

1 経緯等

【整備に至った背景】

- 東武東上線志木駅周辺では、令和2年度末で「にいざほっとぷらざ」を閉館しました。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ます。
 - しかしながら、東北コミュニティセンターは**建物の老朽化**が進んでいます。ロビーなど**スペースの不足も課題**となっています。
 - また、隣接する三軒屋公園は、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いもの**となっています。老朽化も進み、地下駐輪場への雨漏りが発生しています。
 - 市の北部地域には**子どもの遊び場や居場所が少なく**、設置要望が多くなっています。
- ➔ 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。

2 東北コミュニティセンター・三軒屋公園の現状

東北コミュニティセンター



所在地	新座市東北2-28-5
規模	地上3階建て 延床面積：742㎡
設置年	1981年（築43年）
施設内容	1階：ロビー、小会議室、事務室、東北出張所 2階：集会室、和室、研修室 3階：ホール
その他	にいざほっとぷらざの閉館後、1階に東北出張所、図書館サービススポットが設置されている（暫定運用）。平成26年度に耐震補強工事を実施済み。

三軒屋公園



所在地	新座市東北2-28-5
規模	1,893㎡
設置年	1985年（築39年）
施設内容	砂場、水飲み、ベンチ、パーゴラ、トイレ、時計、テーブル、東屋、複合遊具
その他	地下に三軒屋自転車駐輪場が設置されており、公園の大半が駐輪場の屋根部分（コンクリート床）となっている。

3 基本計画の策定等

- 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。
- 策定に当たっては、次のとおり**周辺住民、関係者、事業者**などの意見を伺いました。

種類	対象	実施概要
アンケート	① 周辺住民 ② 東北コミュニティセンター利用者 ③ 三軒屋自転車駐輪場利用者	① 東北・東・北野にお住まいの18歳以上の方から1,000名を無作為抽出し、郵送。回収率は36.2% ② 東北コミュニティセンター窓口にアンケート票及び回収箱を設置。150件の回答あり。 ③ 三軒屋自転車駐輪場の窓口にアンケート票及び回収箱を設置。49件の回答あり。
グループインタビュー	① 東北コミュニティセンター利用者 ② 障がい者団体 ③ 保育園 ④ 学生	①～④の団体とそれぞれ対面によりインタビューを実施（1回当たり1時間～1時間半程度）
民間事業者への調査	官民連携事業、公園整備事業の実施経験がある企業	設計会社、建設会社、維持管理会社など、11社に対して、民間施設の可能性や望ましい事業手法について聞き取り調査を実施した。
市民等への意見募集	市内在住・在勤・在学の方、市内の事業者等、本事業に利害関係のある方、など	市内各公共施設及びホームページにおいて基本計画素案を公表し、広く意見募集を行った。期間は1か月間実施し、21名（団体等を含む）の方から48件の意見を頂いた。

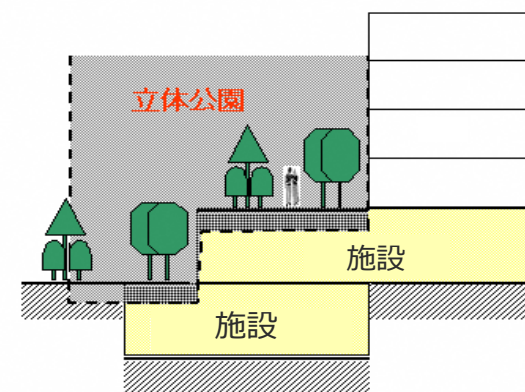
※基本計画の詳細を知りたい方は右のQRコードからホームページをご覧ください。（ページID：0130646）



4 立体都市公園制度の活用

- 本事業においては、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する必要があることから、**立体都市公園制度を活用**することとしています。
- 立体都市公園制度とは、**公園の地下を施設として利用したり、建物の屋上に公園を設置したり**できる制度です。
- 制度の活用にあたっては、屋上の公園へ**徒歩等で行けるようにする**とともに、公園として使いづらくならないよう配慮する必要があり、**立体化することでよりよい公園が整備できる**ことを前提とします。

立体公園制度のイメージ



(仮称) 三軒屋公園等複合施設 整備事業概要

5 施設のコンセプト・イメージ図等

- 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

- ✓ **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
- ✓ **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
- ✓ **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

- イメージ図や、現時点での施設の機能・規模の想定は以下のとおりです。

【モデルプランイメージ図】



【想定する複合施設の導入機能及び面積】

機能	面積 (㎡)
東北出張所	100
事務室	50
図書室	
児童読み聞かせスペース	400
民間提案施設 (カフェ等)	
児童室 (プレイルーム)	200
ギャラリー	200
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
多目的室	100
料理実習室	60
防災備蓄資機材倉庫	10
エントランス・待合スペース等	450
民間提案施設	200
施設管理室	60
ロッカー室	20
その他共有スペース	450
合計	2,750

【※参考 現在の東北コミセンの面積】

機能	面積 (㎡)
1F 事務室	24
1F 小会議室	26
2F 集会室	53
2F 和室	45
2F 研修室	17
3F ホール	148
その他 (ロビー・廊下・トイレ等)	429
合計	742

※1階に東北出張所及び図書サービススポットを設置しています。(上の表の「その他」に含まれます。)

6 事業手法

- 本事業においては、民間のノウハウを活用し、市民サービスの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**にて整備することとしました。
※なお、今後の意見募集の結果によっては、事業手法が変更となる可能性もあります。

DBO方式とは…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由市が行います。

7 今回意見募集を行うこととなった経緯

- これまで1～6のとおりに検討し、事業を進めていくこととしていましたが、ここで改めて施設の方向性について、市民の皆様へ意見を伺うこととしました。
- その理由は次のとおりです。
 - ①東北コミュニティセンター敷地は現在東北土地区画整理事業の未着手区域 (※) となっており、建築物の制限がかかっている。これまでは、この制限があることを前提に検討しており、この度、制限の解除ができる可能性が生じたため、前提条件が変わったこと。
 - ②事業費の見込みが増額となっていることや、市民の意見をより丁寧に聴きながら進めることについて、様々な方から御意見を頂いたこと。
- ※未着手区域…土地区画整理事業の範囲ですが、様々な事情・状況によって事業に着手できない区域のこと。この区域内は、地上4階以上の施設や、地下の施設の整備ができない、鉄筋コンクリート造で建てられない、などの建築物の制限があります。
- 今回改めて意見を伺う内容の詳細等 (整備のパターン案) については、別紙をご覧ください。

8 今後について

- 今回の意見募集の結果を踏まえ、市としての方向性を検討し、改めて皆様へ説明を行った上で事業を進めてまいります。また、今後も随時皆様の意見を伺いながら、丁寧に進めてまいります。
- スケジュールの詳細については、別紙をご覧ください。

9 問い合わせ先

新座市役所 総合政策部 公共施設マネジメント課 (市役所本庁舎4階)

TEL : 048-477-1078 FAX : 048-479-2226

MAIL : koukyou@city.niiza.lg.jp