



# 中央区役所周辺の 公共施設再編方針



中央区の花 バラ



令和4年3月

 さいたま市

## 目 次

第 1 章	公共施設再編方針の策定にあたって.....	1
1.1.	背景と目的.....	1
1.2.	本方針の位置づけ.....	2
1.3.	本方針の構成.....	3
第 2 章	中央区役所周辺の特徴.....	4
2.1.	上位計画における位置づけ.....	4
2.2.	現状・課題の整理.....	8
第 3 章	公共施設再編の再編方針.....	12
3.1.	基本方針.....	12
3.2.	事業区域.....	14
3.3.	公共施設再編の対象施設.....	15
3.4.	空間づくりの考え方.....	20
3.5.	事業の推進にあたって.....	21
3.6.	跡地活用の方向性.....	27
第 4 章	事業スケジュール.....	28

# 第1章 公共施設再編方針の策定にあたって

## 1.1. 背景と目的

本市では、「さいたま市都市計画マスタープラン」（平成 26 年 4 月）において中央区役所周辺を文化・交流機能の充実を図る「地域活動拠点」として位置付けています。また、平成 27 年 11 月に策定した「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」においては、まちの将来像を「地域の資源とふれあい、多様な世代が集い・暮らす魅力的なまち」と定め、中央区役所周辺を中央区の公共サービス提供の核であり、文化・交流機能を有する「中心拠点」と位置付けています。

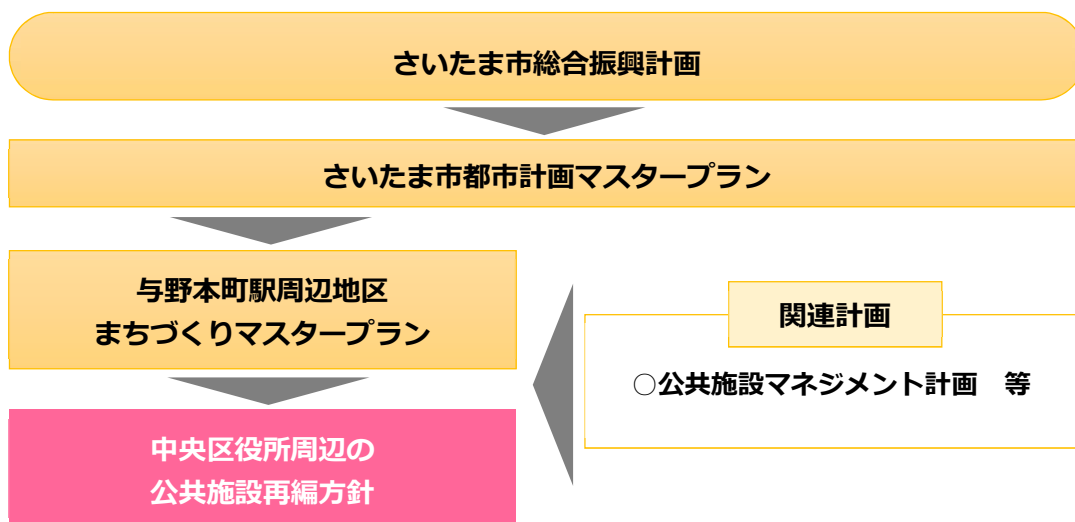
中央区役所周辺には様々な公共施設が立地し、長年にわたり区の中心的な拠点として地域住民に親しまれてきましたが、多くの公共施設の老朽化が進み、改修・更新コストの増加などの問題を抱えており、地域活動拠点及び中心拠点としての役割・機能を十分に果たせないことが懸念されます。そのため、中央区役所周辺の公共施設の更新や機能の再編を図り、公共サービスの質の向上や地域活動拠点及び中心拠点にふさわしいまちづくりを進める必要があります。

「中央区役所周辺の公共施設再編方針」（以下「本方針」という。）は、これらの実現に向けて、地域住民・民間事業者・行政等が主体となって公共施設再編に係る考え方を共有し、連携して事業を進めていくための基本的な枠組みを示すために策定します。

## 1.2. 本方針の位置づけ

本方針は、「さいたま市総合振興計画」や「さいたま市都市計画マスタープラン」、「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」に即するとともに、関連計画を踏まえて策定します。

### ■ 中央区役所周辺の公共施設再編方針の位置づけ



### 1.3. 本方針の構成

本方針は、次に示す4章から構成されています。

#### ■ 本方針の構成

##### **第1章 公共施設再編方針の策定にあたって**

中央区役所周辺の公共施設再編の背景と目的、本方針の位置づけを示します。

##### **第2章 中央区役所周辺の特徴**

中央区役所周辺の上位計画における位置づけ、現状・課題を示します。

##### **第3章 公共施設再編の再編方針**

中央区役所周辺の公共施設再編の基本方針や基本事項、および事業を進めるに当たっての考えや方向性などを示します。

##### **第4章 事業スケジュール**

本方針策定以降に想定される事業スケジュールを示します。

## 第2章 中央区役所周辺の特徴

### 2.1. 上位計画における位置づけ

#### 2.1.1. さいたま市総合振興計画基本計画

「さいたま市総合振興計画基本計画」（令和3年4月）では、中央区には、家族のような人々の深いつながりがあることが示されており、中央区の将来像を、「歴史と文化の調和のとれた都市の創造と交流が育てる安心なまち」と設定しています。

また、まちづくりのポイントとして、「学びと交流を通じた、地域の誇りと愛着を持つ人づくり」、「ふれあいと支え合いによる、安全・安心と生きがいのある地域づくり」などが示され、その内容として、「子どもから高齢者に至るまで、幅広い世代における地域との関わりや交流の場、スポーツができる機会の創出」、「地域で安心して、子どもを産み育てられる環境と、子どもたちの健やかな成長を支える場や機会の提供」、「主要な公共施設の再編整備等における、区民と共に進めるまちづくり」などが明示されています。

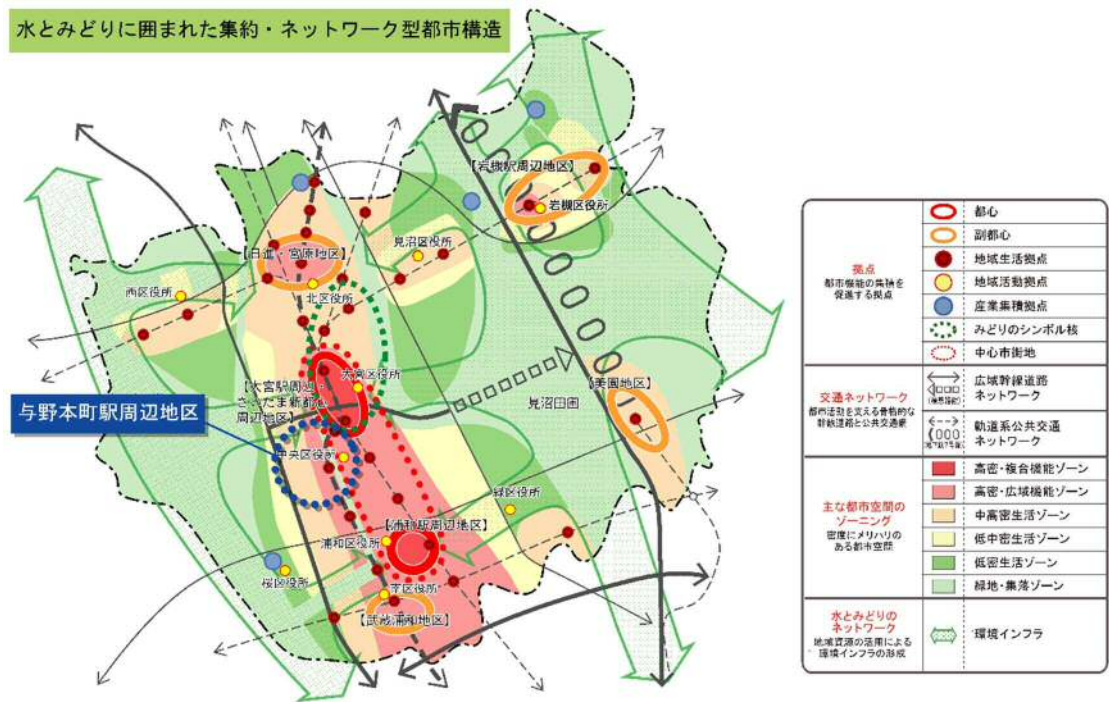
#### 2.1.2. さいたま市都市計画マスタープラン

「さいたま市都市計画マスタープラン」（平成26年4月）では、将来的な人口減少の見通しや財政及び環境制約という厳しい状況の中で、「環境」、「生活」、「経済」の視点に基づくまちづくりの目標を達成するため、市街地が河川と緑地に囲まれた都市構造を維持するとともに、集約・ネットワーク型都市構造の形成を目指すとしています。

与野本町駅周辺地区については、区的生活・コミュニティ活動・文化を発信するまちの核としていくことが示されています。

また、中央区役所周辺は、地域活動拠点として位置付けられ、地域のコミュニティを育む文化・交流機能を有する地区とされています。

■ 将来都市構造図（さいたま市都市計画マスタープランより）



■ 中央区のまちづくりの基本的な考え方（さいたま市都市計画マスタープランより）

**■ 快適な暮らしを支える地域生活拠点づくり**

鉄道駅周辺では、快適な暮らしを支える地域生活拠点づくりを進め、特に、与野本町駅周辺については、本区の生活・コミュニティ活動、さらには文化を発信するまちの核としていきます。

