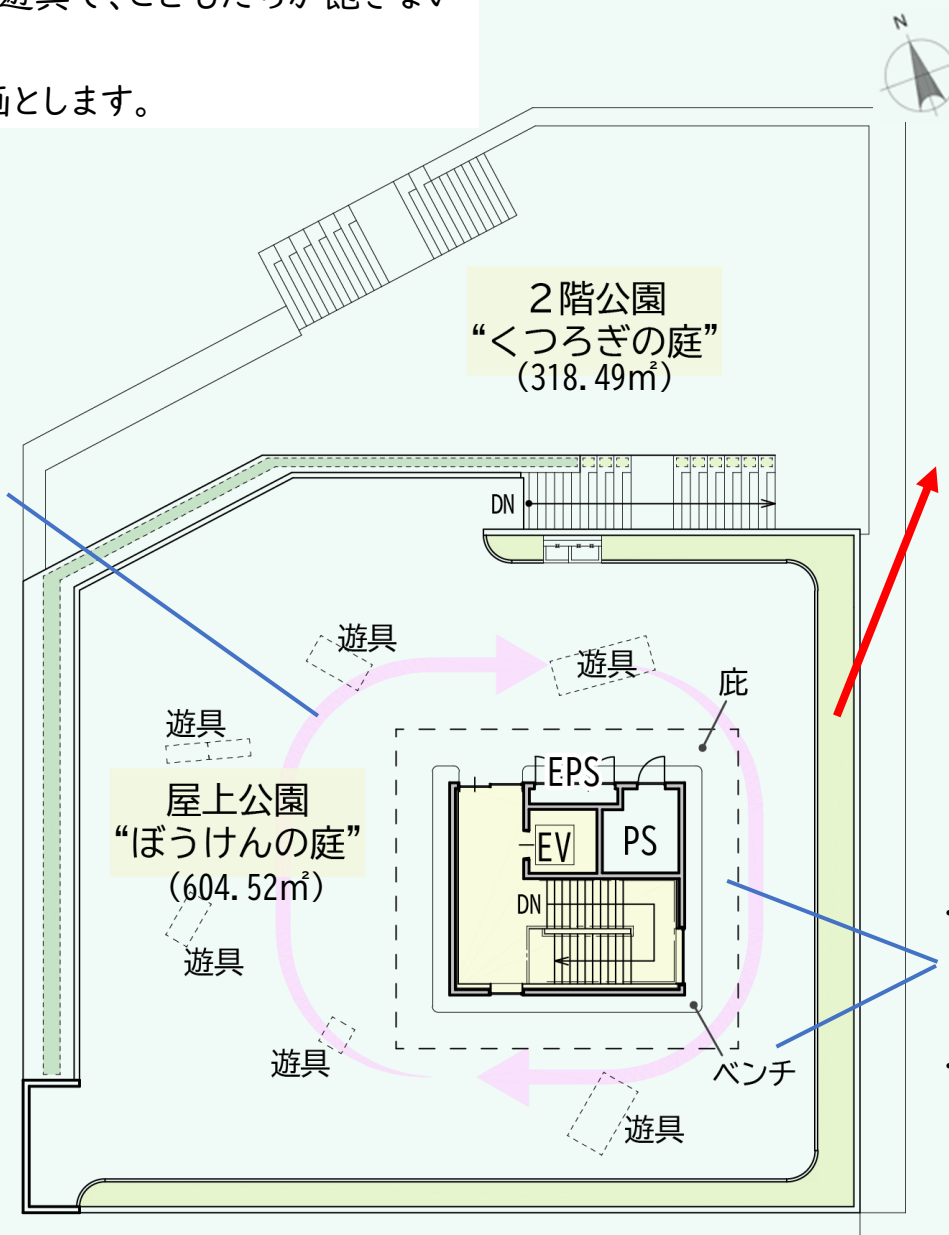
- ✓こどもたちが広い空の下でのびのびと走り回り、遊具を使って遊ぶことができる屋上公園です。
- ✓様々な遊びを誘発する回遊動線と活動的な遊具で、こどもたちが飽きない遊び場を計画します。
- ✓転落防止に配慮し、安心・安全に遊べる計画とします。

