

# 中央区役所周辺の公共施設再編事業に関するサウンディング型市場調査 結果概要

令和2年3月

さいたま市財政局財政部資産経営課

さいたま市都市局まちづくり推進部まちづくり総務課

## 1. 調査目的

さいたま市中央区役所周辺には、区役所や図書館をはじめとして公共施設が集積していますが、その多くは老朽化し更新の時期を迎えています。さいたま市では、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランに位置づけた「中央区役所周辺の公共施設再編と空間のリニューアル」の実現に向けて、事業敷地のゾーニングや施設機能・配置、事業スキームなどを検討しています。

本調査は、民間事業者の皆さまとの個別対話を通じて、民間事業者の参入意向や、施設整備・運営に関する具体的な提案や意見・要望等を把握し、当該事業の施設配置計画や事業スキーム等の検討の参考にすることを目的に実施しました。

## 2. 調査スケジュール

実施要領の公表	令和元年9月13日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和元年10月1日（火）
サウンディングの実施	令和元年11月12日（火）～11月14日（木）

## 3. 参加事業者

本事業に関心を有する16グループと対話を行いました。主な参加事業者は下記のとおりです。

(株)アルク設計事務所、鹿島建設(株)、(株)クリーン工房、清水建設(株)、ZENグループ（構成企業：池田建設(株)、(株)ライフポート西洋、プロップテック(株)）、大日本土木(株)（構成企業：(株)シグマ開発計画研究所）、(株)松下設計、三菱地所(株)、三菱地所レジデンス(株)、(株)ユードィケー、(株)渡辺建築事務所

※五十音順・敬称略

#### 4. サウンディング結果の概要

##### ■導入可能性のある民間施設の主なアイデア

・スーパーマーケット	・ドラッグストア	・温浴施設
・飲食（カフェ、レストラン）		・産直施設
・小規模オフィス（コワーキングスペース、シェアオフィス等）		
・健診センター	・医療モール	・フィットネス
・有料老人ホーム	・デイケアセンター	・サービス付き高齢者住宅
・認可保育所	・幼稚園	・子ども遊戯施設
・カルチャースクール	・学習塾	・マンション 等

##### ■施設配置について

- ・公共施設やオープンスペース（公園、広場）を中心とした施設配置から、積極的に民間施設を導入して本市の財政負担の縮減を目指した施設配置まで幅広い提案がありました。

##### ■事業の公募範囲について

- ・事業敷地全体の整合性や効率性、連動性、まちづくり等を考慮し、事業敷地全体を1つの事業として一括で公募することが望ましいという意見がありました。
- ・その他に、街区ごとやゾーンごと、施設ごとに公募する意見もありました。

##### ■事業スキームについて

- ・事業方式は、PFI方式（BTO方式）やDBO方式、定期借地権方式、土地売却方式などが提案されました。
- ・事業期間は、事業方式によって異なりますが、公共施設は15～30年、民間施設（定期借地権方式）は20年～50年という意見がありました。

##### ■事業敷地全体のトータルデザインやトータルマネジメントについて

- ・事業敷地全体の一体感や連携を図るために下記のアイデアが提案されました。

・事業敷地全体のデザインガイドラインや土地利用計画の作成
・事業敷地全体のデザイン統括組織の設置（地元住民や有識者等）
・事業全体の統括・調整を行う体制の構築
・事業敷地全体のエリアマネジメントの実施 等

以上