**■ みどり豊かで歴史・文化の薫るまちづくり**

さいたま新都心や彩の国さいたま芸術劇場など広域的な集客施設と連携しながら、沿道での街並みづくりなどを進め、みどり豊かで歴史・文化の薫る成熟した市街地を目指します。

**■ 鴻沼川や高沼用水路を生かしたうるおいあるまちづくり**

防災性の高いまちを目指し、鴻沼川周辺の治水対策を推進するとともに、水辺の親水空間化や水・みどり資源を結ぶ水とみどりのネットワークづくりなど、うるおいのある生活環境の形成を目指します。

**■ 支え合い、地域に根ざした安全・安心なまちづくり**

さいたま新都心などの新しいまちづくりを生かし、多様な住民による地域に根ざした交流の促進を通じて、互いに支え合う地域コミュニティの育成を図り、安全・安心な住環境づくりを目指します。

### 2.1.3. 与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン

「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」（平成 27 年 11 月）では、与野本町駅周辺地区が「公共サービスの拠点」と「周辺地域の交通拠点」を兼ね備えた「大宮・さいたま新都心に近く、生活しやすい住宅地」としての役割を担っていることが示されており、まちの将来像を「地域の資源とふれあい、多様な世代が集い・暮らす魅力的なまち」と設定しています。

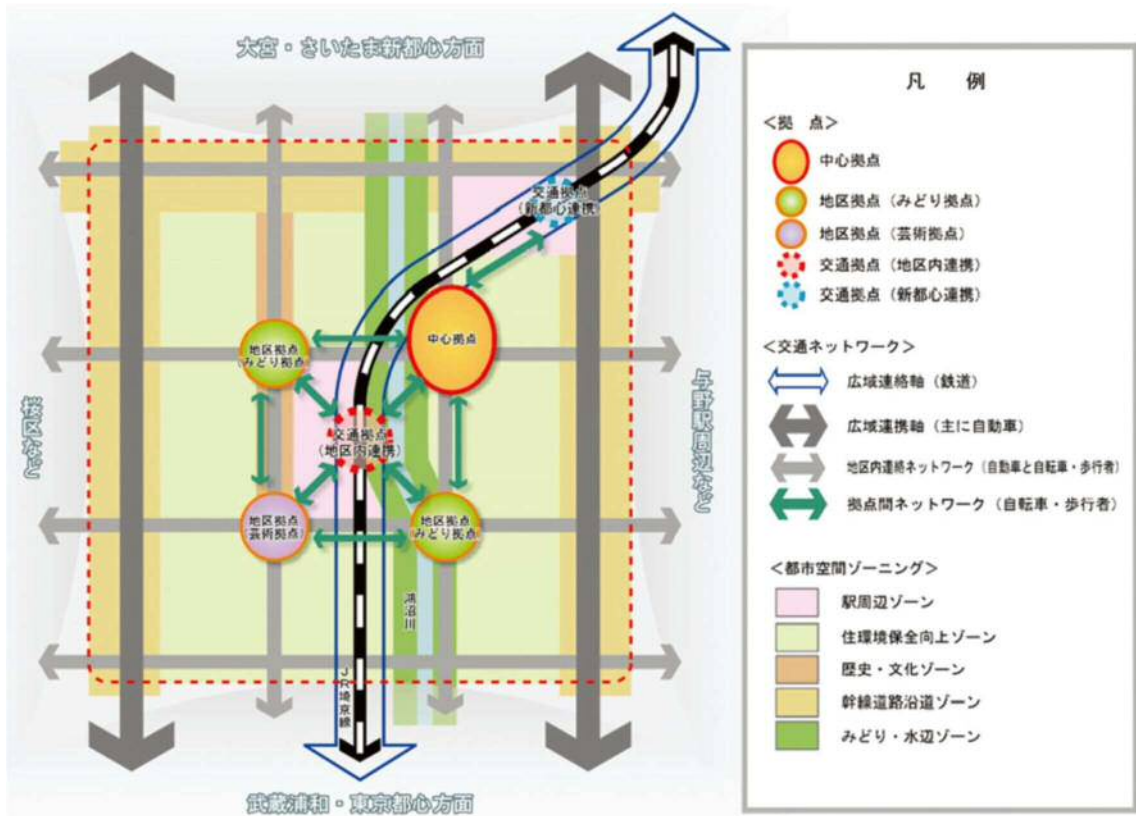
また、中央区役所周辺を、中央区の公共サービス提供の核となるとともに、文化・交流機能を有する「中心拠点」と位置付けています。

#### ■ まちの将来像等（与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランより）





■ 将来のまちの構造図（与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランより）



■ 拠点の目指す方向性（与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランより）

種類		拠点を位置付けと目指す方向性
中心拠点	中央区役所周辺	中央区の公共サービス提供の核になるとともに、文化・交流機能を有する拠点として位置付けます。 公共施設再編により、公共サービス機能の質を向上させ、オープンスペースの創設等から、中心拠点にふさわしいにぎわいづくりを目指します。
	みどり拠点 与野公園・与野中央公園	みどり豊かな場として地区外からの来訪者を呼び込み、地区内外の交流を促進させるレクリエーション機能を有する拠点として位置付けます。 憩いや自然とのふれあい、スポーツ・レクリエーション機能の維持・充実を図るとともに、防災機能の強化を目指します。
地区拠点	芸術拠点 芸術劇場	芸術活動の拠点として地区外からの来訪者を呼び込み、地区内外の交流を促進させる文化・交流機能を有する拠点として位置付けます。 地域との連携を強化するとともに、芸術活動を通じた文化・交流機能の充実を目指します。
交通拠点	地区内連携 与野本町駅周辺	来訪者を迎え入れる地区の玄関口にふさわしい機能と魅力を備え、地区内拠点間の移動の結節点となる交通拠点として位置付けます。 駅前広場や駐輪場などの交通結節機能、商業・サービス機能を充実し、当地区の利便性の向上を目指します。
	新都心連携 北与野駅周辺	さいたま新都心への来訪者を迎え入れる玄関口にふさわしい機能と魅力を備え、商業・サービス機能を有した交通拠点として位置付けます。 歩行者の動線強化によるにぎわいの創出を目指します。