👉…ワークショップ等での意見等を踏まえ、取り入れた点

- ・ペントハウスの周囲を周回できるゾーニングとし、こどもたちの様々な遊びを誘発します。



【屋上公園“ぼうけんの庭”イメージ】



- 👉手摺の高さを1.8mに延伸するとともに、足掛かりとなるものを排除し、転落防止を図ります。

- ・こどもの見守りや、休憩スペースとして活用できるよう、ペントハウス周囲には深い庇を設けるとともに、ベンチを設置します。
- ・夏場は暑さ対策として、ミストシステムを導入します。

ワークショップ等で頂いた御意見

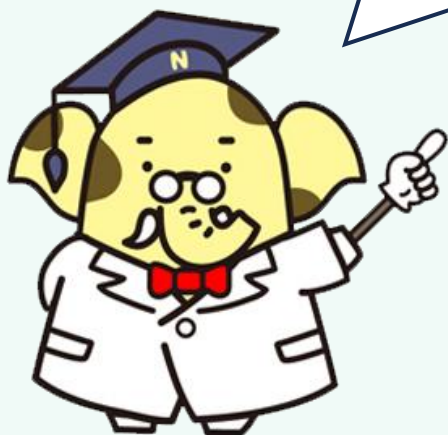
基本設計期間中において、障がい者団体や文化団体、東北コミセン利用者団体等から御意見をお聴きするとともに、5/10(日)・17(日)に市民ワークショップを開催しました。
市民の皆様から頂いた御意見の一部を紹介します。

項 目	頂いた御意見 等	対応方針
外構・公園	・外灯など、外の照明はなるべく明るいといい。	必要に応じて外灯の遮光板を設けるなど、周辺環境への光害にも配慮しながら、園路を中心に適切に外灯を整備できるよう検討します。
外構・公園	・暑さ対策として木陰をつくる大きな木を配置しつつ、維持管理コストも考慮した植物選びを行う。 ・木陰で座れる場所、テーブルを増やし、ランチや休憩ができる憩いの場にする。 ・既存の樹木を活かしつつ、地域の特色である雑木林をイメージした季節感のある植栽としてほしい。	公園として過ごしやすい空間としながら、より良い景観となるよう、外構・公園に係る詳細な設計の中で、適切な樹木・植栽の検討を行います。
学習スペース	・個人で集中したい人、複数人で会話しながら学びたい人、学生、社会人等、多様なニーズに対応できるとよい。	こどもから大人まで、様々な方が利用できるよう空間となるよう検討します。
運営	・新しい複合施設でのイベント開催に当たっては、商店会や地域の団体、小・中学校、大学等、様々な人たちを巻き込みたい。 ・維持管理や運営に当たっても、サポーター制度等を導入する等、市民もかかわっていききたい。	多世代交流や賑わい創出、地域の活性化が図れるよう、多くの人を巻き込み、より良いイベント等を検討していきます。
運営	・ハンドメイド作品の販売やチャレンジショップ等ができるとうい。	エントランスホールやカフェ、公園等を活用したイベントや販売、チャレンジショップ等の実施について、検討していきます。
運営	・こどもたちが主体となって発表したり、販売したりできる機会を設け、継続的に活動できるプログラムがあるとよい。	こどもたちが楽しく安心して過ごせる居場所となるよう、様々なイベントや講座等を検討します。

都市計画変更手続について

①三軒屋公園について

②三軒屋自転車駐車場について



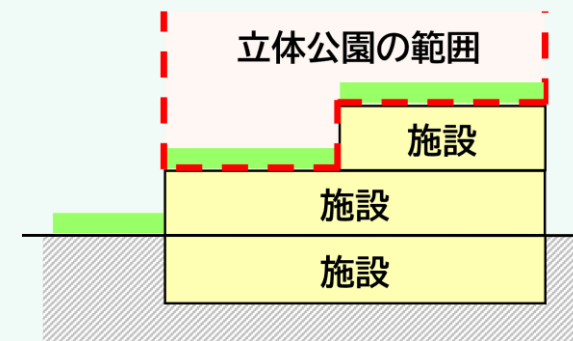
①三軒屋公園に係る都市計画変更について

立体都市公園制度とは

立体都市公園制度とは、建物の屋上部分などを都市公園として指定の上、整備することができる制度です。これにより、都市公園の下部空間を有効活用できるようになります。

立体都市公園制度活用の経緯（複合施設整備に当たっての制限・条件）

- ・ 既存の三軒屋公園の面積を維持する必要がある。
- ・ 東北コミセン側に複合施設を建てる場合、高さや構造等の様々な制限がある。
- ・ 志木駅周辺にほかに適切な土地がない。（公共用地の不足）



