

# (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

令和4年3月

## 1 背景・目的

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)にいぎほっとぷらぎ(以下「ほっとぷらぎ」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目的として、事業手法や施設の導入機能を含めた様々な検討が必要である。

こうした検討を進めるに当たり、整備に向けての基本的な考え方を示すため、本方針を策定するものである。

## 2 事業予定地及び施設の現況

### (1) 事業予定地

所在地：新座市東北二丁目28番5号

(地番：東北2-28-101、2-28-102、2-180-2、  
2-180-5)

敷地面積：2,473㎡（内訳：三軒屋公園…1,893㎡、東北コミュニティセンター…580㎡）

用途地域：商業地域（約1,520㎡、建蔽率80%、容積率400%、高さ制限なし）

近隣商業地域（約950㎡、建蔽率80%、容積率200%、高さ制限…31mまで）

所有者：新座市

### 【位置図・写真】



### (2) 施設の現況

#### ① 東北コミュニティセンター

延床面積：742㎡

設置年：1981年（築41年）

施設概要：会議室、研修室、集会室、和室、多目的室（ホール）からなるコミュニティセンターで、地上3階建ての施設。1階には東北出張所及び図書館サービススポットが設置されている。

利用状況：一番利用が多い部屋（ホール）は年間稼働率50%前後。全ての部屋の平均年間稼働率は約20%。

#### ② 三軒屋公園

公園面積：1,893㎡

設置年：1985年（築37年）

施設概要：広場、遊具、東屋、トイレなどが設置された都市公園。

利用状況：近隣の保育園等の園児からオフィスワーカーまで、幅広い層の利用がある。公園の大半が地下駐輪場の屋根部分となっており、コンクリート床となっているため、スケートボード等の利用者も多く、その騒音に対する近隣市民からの苦情も多い。

③ 三軒屋自転車駐車場

延床面積：985㎡

設置年：1985年（築37年）

施設概要：公園の地下に設置しているもので、平置き式の駐輪場。駐車台数は688台（定期利用623台及び一時利用65台）。

利用状況：主に志木駅を利用する市民の通勤、通学に使用されており、多くの利用がある。

(3) その他

① 三軒屋公園は土地区画整理事業において設置された都市公園であるため、面積を減らすことができないことから、立体都市公園制度の活用を前提とし、複合施設の屋上部分を公園とすることを想定している。

② 三軒屋自転車駐車場は都市計画決定された駐輪場であるため、同等の駐輪台数（約700台）を確保する必要がある。

③ 東北コミュニティセンター敷地は土地区画整理事業未整備地区であるため都市計画法第53条の制限（地上4階建て以上や鉄筋コンクリート造を不許可とするなどの建築制限）がかかることに加え、敷地西側は都市計画道路予定地160㎡が含まれている。

④ 敷地の北側上空には高圧線が通っているため、複合施設の階数や配置について配慮する必要がある。

### 3 複合施設の整備方針

公共施設の整備に当たっての考え方として、新座市公共施設等総合管理計画においても、施設を建て替える際には、既存施設と同様の施設への更新ではなく、少子高齢化の進行や社会情勢の変化、市民ニーズの多様化などの将来の見通しを踏まえ、複合化、集約化を含めて検討し、施設総量の適正化を図るとともに、社会情勢の変化等に伴う利用形態の変更に柔軟に対応できるよう、汎用性の高い施設構造及び仕様とすることとしている。

このため、今回の複合施設の整備に当たっても、必要な機能は導入しつつも、機能面、費用面ともに将来にわたって持続可能な施設とすることが求められる。

導入機能の例としては以下のものが考えられるが、これまでの利用方法にとらわれず、複合化による諸室の相互利用により多機能化を図るとともに、DXを推進するなど、効果的、効率的な施設整備、管理方法について検討する。

(1) 出張所機能

現在の東北コミュニティセンター1階において、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っており、引き続き志木駅周辺の公共施設として必要なものであるため、出張所機能を導入する。

## (2) 生涯学習・コミュニティ機能

ほっとぷらざの廃止に伴い、その代替機能の配置についての検討が求められており、また、東北コミュニティセンターの建替えとなるため、市民の学習活動やコミュニティ活動の役割を担う機能を導入する。

## (3) 児童利用機能

志木駅周辺においては、若い世代や子育て世帯が多く、これまでも市の北部における幼児や児童等の遊び場や居場所づくりに関する要望が多くあることを踏まえ、幼児や児童及びその保護者が利用しやすいようなプレイルーム等の機能を導入する。

## (4) その他

(1)から(3)に掲げるほか、複合施設として必要な公共機能を導入する。

なお、上記に掲げた機能は本方針の策定時点で想定しているものであり、実際に導入する機能については、基本計画等の策定を進める中で、施設全体の規模及び公共施設の範囲の検討と合わせて検討する。

# 4 民間活力の導入

## (1) 民間活力の導入検討の考え方

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、将来の財政負担の縮減と行政サービスの維持・向上を図ることを掲げている。

この方針を踏まえ、複合施設の整備に当たっても、コストの縮減及びサービスの向上について考慮する必要があることから民間活力の導入を想定し、公共機能の検討と併せて民間活力導入可能性調査を実施する。

今後、具体的な機能、規模、事業手法、スケジュール等を整理するとともに、先行事例調査、事業化に向けた課題の整理、土地利用の検討等を踏まえて、民間事業者の意向を調査する。

民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、整備手法及び事業手法について決定することとする。

## (2) 民間に期待する役割

民間施設として参入を期待する機能については、立体都市公園制度を活用して複合施設を整備することから、屋上の公園との親和性のある商業施設やサービスを期待するとともに、図書室や児童利用施設などの公共施設との親和性のある施設などを期待する。

ただし、導入する民間施設については、商業施設に限るものではなく、その他の機能導入についても幅広く可能性を調査し、実現性や事業の安定性等

も考慮の上、決定するものとする。

また、複合施設の整備後の管理運営手法等についても民間活用を検討する。

## 5 スケジュール

今後のスケジュールとして、令和4年度に基本計画策定及び民間活力導入可能性調査を実施する。

令和5年度以降のスケジュールについては、事業手法によって大きく変わるため、現時点では未定だが、基本計画を策定する中で、事業手法を含めて具体的なスケジュールについて検討する。

(参考) 現時点で想定されるスケジュールは以下のとおり。



※ このスケジュールは民間活力の導入を前提とした場合の一例であり、民間活力導入可能性調査の結果、民間参入の可能性が見込めない場合は、市の単独事業（通常の市の事業）とすることも考えられる。