## 2.2. 現状・課題の整理

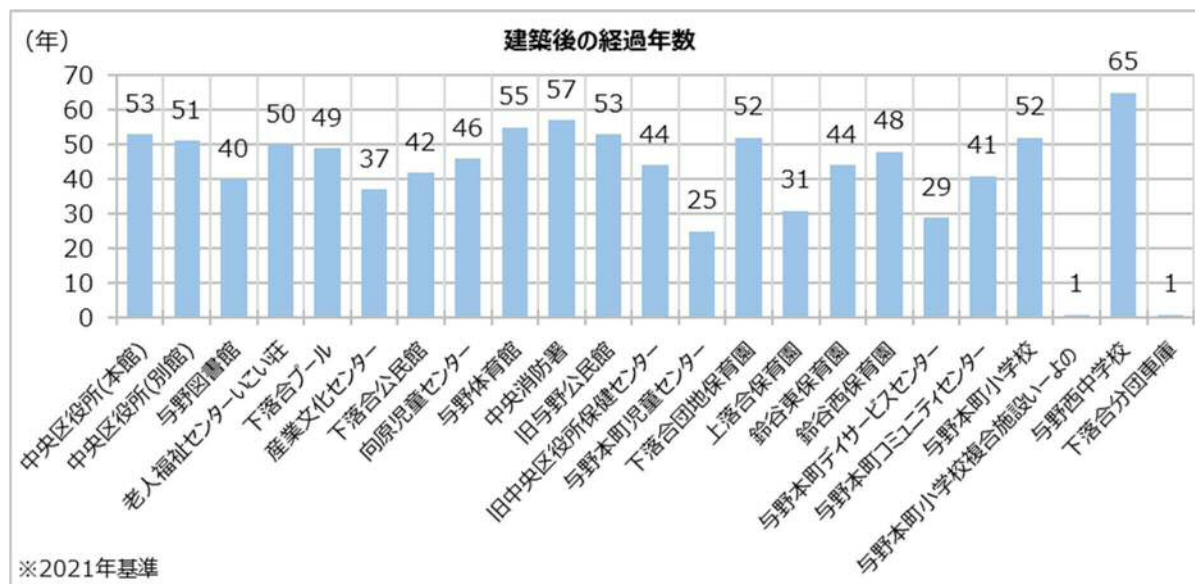
以下のとおり、中央区役所周辺の現状と課題を整理します。

### ■中央区役所周辺の現状と課題

現状	課題
<b>①公共施設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央区役所などの公共施設の多くは、老朽化が進行している。</li> <li>事業区域外へ移転／移転予定の施設がある（中央消防署、与野体育館）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域外へ移転する公共施設の跡地を有効活用し、老朽化した公共施設の建替えを効率的に進める必要がある。</li> </ul>
<b>②利用ニーズ・サービス</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口構成や時代の変化に伴い、利用ニーズが多様化してきている。</li> <li>バリアフリーや子育て世代を考慮した設備不足、駐車場不足などの状況がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の意向を踏まえ、公共施設の集約・複合化や民間活力の導入など、サービスの充実・利便性向上を図る必要がある。</li> <li>子ども、子育て中の親、高齢者、障がい者など、誰もが快適に使えるような公共施設の利用環境の改善が必要である。</li> </ul>
<b>③維持管理・運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>厳しい財政状況の中、施設の老朽化等により、施設の維持管理・運営費が増加している施設がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も必要なサービスを維持するため、施設の複合化や民間活力の導入などにより維持管理・運営の効率化を図る必要がある。</li> </ul>
<b>④防災性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>区役所は防災中核拠点に指定されている。</li> <li>事業区域周辺は浸水想定区域となっているが、鴻沼川は河川改修事業が進められ、与野中央通りの地下に雨水貯留管が埋設される等の災害対策が進められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所は、発災時の区の中核拠点としての役割を果たすため、災害応急活動や復旧活動の際の機能を強化する必要がある。</li> <li>水害に対する安全性を向上するため、治水対策をさらに進める必要がある。</li> </ul>
<b>⑤役割</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランで地域活動拠点、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランで中心拠点と位置付けられ、様々な公共施設が集積し、区の中心的な拠点となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動拠点及び中心拠点としての役割を果たすための機能を維持および強化する必要がある。</li> </ul>
<b>⑥地域資源</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域環境を保全するための緩衝帯である下落合環境空間緑道や、市街地の貴重な水辺空間である鴻沼川が位置している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民がみどりや水辺を身近に感じ、憩いの場として親しまれるように、鴻沼川等と連携した土地利用を図る必要がある。</li> </ul>
<b>⑦少子高齢化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央区役所周辺を含む与野本町駅周辺地区は、高齢化が進行するとともに、子育て世代を含む若年層の人口が減少している。</li> <li>事業区域内の西谷公園は、子育て世代が集まる貴重な交流スペースとなっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が地域で住み続けられるように、高齢者支援環境を維持する必要がある。</li> <li>子育て世代を含む若年層を呼び込み、地域活力を維持するため、子育て支援環境を充実させる必要がある。</li> <li>地域内のつながりや支え合いを維持するため、多世代交流や地域住民相互の交流の促進に資する環境づくりが必要である。</li> </ul>

## 【公共施設の老朽化状況】

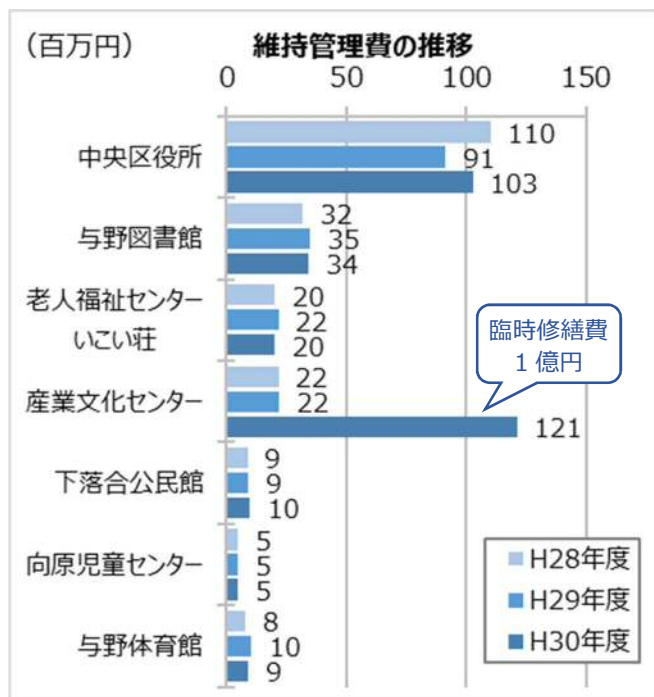
### ■ 中央区役所周辺の公共施設の築年数



## 【維持管理費の推移】

### ■ 主な公共施設の維持管理費の推移

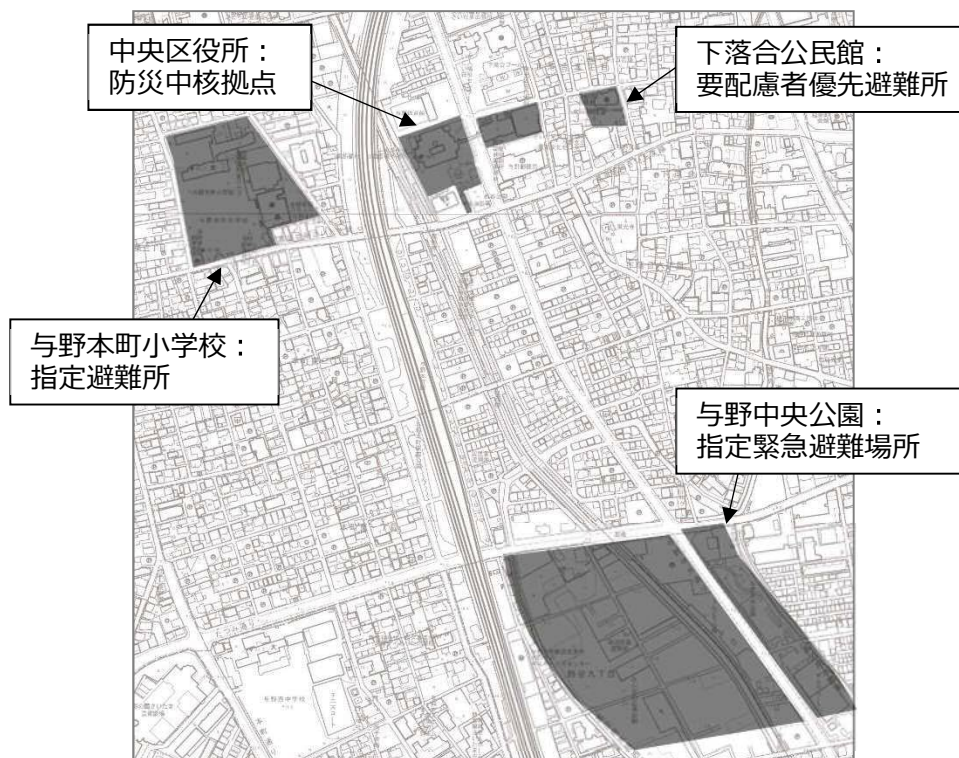
- 維持管理費は、中央区役所が約1億円で最も多く、次いで、与野図書館が約3,500万円、老人福祉センターが約2,000万円と推移しています。なお、産業文化センターは例年約2,000万円と推移していますが、平成30年度は臨時修繕に伴い約1.2億円となっています。



資料：さいたま市公共施設マネジメント白書（平成28年、平成29年、平成30年）

**【地域防災計画上の位置づけ】**

■ 中央区役所周辺の防災機能の位置づけ



施設等	地域防災計画上の位置付け	概要
中央区役所	防災中核拠点	防災中枢拠点や各避難所との情報連絡中継拠点とし、飲料水、食糧、生活必需品、防災資機材等の備蓄拠点、支援物資の集配等の拠点として機能するとともに、防災中枢拠点が被災した場合のバックアップ機能も有する。
下落合公民館	要配慮者優先避難所	指定避難所のうち、要配慮者（障害者、高齢者、乳幼児その他の特に配慮を要する方）を優先して受入れる施設。
与野中央公園	指定緊急避難場所	切迫した災害の危険から緊急に逃れ、身の安全を確保することができる場所。
与野本町小学校	指定避難所	災害時に住宅の焼失、倒壊等により生活の場を失った人を収容・保護し、一時的に生活が可能となる機能をもつ施設。