公共施設の面積を確保しながら三軒屋公園の面積を維持できる立体都市公園制度を活用する。

（参考）立体都市公園制度の活用事例

事例① MIYASHITA PARK（渋谷区）

商業施設等上部を都市公園として一体的に整備している事例



事例② 水谷橋公園（中央区）

保育所上部を都市公園として一体的に整備している事例



事例③ 阿佐谷けやき公園（杉並区）

地域区民センター・児童館の複合施設上部を都市公園として一体的に整備している事例



①三軒屋公園に係る都市計画変更について

■ 制度活用にあたっての主な留意点（都市公園法運用指針（第7版）（国土交通省）より）

- ア 公園機能の維持向上
- イ 利用者のアクセスの確保
- ウ 防災機能の確保
- エ 周辺への影響の軽減



ア 公園機能の維持向上

- ・三軒屋公園の面積を減らさずに立体都市公園として整備するとともに、既存の東北コミュニティセンターの解体後の敷地（都市計画道路部分を除く。）を公園面積に追加するため、現状以上の面積を確保。
- ・緑化率についても、既存の三軒屋公園よりも増加するため、過ごしやすい公園としている。

イ 利用者のアクセスの確保

- ・地上から直接屋上公園へアクセスできるよう、外階段を設置。
- ・複合施設内のエレベーターを活用し、障がい者や高齢者、ベビーカー利用の親子等、どなたでも容易に屋上公園へアクセス可能。
- ・地上公園や複合施設内にもサインや案内を掲示するなど、屋上公園への経路についても明確化。

ウ 防災機能の確保

- ・指定緊急避難場所として施設内に防災備蓄倉庫を設けるほか、非常用発電設備やWi-Fiの整備、公園との複合化によって公園も含めて一体で避難できるため、防災機能の向上に寄与している。
- ・基準に基づいて雨水浸透施設を設置するため、雨水流出抑制にも寄与する。

エ 周辺への影響の軽減

- ・地上2階、地下1階と、建物の低層化を図ることができたため、周辺への日影等の影響を抑えられている。
- ・公園内の防犯面での懸念については、できるだけ死角をつくらない設計や防犯カメラの設置等により防犯性の向上に寄与する。

①三軒屋公園に係る都市計画変更について

変更前
(現在の三軒屋公園)

