

中央区役所周辺の  
公共施設再編  
基本計画  
【概要版】



さいたま市

令和5年4月

## (1)計画の目的

基本計画は、再編方針で示された枠組みをもとに、本事業が目指す事業区域の全体コンセプト(エリアビジョンや事業の基本方針)を具体化しながら、事業推進に向けた方向性を示します。

また、専門性や独創性、柔軟性等、民間事業者が持つノウハウを積極的に活用するため、民間事業者からの独創的な提案をなるべく妨げない計画とします。

## (2)基本的な考え方

### <エリアビジョン>

**与野らしさや交流を育む市民に親しまれるサードプレイス(※)の創出**

(※自宅、職場、学校等以外の、居心地のいい「第三の場所」を指す)

### <基本方針>

#### ① 活力と多様性のある中心拠点づくり(多機能が複合する中心拠点)

■ **日々の生活や地域活動など様々な場面で活用できる利便性の高い中心拠点の形成**

⇒区役所や図書館等をはじめとした再編対象公共施設の各機能を集約

■ **新たな活力を呼び込み、地域特性に合った賑わいを誘発し、エリアの多様性を高める**

⇒公共機能との相性がよく、相乗効果の期待できる民間機能を誘導

#### ② 将来にわたり市民活動を支え続ける、市民のアクティビティに寄り添った空間・機能づくり

■ **市民の憩い・くつろぎ、交流・活動の場となるコモンスペース(共用空間)を創出**

⇒事業区域に大規模なオープンスペース(公園・広場等)を設置

⇒施設内に様々なフリースペースや施設利用者が一息つけるカフェ等を設置

■ **会議室やホール等は幅広く活動できるスペースとして整備**

#### ③ 新たな中央区を象徴する場となるエリアづくり

■ **DXの推進により施設利用の円滑化や公共サービスの効率化を目指す**

⇒施設利用の円滑化や公共サービスの効率化を図るとともに、利用者ニーズをくみ上げ、ニーズに沿ったサービスを楽しむことができるエリアづくりに取り組む

■ **脱炭素化を先導するエリアを目指す**

⇒「さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略」に基づき、省エネルギーやエネルギー創出、再生可能エネルギーの活用にエリア全体として取り組む

■ **エリア価値を持続的に高めていくことを目指す**

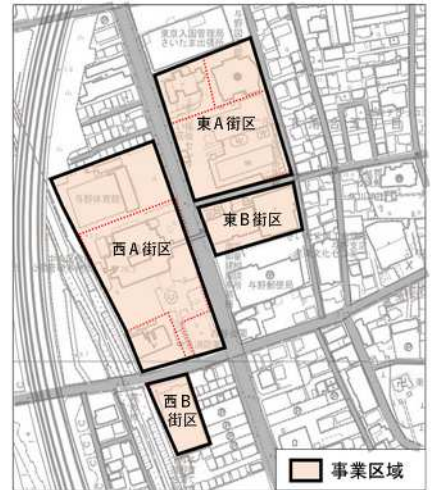
⇒再編整備を通じた魅力あふれる質の高い都市空間の創出

⇒エリアマネジメントを通じた持続可能な賑わいづくりに取り組む

### (3)施設配置計画の考え方

#### <公共施設>

- ① 主に市民の多様な学びや交流に資する機能を有する施設を西側の街区に配置  
(区役所、図書館、公民館、産業文化センター、児童センター等)
- ② 主に市民の健康増進に資する機能を有する施設を東側の街区に配置  
(プール、老人福祉センター等)
- ③ 本事業の建替え手順を考慮し、区役所新庁舎を西A街区の南側に配置
- ④ 機能の再編による効果的・効率的な維持管理運営に向けて、施設を複合化し配置



#### <公園・散策路>

- ① 公共施設・民間施設と連動しやすい位置に公園・広場を配置
- ② 鴻沼川沿いに公園及び環境空間緑道と繋がる散策路を配置

#### <民間施設>

- ① 民間施設は東側の街区に配置(公共施設・公園等の機能との連携を目指す)
- ② 施設利用者や市民が利用できる広場等を配置

#### <周辺環境への配慮等>

- ① 事業区域に住宅地が隣接するため、住環境に配慮し配置
- ② 事業区域は主要道路で東西に区切られるため、東西エリアの行き来の円滑化に配慮し配置



#### 【施設配置方針図】

- 図書館を中心とした複合施設及び公園・広場を西A街区に配置  
(拠点性が高く、学びや交流に資する機能を有する施設を、区役所や公園・広場とともに配置)
- プールを中心とした複合施設を東B街区に配置  
(健康増進に資する機能を有する施設を配置)
- 区役所新庁舎を西A街区南側に配置  
(建替え手順を考慮)
- 公用車駐車場を西B街区に配置  
(区役所新庁舎との近接性を考慮)
- ①施設の公園・広場とのつながり
  - ②東西エリアの行き来の円滑化に配慮
  - ③川沿いの立地を活かした空間形成
  - ④環境空間緑道との連続性
  - ⑤民間エリア内への広場等の配置誘導
  - ⑥隣接住宅地の住環境への配慮