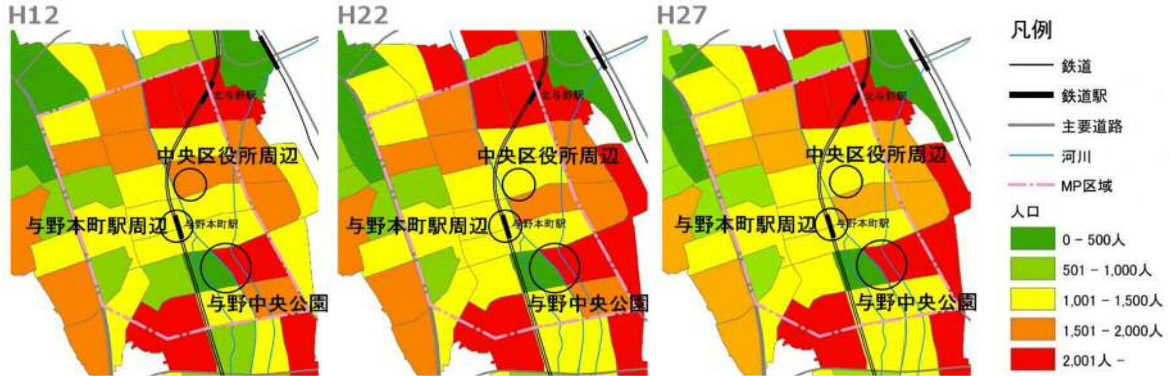
## 【中央区役所周辺の地域資源】

### ■ 鴻沼川、下落合環境空間緑道



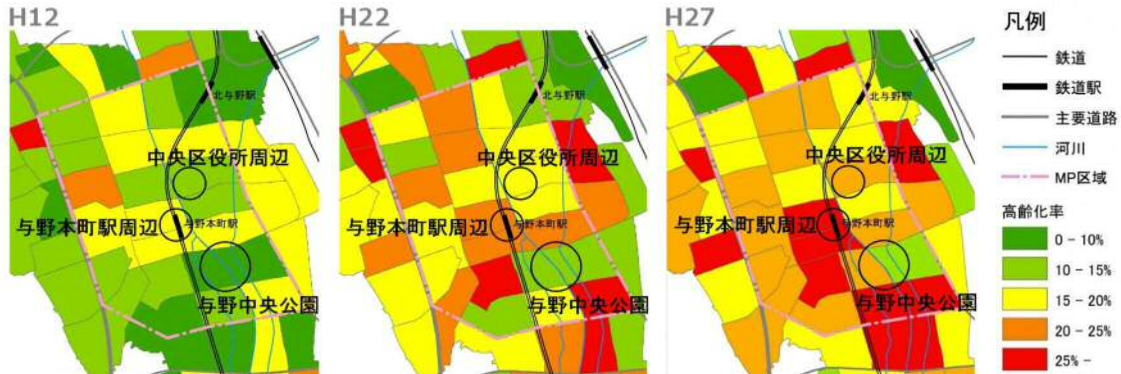
## 【人口減少・高齢化の進行】

### ■ 与野本町駅周辺地区の町丁別人口



資料：国勢調査

### ■ 与野本町駅周辺地区の高齢化率



資料：国勢調査

## 第3章 公共施設再編の再編方針

### 3.1. 基本方針

中央区役所周辺の現状・課題等を踏まえ、以下のとおり中央区役所周辺の公共施設再編に係る基本方針を定めます。

#### (1) 中心拠点にふさわしいまちづくり【拠点性／防災性】

- 与野本町駅周辺地区の中心拠点としての役割を果たすために、中心拠点に必要な施設・機能を集約して公共サービスの質の向上を図るとともに、中心拠点にふさわしい地域特性に合わせた事業区域全体の一体的なにぎわいづくりを図ります。
- 災害時の市民の安全・安心を確保するために、中央区の防災中核拠点としての機能を強化し、災害への対応力の向上を図ります。

#### (2) 利便性・快適性の向上【利便性／快適性】

- 人口構成や時代の変化に伴う利用ニーズの多様化に対応するために、施設の複合化や機能の連携により、効率的・効果的なサービスを提供し、高齢者や子育て世代など様々な利用者の利便性の向上を図ります。
- 子ども、子育て中の親、高齢者、障がい者など、誰もが快適に心地よく過ごせるよう、ユニバーサルデザインの導入、憩いの場の創出、ゆとりある空間の確保などにより、快適性の向上を図ります。

#### (3) 地域資源を活用した交流の場の創出【持続性／固有性】

- 地域内のつながりや支え合いといったコミュニティの維持・充実を図るため、オープンスペースなどにより、多世代や地区内外の人々が将来にわたって交流できる場の創出を図ります。
- 地域住民の地区への愛着や誇りを醸成するために、地域資源（バラ、鴻沼川など）を活用した空間や魅力づくりなどにより、地域資源に触れる機会の創出を図ります。

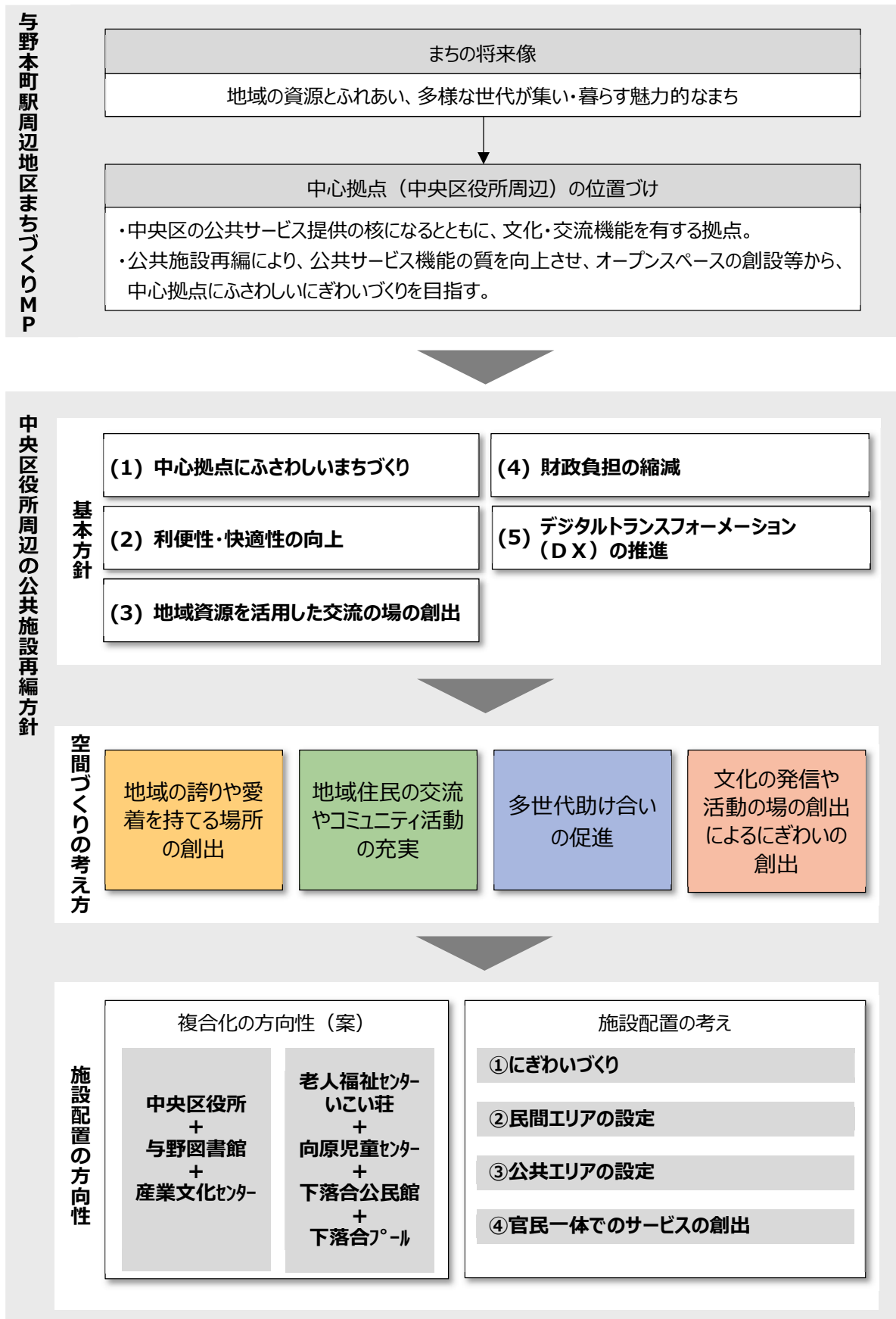
#### (4) 財政負担の縮減【経済性／収益性】

- 厳しい財政状況の中で公共施設の更新や管理運営を効率的に行うために、市有資産の有効活用や民間活力の導入、施設の複合化などにより、財政負担の縮減を図ります。

#### (5) デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

- デジタル活用のモデルの構築を念頭におき、各施設においてAI・IoTサービスの導入や施設運営等におけるRPAの活用等を積極的に行い、市民や事業者の利便性など(1)～(4)の効果の向上を図ります。

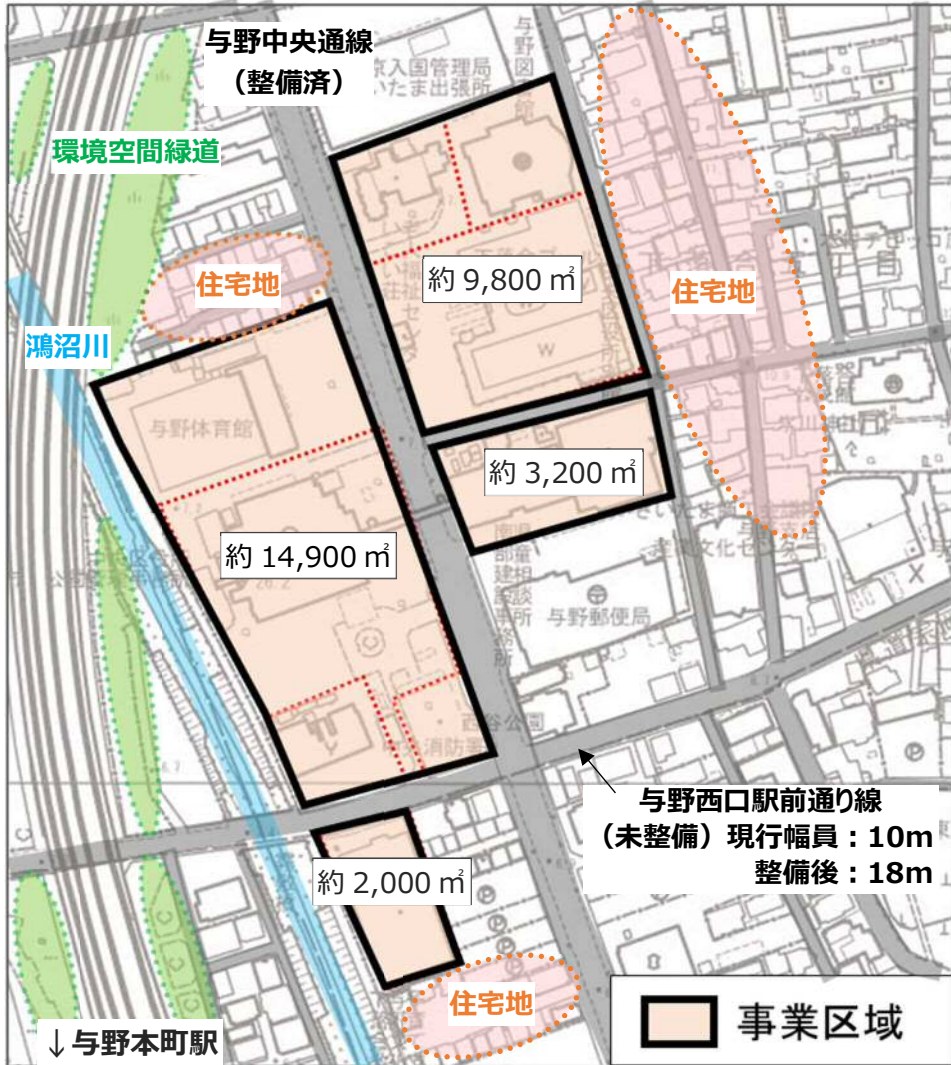
■ 計画体系図



### 3.2. 事業区域

事業区域は、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランにおいて中央区の公共サービス提供の核であり、文化・交流機能を有する中心拠点と位置付けられている、中央区役所周辺の市有地を対象として事業を進めます。