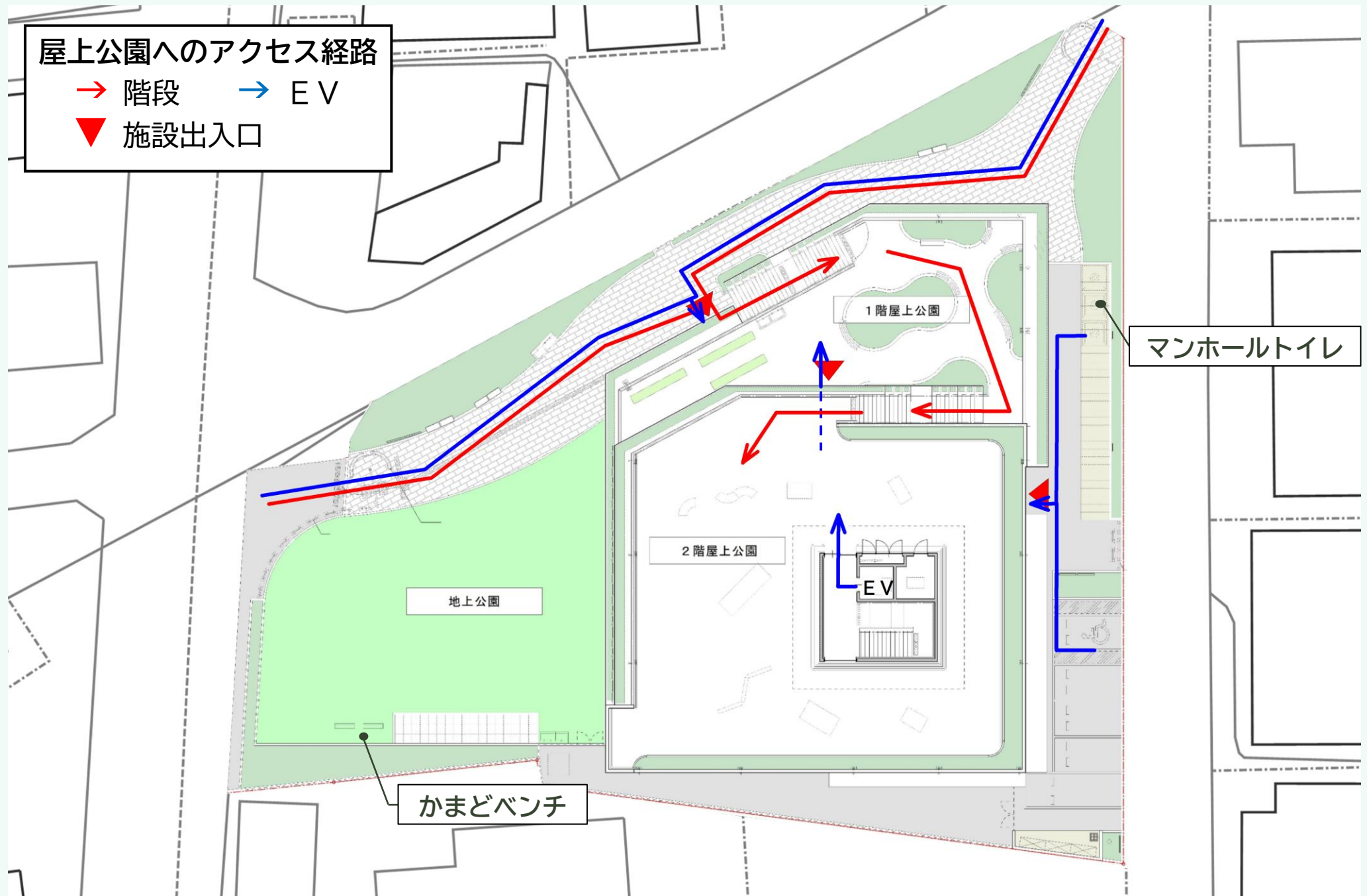


変更後
(新たな三軒屋公園 (①+②+③))



【公園面積】 1,893㎡ ➡ 2,313㎡
【緑化率】 約27.7% ➡ 約33.6%

①三軒屋公園に係る都市計画変更について



②三軒屋自転車駐車場に係る都市計画変更（廃止）について

三軒屋自転車駐車場

三軒屋自転車駐車場の開設

駅周辺の放置自転車対策及び利便性向上のため、昭和59年11月30日に都市施設として都市計画決定をして、運用を開始

施設の老朽化

供用開始から40年以上が経過し、構造物・設備の劣化が見られることから、継続していくには大規模な改修が必要

志木駅周辺の現状

年間放置自転車台数の推移

約3800台 → **約380台**

撤去活動や自転車駐車場の確保により、駅周辺の放置自転車問題は大幅に改善

H19年度比約10分の1に減少

志木駅南口周辺駐車場の利用状況

周辺自転車駐車場の稼働率は、**約80%**となっており、三軒屋自転車駐車場以外の施設で約20%分の空きがある状況

今後の利用予測

- **国交省ガイドライン（R7.3）**
全国的に自転車駐車場の利用者は減少傾向 
- **人口推移**
本市の人口推移も近年横ばい 
- **鉄道乗降客数**
志木駅の乗降客数がコロナ禍前水準まで回復しないものの、微増傾向にある 
- **志木駅周辺の動向**
近年利用台数は横ばい傾向 



今後、急激な需要増加は見込まれない見通し

②三軒屋自転車駐車場に係る都市計画変更（廃止）について

廃止理由

① コストの削減

三軒屋自転車駐車場を運営するには、今後、大規模修繕が必要となります。現状の台数については、周辺施設で代替可能なため当該駐車場を廃止し、修繕投資を抑えます。

② 周辺施設の有効活用

周辺駐車場の運用方法や駐車区分等を見直すことで、これまで通りの十分な駐輪台数が確保できます。今後は、既存施設を無駄なく有効活用していきます。

駅周辺エリアにおいて、施設全体の効率的な運用を図ることで**持続可能な駐車場運営**を目指します。

現在の利用状況

① 三軒屋自転車駐車場

過去5年間で微増し、令和7年度にはコロナ禍前の水準へ回復。

定期利用

617台

一時利用

65台

② 三軒屋自転車駐車場 周辺3施設

(志木地下、公園前、志木南口)