公民連携により本事業を効果的に進めて行くことができるように、民間事業者の提案を取り入れながら、最終的に施設配置を決定する

## (4) 公共エリア・民間エリアへの導入機能

### <公共エリア>

公共エリアについては、現行の各施設の機能を継承しつつ(基本機能)、事業区域への集約・再編による相乗効果を生み出していくため、基本機能をつなげ、市民の利活用を喚起していくよう、新たに憩い・交流機能、コミュニティ活動支援機能を創出・充実していくこととし(共有機能)、以下の機能を導入することとします。



### <民間エリア>

事業区域の民間エリアに誘導する民間機能は、様々な市民が利用でき、公共施設との連携を図りながら、事業区域の賑わい形成、拠点性の形成に資する機能・施設とするための機能の誘導・実現を図ります。

#### ■中心拠点に相応しい賑わい機能

- ・ 商業系施設(小～中規模の店舗の複合施設 等)
- ・ 業務系施設(コワーキングスペースやシェアオフィス等、地域のワークスペースとなる施設 等)

#### ■市民の日常生活のサポート・充実機能

- ・ クリニック、子育て支援、生涯学習・スポーツ系・文化系の施設
- ・ 市民がふらっと立ち寄り、また、気軽に滞在できるようなサードプレイスとなる施設

※幅広い市民の利用ができない施設(住宅用途等)は求めないこととする

## (5)DXと脱炭素化の推進

### <デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進>

「さいたま市行政デジタル化計画」など、市全体での施策や取組を受け、本事業では、各機能に導入するDXを通じ、市民や施設利用者及び職員の利便性を高め、デジタル化のモデルエリアとなるべく積極的にデジタル化を進めます。

行政機能のDX (区役所機能中心)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オンライン窓口の利便性向上</li> <li>・ ペーパーレス化</li> <li>・ 最適なネットワーク環境の整備 等</li> </ul>
市民利用・活動に係る機能のDX (図書館、公民館等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の予約・利用の円滑化 (貸室予約等のオンライン化、スマホでの施錠管理 等)</li> <li>・ オンラインによるサービスの提供 (各種イベント・講座、電子書籍、相談 等)</li> <li>・ 施設管理の負担軽減(予約照会、鍵の貸出、利用調整 等)</li> </ul>
オープンスペースや駐車場等のDX	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インターネットへ接続可能な環境の整理やデジタルデバイスの導入 等</li> <li>・ IoTを活用した駐車場利用の効率化</li> </ul>
施設のライフサイクルのDX	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の設計・建設段階から維持管理・運営の段階までをBIM<sup>※</sup>等の活用</li> </ul>

※Building Information Modelling(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の略称で、コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、諸室の名称や面積、材料の性能等、建築物の属性情報を併せ持った建築物情報モデルを構築するシステムのこと

### <脱炭素化の推進>

2050年二酸化炭素排出実質ゼロ(ゼロカーボンシティ)の実現に向けた市全体での各種取組や、「脱炭素先行地域」の選定を受け、本市の脱炭素化の取組を先導するエリアとしての役割や次世代技術の活用等を念頭に脱炭素化に取り組みます。

本市の公共施設における脱炭素化を先導する取組	<p>■<sup>※</sup>ZEBの取得</p> <p>太陽光発電設備及び蓄電池等の導入を図るとともに、建築物等の高断熱化等の省エネ化の工夫を行い ZEB の取得を目指す</p> <p>■公共施設群のエネルギーマネジメント</p> <p>エネルギー最適化、一元管理、エネルギー使用状況等の把握・見える化等に取り組む</p>
脱炭素化と合わせたレジリエンスへの対応	<p>■エネルギーの多重化</p> <p>区役所が防災中核拠点であることを踏まえ、災害発生時のレジリエンスの観点から電気、ガス等のエネルギーの多重化を検討</p> <p>■エネルギーの面的利用の取組</p> <p>事業区域は複数の街区で構成され、面的に整備が進められることから、街区をまたいだエリアでの電力融通等のエネルギーの面的利用の取組の実現可能性も検討</p>

※Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略  
快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のこと