#### ■ 事業区域



※敷地の面積は GIS 上の計測による概ねの面積である。



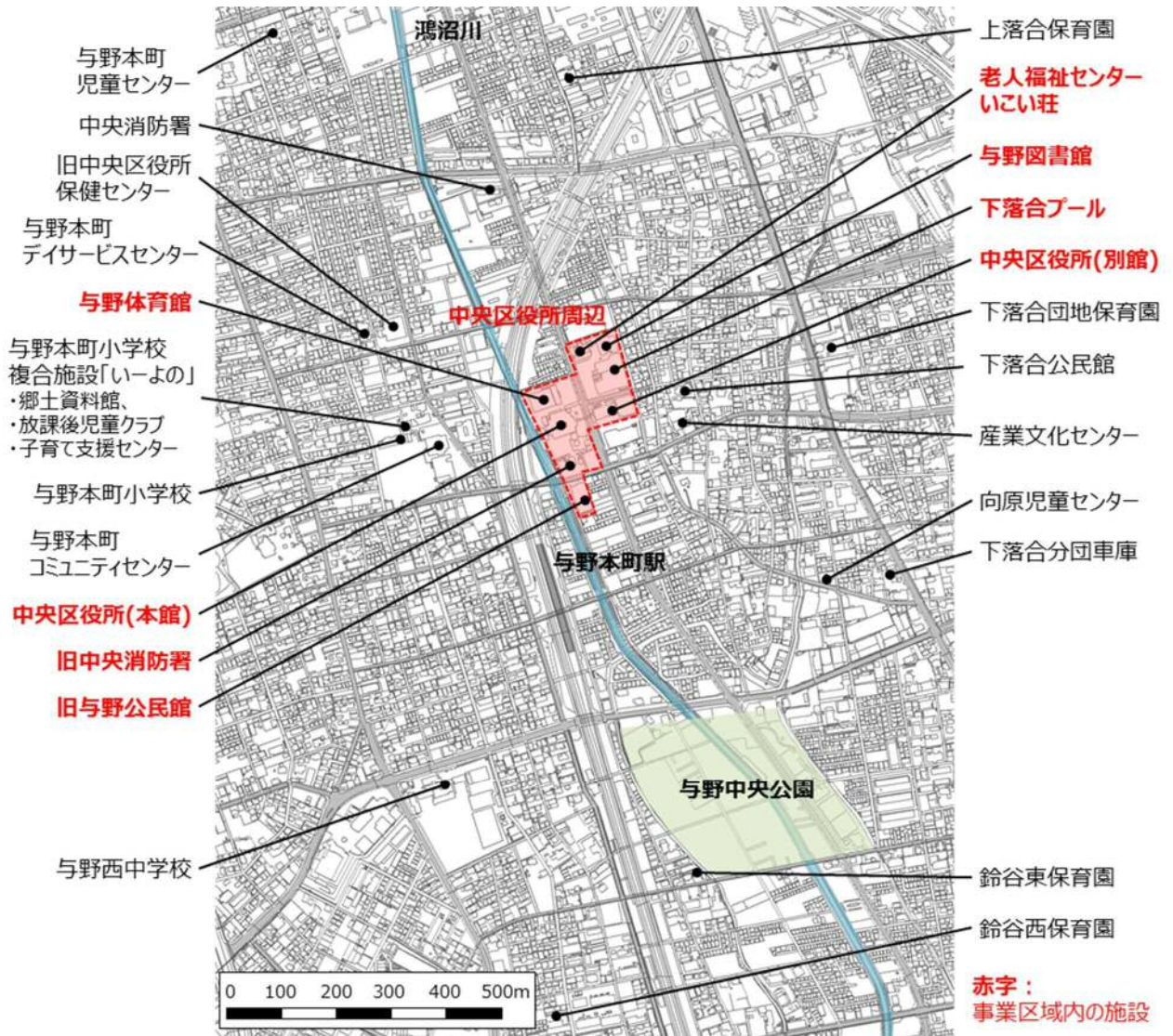
### 3.3. 公共施設再編の対象施設

#### 3.3.1. 公共施設の立地状況

事業区域内には、区役所や図書館、老人福祉センター、プールなど様々な種類の公共施設が立地しています。どの施設も築40年を超えており、施設の老朽化が進んでいます。

また、事業区域に近接して、公民館と産業文化センターが立地しており、ホールや会議室等、集会・交流機能を有しています。さらに周辺には、与野本町小学校複合施設「いーよの」、児童センター、保育園、与野中央公園などが立地しています。

#### ■事業区域及びその周辺に立地する公共施設の位置



事業区域及びその周辺に立地する公共施設の概要

No	名称	立地	土地保有	建築年 (年)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	主な機能
1	中央区役所(本館)	区域内	市有地	1968 (53)	7,436	5,776	行政サービス
2	中央区役所(別館)	区域内	市有地	1970 (51)	3,203	5,041	行政サービス
3	与野図書館	区域内	市有地	1981 (40)	2,034	2,487	文化・学習
4	老人福祉センターいこい荘	区域内	市有地	1971 (50)	1,893	1,075	高齢者福祉
5	下落合プール	区域内	市有地	1972 (49)	5,866	1,532	ｽﾎﾟｰﾂ・レｸﾘｴｰｼｮﾝ
6	産業文化センター	周辺	市有地	1984 (37)	2,420	4,058	集会・交流
7	下落合公民館	周辺	借地	1979 (42)	733	813	集会・交流
8	向原児童センター	周辺	借地	1975 (46)	711	422	児童福祉
9	与野体育館	区域内	市有地	1966 (55)	4,673	2,904	ｽﾎﾟｰﾂ・レｸﾘｴｰｼｮﾝ
10	旧中央消防署	区域内	市有地	1964 (57)	1,934	1,212	防災
11	旧与野公民館	区域内	市有地	1968 (53)	2,065	2,383	—
12	旧中央区役所保健センター	周辺	市有地	1977 (44)	3,493	3,285	保健機能
13	与野本町児童センター	周辺	市有地	1996 (25)	1,099	887	児童福祉
14	下落合団地保育園	周辺	借地	1969 (52)	720	351	子育て支援
15	上落合保育園	周辺	市有地	1990 (31)	965	704	子育て支援
16	鈴谷東保育園	周辺	借地	1977 (44)	1,116	506	子育て支援
17	鈴谷西保育園	周辺	市有地	1973 (48)	1,022	418	子育て支援
18	与野本町デイサービスセンター	周辺	市有地	1992 (29)	1,029	1,513	高齢者福祉
19	与野本町コミュニティセンター	周辺	市有地	1980 (41)	3,825	2,540	集会・交流
20	与野本町小学校	周辺	市有地	1969 (52)	20,413	6,175	教育
21	与野本町小学校 複合施設いよの	周辺	市有地	2020 (1)	上記に含む	1,221	文化・子育て支援
22	与野西中学校	周辺	市有地	1956 (65)	26,044	9,262	教育
23	下落合分団車庫	周辺	市有地	2020 (1)	423	100	防災