稼働率は全体で約80%程度

三軒屋近接施設の余剰

457台

駐車区分等の見直し

① 三軒屋公園前自転車駐車場

バイク枠を廃止し、
2段ラック・平置きを増設

新規増設：+251台

一時利用：+30台

② 志木陸橋下南口自転車駐車場

一時利用スペースを追加整備

一時利用：+100台

近接余剰 新規設置

457台 + 251台 = 708台

定期必要台数

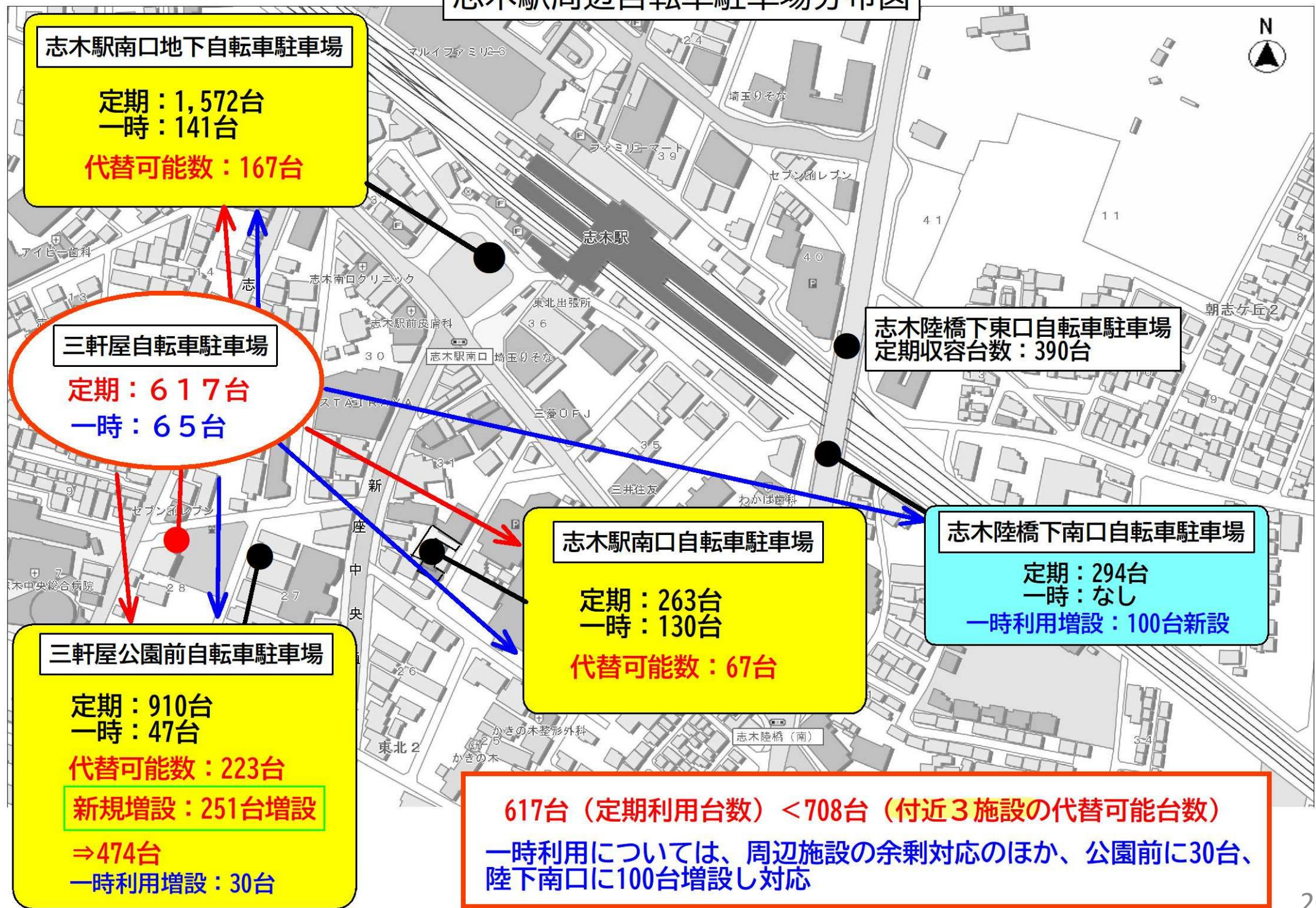
受入可能台数

617台 < 708台

【今後の放置自転車対策】

駅周辺は放置禁止区域のため、現在も警告札の貼付や撤去活動を行っており、今後放置自転車が増加した場合は、これを強化します。

志木駅周辺自転車駐車場分布図



今後の予定