## (6)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の市有地の有効活用を図り、中心拠点を実現することを目指しています。

そのため、本事業の実施にあたっては、事業区域全体の一体性や連携、官民一体でのサービス提供、財政負担の縮減等を考慮し、本事業に最適な事業スキームを導入します。

### <公共施設の整備>

サウンディング調査などの結果を踏まえつつ、PFI(BTO)方式やDBO方式を対象に定性的な評価やVFMの算出等を行いました。

その結果、施設間の連携が図られる点や従来方式に対してより財政負担が軽減できる点、より多くの経費の平準化が期待できる点から、**PFI(BTO)方式を最適な事業手法としました。**

#### 【VFM 算定結果】

	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
財政負担額(百万円) (現在価値ベース換算)	17,982	16,951	16,935
財政負担削減額(百万円)	-	1,031	1,047
VFM(%)	-	5.7%	5.8%

※財政負担額には、建設工事費、解体費、維持管理運営費等が含まれています

※事業費については、今後、精査を進めていきます

### <利便施設事業>

公共エリア内の施設利用者の利便性・快適性を高めるため、公共施設と連携が期待できる機能(カフェ・コンビニ等)の施設導入については行政財産の貸付による手法を基本とします。

### <土地活用事業>

民間エリアにおける民間機能の誘導手法については、将来にわたり市有地を保有し続けることができ、継続的に地代収入を得られる点を重視し、借地期間を30年程度の定期借地権方式により実施します。

### <エリアマネジメント等>

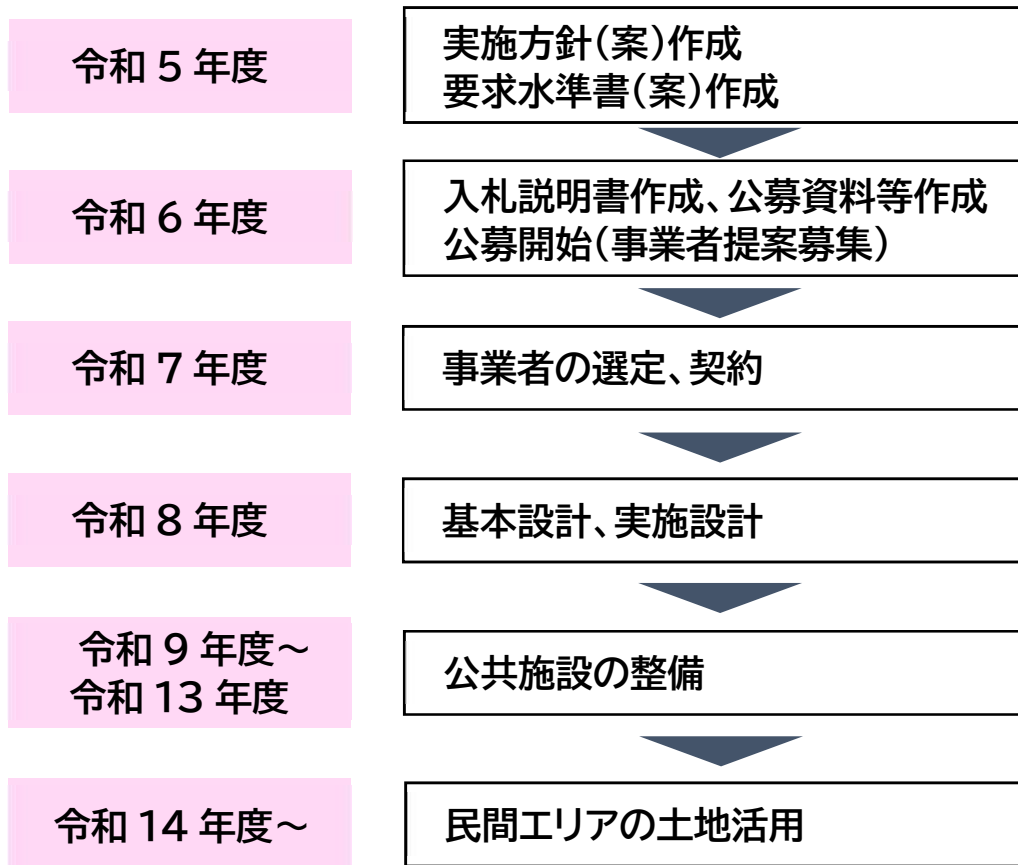
公民連携を図り、事業区域全体を調和の取れた景観形成や一体的な整備・運営によるエリア価値向上を目指すため、公共エリア・民間エリアの一体的な活用や各施設・機能の連携によるエリアマネジメントを実施します。



【民間活力導入に期待する事項】

## (7)事業スケジュール

現時点で想定される今後のスケジュールは以下のとおりです。



※令和 9 年度以降のスケジュールについては、事業区域の施設配置方針図(p.2)の左の配置パターンとした場合を想定しています。



# さいたま市

中央区役所周辺の公共施設再編基本計画 概要版

発行 令和5年4月

さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号

電話 048-829-1445

F A X 048-829-1976