※建築年のカッコ書きは築年数（2021年基準）

### 3.3.2. 再編対象となる公共施設

#### (1) 再編対象となる公共施設の考え方

前項の公共施設のうち、以下の考え方に基づき、再編対象となる公共施設を抽出しました。

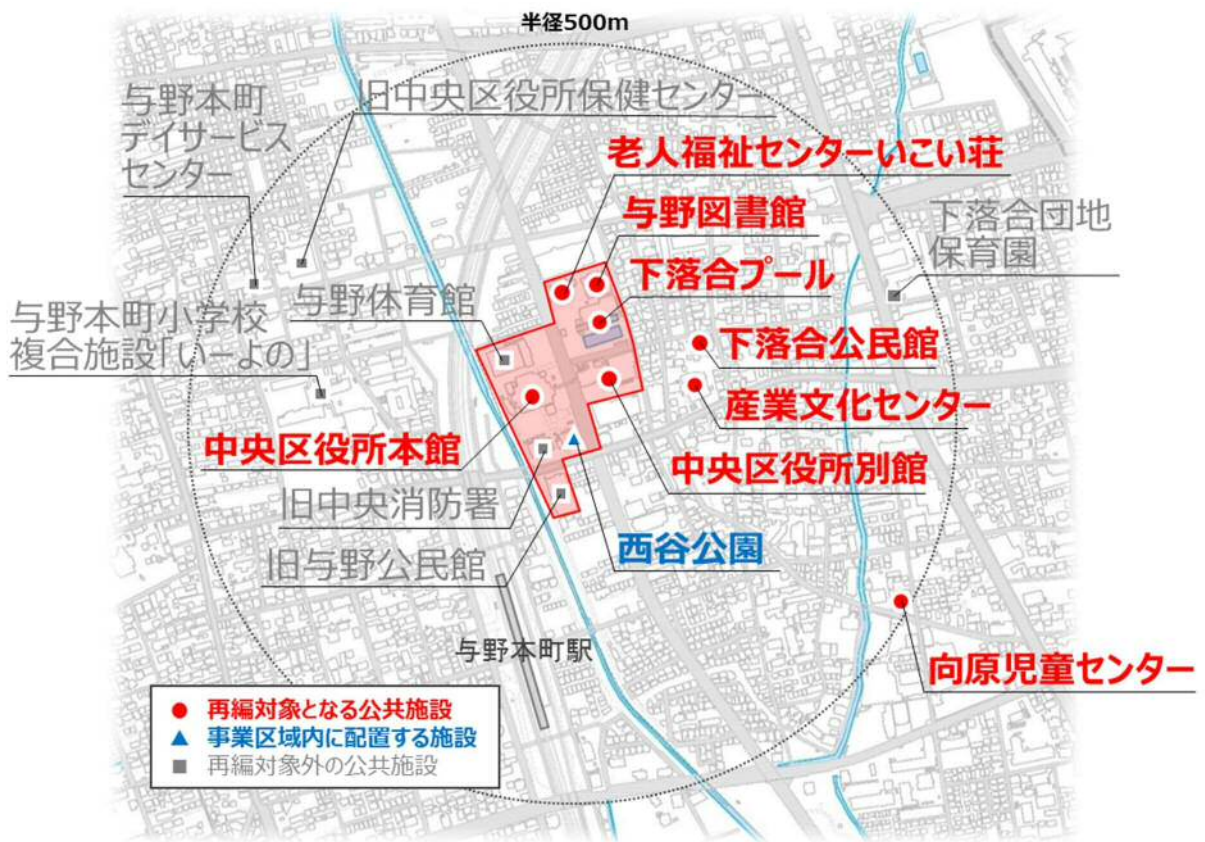
#### ■再編対象となる公共施設の考え方

- ・与野本町駅周辺地区の中心拠点として、公共サービス提供の核、文化・交流機能を有する施設を対象とします。
- ・市民ワークショップ※結果より、集約のニーズが高い施設を対象とします。
- ・利用者の利便性や地域バランス等を考慮し、サービスの低下等が懸念される施設は対象外とします。(例：保育園、デイサービスセンター等)
- ・事業区域外への移転が検討されている施設は対象外とします。

※平成29年度に中央区役所周辺の公共施設再編に向けて、地域の考え方を踏まえて検討を進めるため、与野本町駅周辺地区まちづくり推進協議会との協働で市民ワークショップを開催した。

#### (2) 再編対象となる公共施設

(1)の考え方を踏まえ、以下のとおり再編対象となる公共施設を設定します。



## ■再編対象となる公共施設の基本情報

再編対象となる公共施設7施設及び西谷公園の基本情報は以下のとおりです。(平成30年度時点)

### ①中央区役所（本館、別館）

建築年	本館 1968 年 別館 1970 年
敷地面積	10,638 ㎡
施設面積	建築面積 4,240 ㎡ 延床面積 10,817 ㎡
階数	4 階
駐車台数	一般 48 台、車椅子 4 台
運営方法	直営
諸室	区民生活部、健康福祉部、都市局 くらし応援室、建設局、保健センター



↑中央区役所本館 外観

### ②与野図書館

建築年	1981 年
敷地面積	2,034 ㎡
施設面積	建築面積 1,028 ㎡ 延床面積 2,487 ㎡
階数	3 階
駐車台数	一般 0 台、車椅子 1 台
運営方法	直営
諸室	図書室、おはなし室、 視聴覚ホール、ラウンジ
利用状況	入館者数：355,152 人/年 貸出者数：141,661 人/年



↑与野図書館 外観

### ③老人福祉センターいこい荘

建築年	1971 年
敷地面積	1,893 ㎡
施設面積	建築面積 515 ㎡ 延床面積 1,075 ㎡
階数	3 階
駐車台数	一般 4 台、車椅子 0 台
運営方法	指定管理
諸室	浴室、ラウンジ、機能回復室、 大広間、健康相談室、和室、 囲碁・将棋室
利用状況	利用者数：58,472 人/年



↑老人福祉センターいこい荘 外観

### ④下落合プール

建築年	1972 年
敷地面積	5,866 ㎡
施設面積	建築面積 983 ㎡ 延床面積 1,532 ㎡
階数	1 階
駐車台数	一般 38 台、車椅子 2 台
運営方法	指定管理
諸室	屋内：25m プール(6 コース) 屋外：50m プール(7 コース) 幼児用プール
利用状況	利用者数：71,585 人/年



↑下落合プール 外観

### ⑤産業文化センター

建築年	1984年
敷地面積	2,420㎡
施設面積	建築面積 1,035㎡ 延床面積 4,058㎡
階数	地上5階、地下1階
駐車台数	一般28台、車椅子1台
運営方法	指定管理
諸室	貸ホール(客席300名)、 貸会議室・和室、与野交番、 さいたま市産業創造財団、 さいたま商工会議所与野支所
利用状況	利用者数：85,582人/年 年間利用コマ数：4,119コマ (稼働率66.0%)



↑産業文化センター 外観

### ⑥下落合公民館

建築年	1979年
敷地面積	733㎡
施設面積	建築面積 467㎡ 延床面積 813㎡
階数	2階
駐車台数	一般6台、車椅子0台
運営方法	直営
諸室	事務室、研修室、調理室、和室、 ホール、創作室、小研修室
利用状況	利用者数：35,805人/年 年間利用コマ数：3,598コマ (稼働率56.0%)



↑下落合公民館 外観

### ⑦向原児童センター

建築年	1975年
敷地面積	711㎡
施設面積	建築面積 270㎡ 延床面積 422㎡
階数	2階
駐車台数	一般0台、車椅子0台
運営方法	指定管理
諸室	集会室、和室、図書室、工作室、 遊戯室、厨房、運動場
利用状況	利用者数：25,575人/年



↑向原児童センター 外観

### ⑧西谷公園

開設年	2000年
敷地面積	約900㎡
駐車台数	一般0台、車椅子0台
運営方法	直営
主な施設	ぶらんこ、すべり台、砂場、ベンチ ジャングルジム



↑西谷公園 外観

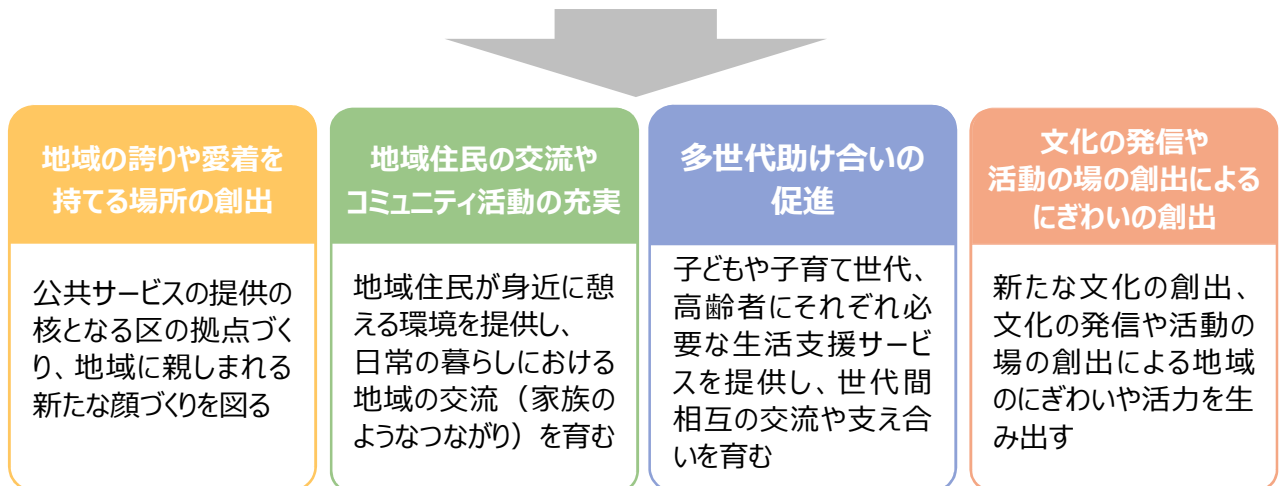
### 3.4. 空間づくりの考え方

3.1 に述べた公共施設再編の基本方針を踏まえ、事業区域が多くの市民に親しまれ活用される場所となるためには、事業区域内において「誰もが快適に心地よく過ごし憩える」、「多世代や地区内外の人々が将来にわたって交流できる」、「地域資源に触れることができる」などの魅力を感じる空間づくりが必要です。

なお、空間づくりに当たっては、市民、事業者、行政といった様々な立場の人々が、空間づくりの考え方を共有し、施設整備や維持管理・運営等に関わるが必要と考えられるため、事業区域における空間づくりの考え方を整理します。

#### ■空間づくりの考え方

- ◆さいたま市総合振興計画：中央区の将来像、まちづくりのポイント
- ◆与野本町駅周辺地区まちづくりMP：まちの将来像、中心拠点の位置づけ、まちづくりの取組
- ◆市民ワークショップで得られた意見
- ◆公共施設再編の基本方針 等



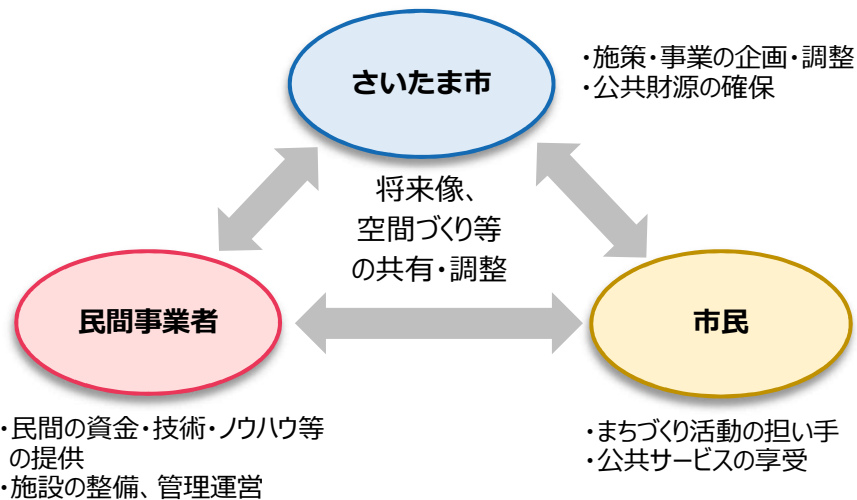
### 3.5. 事業の推進にあたって

#### 3.5.1. 民間活力導入の考え方

##### (1) 公民連携の推進

本事業は、民間事業者の創意工夫やノウハウ、資金等の活用による財政負担の縮減や効率的・効果的なサービスの提供を図るため、民間事業者と整備内容や事業スキーム等に関する意見交換を行いながら、官民の適切な役割分担に基づく公民連携により推進します。

##### ■ 公民連携のイメージ



##### (2) 民間施設の機能

民間施設の導入にあたっては、民間事業者の意向や市民ニーズを考慮する必要があります。サウンディング型市場調査や市民ワークショップなどの結果を踏まえると、以下の機能の導入が考えられます。

##### ■ 民間施設の導入が考えられる主な機能

- |                                 |           |              |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| ・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、サテライトオフィス等） |           |              |
| ・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     |

中央区役所周辺の公共施設再編では、中心拠点にふさわしいにぎわいづくり、利便性・快適性の向上、交流の場の創出などを目指すことから、地域の活気や地域住民等がより生活しやすい環境づくり等に資する機能を導入していくことが必要です。そのため、今後、導入が望ましい民間施設の機能について、検討を行っていきます。

### (3) 事業スキーム

本事業は複数の公共施設を複数の敷地に再配置し、約3haある規模の大きい市有地の有効活用を図ることが特徴です。そのため、民間活力の導入に当たっては、事業区域全体の一体性や連携、官民一体でのサービスの提供、財政負担の縮減等を考慮し、本事業に最適な事業手法や公募範囲等を検討します。

#### ■令和元年度サウンディング型市場調査で提案された事業手法

<b>【公共施設の整備・運営】</b> →PFI（BTO方式）、DBO方式、指定管理者制度 等 <b>【市有地の有効活用】</b> →定期借地権方式、土地売却方式
--

#### ■主な公民連携事業手法の概要

事業手法	概要	財産保有		資金調達	設計建設	管理運営
		土地	建物			
土地売却 (民間事業)	民間に土地を売却し、民間が民間収益事業を実施する	民間	民間	民間	民間	民間
P F I	BOO方式	民間が建設・管理運営、契約終了時は施設撤去または民間事業化	公共	民間	民間	民間
	BOT方式	民間が建設・管理運営を行い、事業契約終了時に公共へ資産譲渡	公共	民間	民間	民間
	BTO方式	民間が建設、完工後、所有権を公共へ移転、民間が管理運営を行う	公共	公共	民間	民間
第3セクター方式	公共と民間で共同出資して設立した第3セクターが、施設の設計・建設・管理運営・資金調達を一体的に行う	公共/民間	民間	民間	民間	民間
LABV方式 (Local Asset Backed Vehicle)	公共が土地等を現物出資、民間は土地価格に相当する資金を現金出資し公民連携の事業組織体を設立する。当該組織体は、出資された土地等を活用し、施設整備や管理運営を行う	事業組織体	事業組織体	事業組織体	事業組織体	事業組織体
定期借地権方式	民間に土地活用の企画と併せて、施設等の設計・建設・管理運営を委託	公共	民間	民間	民間	民間
リース方式	民間が施設を建設・所有し、公共が当該施設を借用して管理運営を行う	公共	民間	民間	民間	公共
Park-PFI	民間が公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる利益を活用して公園利用者が利用できる特定公園施設の整備を一体的に行う	公共	公共/民間	民間	民間	公共/民間
DBO方式	民間に施設の設計・建設・管理運営を一括発注（資金調達は公共が行う）	公共	公共	公共	民間	民間
指定管理者制度	公の施設の管理を民間（指定管理者）に行わせる	公共	公共	公共	公共	民間
従来方式 (公設公営)	行政が個別発注を行う従来型の方式	公共	公共	公共	公共	公共



### 3.5.2. 事業の具体化／実現に向けて

事業エリア内の具体的な整備計画を作成するにあたっては、(1) 複合化の考え (2) 施設配置の考えを軸に、市民の意見や民間事業者からの提案を頂きながら、公民連携手法(事業スキーム、公募範囲など)の検討を進めていきます。また、民間事業者のノウハウ等により、地域にとってより良い場所となるように修正等を行いながら進めていきます。

#### (1) 複合化の考え

再編対象となる公共施設の複合化について、公共施設マネジメント計画上の考えや市民ワークショップの結果、サウンディング型市場調査で得られた民間事業者の意向等を踏まえると、下記の複合化の組合せが考えられます。また、公共サービスの質の向上や財政負担の縮減を目指して進める中で、公共施設と民間施設を複合化することも考えられます。

##### ■ 公共施設の複合化に関する考え

事業区域の空間づくりの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共サービス提供の核、地域に親しまれる新たな顔づくり</li> <li>・地域住民が憩い・交流できる環境の提供</li> <li>・世代間相互の交流・支え合いの創出</li> <li>・新たな文化等による地域のにぎわいや活力の創出</li> </ul>
公共施設マネジメント計画上の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区役所：「核となる施設」として周辺の施設との複合化を検討する</li> <li>・その他の施設：周辺の施設への複合化を検討する (※下落合プールは複合化に関する考え方は示されていない)</li> </ul>
市民ワークショップの結果 (多く挙げられた意見)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉センターいこい荘＋向原児童センター</li> <li>・老人福祉センターいこい荘＋下落合公民館</li> </ul>
民間事業者の意向 (多く挙げられた意見)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉センターいこい荘＋向原児童センター</li> <li>・老人福祉センターいこい荘＋下落合公民館</li> <li>・中央区役所＋与野図書館 など</li> </ul>



##### ■ 再編対象公共施設の複合化の方向性 (案)

複合化の組合せ	<b>中央区役所＋与野図書館 ＋産業文化センター</b>	<b>老人福祉センターいこい荘 ＋向原児童センター＋下落合公民館 ＋下落合プール</b>
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に親しまれる新たな顔として、行政・文化・交流の各種サービスを提供する拠点の形成</li> <li>・日常／非日常の暮らしの中で多様な人々の交流・活動の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもや子育て世代、高齢者等の世代間相互の交流の創出</li> <li>・子どもから高齢者まで、多世代の健康維持・増進に寄与</li> </ul>

## (2) 施設配置の考え

事業区域における施設配置の考え方は既存公共施設の位置などの敷地の状況や隣接する鴻沼川や道路などの周辺の状況、及び市民ワークショップの結果（事業区域全体をつなぐオープンスペースの配置、鴻沼川沿いに散策路の配置等）、民間事業者の意向（市有地活用（貸付や売却）による民間施設の導入等）などを踏まえ、以下のように考えます。

次ページに施設配置のイメージ（案）を示します。

### ①賑わいなどを生み出す配置

- 気軽に立ち寄れるカフェなど市民の利便性や快適性に寄与する民間機能の導入を図り、日常の憩いの場や休日のイベント及びコミュニティ活動の場として人が集まり、賑わいを生み出す施設配置とします。
- 西側敷地においては、多様な人々が快適に憩い・交流でき、鴻沼川や環境空間緑道などの水辺や緑の景観を楽しめる地域に親しまれる場として、オープンスペース（広場・公園）などを設置します。
- 各施設等をつなぎ、連携や回遊を促すためのゆとりある歩行空間や散策路を配置します。

### ②民間エリアの設定

- 民間事業者の創意工夫やノウハウによる地域の賑わいや活気の創出及び財源確保を図るために、主に民間事業者が土地活用するまとまった敷地を民間エリアとして設定します。

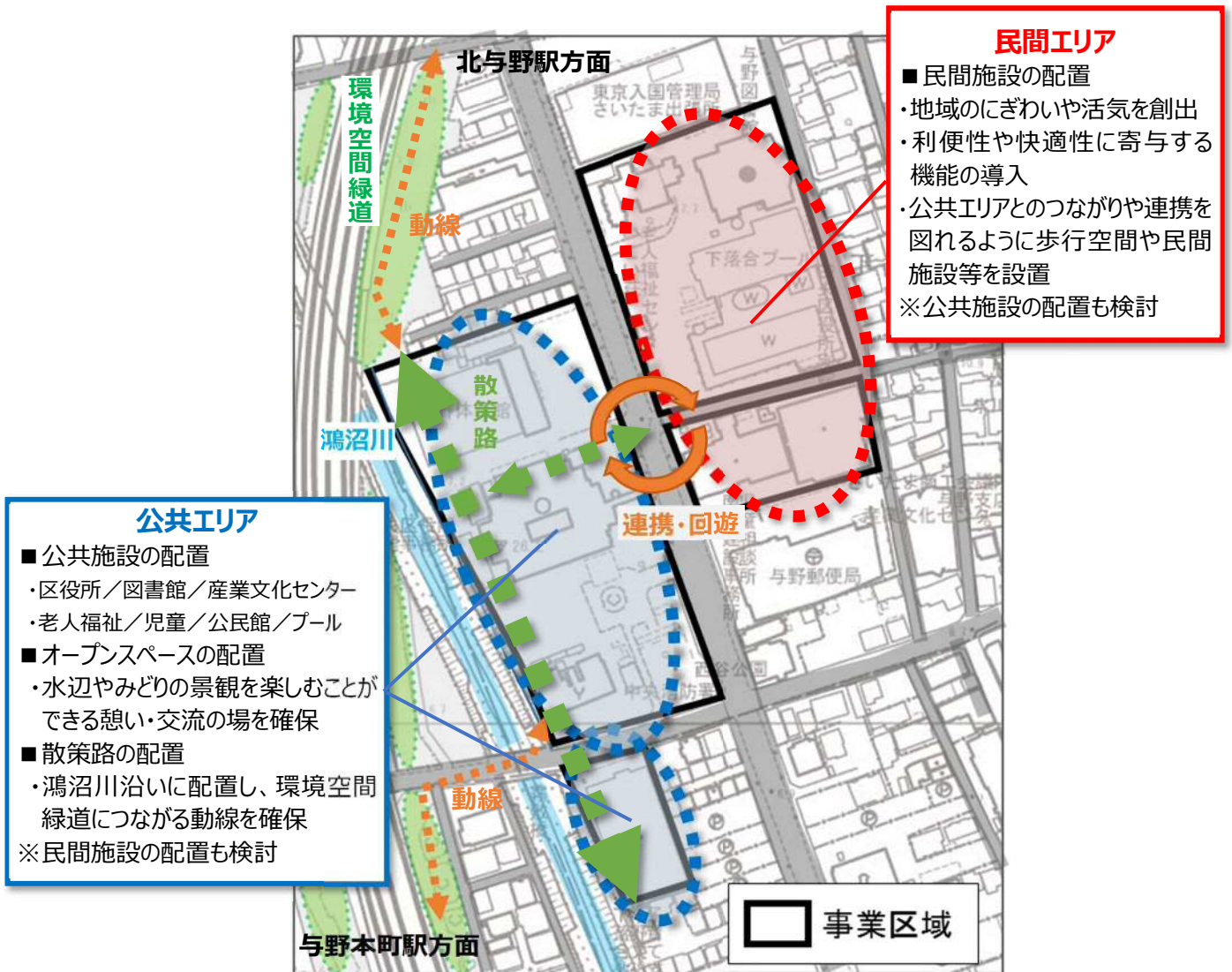
### ③公共エリアの設定

- 移転工程や消防署の移転後の跡地活用などの効率性などを考慮し、主に公共施設を配置するエリアを設定します。
- 公共施設は各公共施設の利用目的や利用する対象者等を踏まえて、周辺やオープンスペース等とのつながりを考慮して配置します。

### ④官民一体でのサービス創出

- 整備に向けての検討の中で、市民、事業者、行政にとってより良い計画としていくため、公民連携等による公共サービスの質の向上や財政負担の縮減を目指し、公共エリアに民間施設を配置することや民間エリアに公共施設を配置することも考えます。

■施設配置のイメージ（案）



今後、市民、民間事業者、行政にとってより良い計画としていくために、公民連携等による公共サービスの質の向上や財政負担の縮減を目指し、公共エリアに民間施設を配置することや民間エリアに公共施設を配置すること等も考えていきます。

### (3) 社会情勢の変化への対応

#### ①効率的な施設運営

将来の人口減少や施設利用環境の変化などの社会情勢の変化に伴い、必要とされる諸室機能・規模の変化が考えられるため、諸室等は他の機能への転用や民間へ明け渡す等の効率的な施設運営につながる施設を検討します。

#### ②デジタルトランスフォーメーションの推進

ポストコロナ及びアフターコロナに対応した市民サービスの向上や業務の効率化を図るため、さいたま市 DX コンセプト「さいたまデジタル八策」に対応した、公共施設や民間施設における IoT の活用や AI・RPA 導入などデジタル化への施策を検討します。

#### ■参考：さいたまデジタル八策



#### ③脱炭素化の推進

持続可能な都市に向け、持続可能な開発目標であるSDGsへ配慮し、省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用を通じて脱炭素化、レジリエンスの強化の両立を図っていくため、さいたま市環境配慮型公共施設整備方針等に対応し、環境にやさしいカーボンニュートラルな施設整備を検討します。

#### (4) その他

中央区役所周辺の公共施設再編を通して、公共サービスの質の向上や中心拠点にふさわしいにぎわいづくりを実現するため、以下の点を検討し、事業の具体化を図ります。

- 事業区域全体の統一感や連携、地域の活力を醸成するためのトータルデザイン
  - 地域固有の資源や特徴を生かし、区域全体で調和のとれた空間づくり
  - 区域全体が連携した一体感のある利活用に向けた仕組みづくり
  - 事業区域や地域のまちづくりを支える担い手づくり
- 民間事業者、地域住民、大学等のステークホルダーと協働した運営体制のあり方
- 与野本町駅周辺地区のその他リーディングプロジェクトとの連携・調整
- 利便性向上に資する周辺整備
- 都市計画の見直しの方向性 など

#### ■ 事業区域全体のデザインの考え方（案）

	← ハード面	← ソフト面	
考え方	<b>空間のデザイン</b> 事業敷地に配置する施設等は、敷地全体での調和及び周辺環境との調和を図りながら、地域固有の資源や特徴を生かした空間づくり	<b>使い方のデザイン</b> 事業敷地全体が一体となって適切に連携をとりながら、空間の利活用（憩い、交流、にぎわい創出等）を行うための仕組みづくり	<b>コミュニティデザイン</b> 事業敷地の利用者や地域住民のつながり、地域への愛着・誇りの醸成や、事業敷地全体及び地域のまちづくりを支える担い手づくり
取組例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デザイン統括組織の設置（有識者や地域住民の意見・助言を聞く場）</li> <li>・デザインガイドの策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常／イベント時の利活用ルール作成</li> <li>・ステークホルダー間の連絡調整会議の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画・設計・建設・運営の各段階での住民参加</li> <li>・エリアマネジメントの実施</li> </ul>

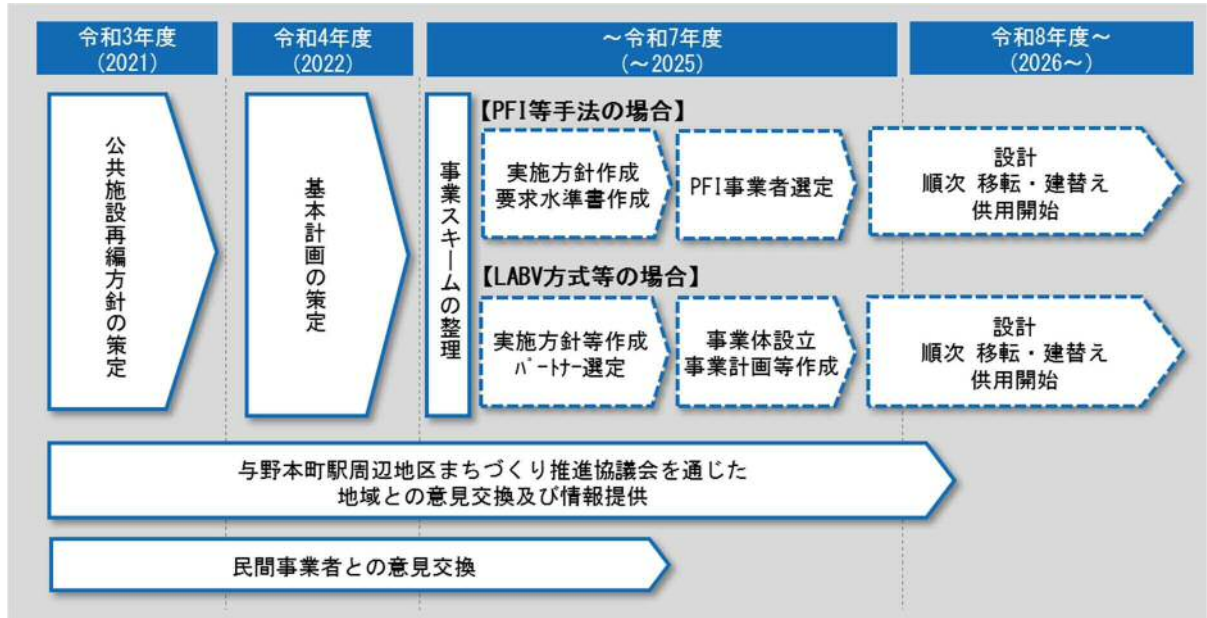
### 3.6. 跡地活用の方向性

公共施設再編により発生する公共施設の移転跡地（産業文化センター）については、上位関連計画や市民ニーズ等を踏まえ、庁内の関係所管課と活用方法について協議を進めながら、財政負担の縮減（財源確保）の観点から民間事業者への貸付等を検討します。

## 第4章 事業スケジュール

中央区役所周辺の公共施設再編は、概ね以下のスケジュールを想定しています。

### ■ 事業の想定スケジュール



## 中央区役所周辺の公共施設再編方針

発行 令和4年3月

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

さいたま市 財政局 財政部 資産経営課

電話 048-829-1191

FAX 048-829-1986

さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

電話 048-829-1444

FAX 048-829-1976



さいたま市