

## 7. 事業手法

- 本事業においては、導入機能との相乗効果や、良好な立地を生かした民間収益施設の立地可能性があることから、公共施設と民間施設との一体的な整備を行うこととします。
- 事業手法は、公共負担の軽減を図るため、民間資金を活用した以下のPFI等手法を基本とします。
- 将来的なまちづくりの観点から、施設整備を行う対象地の売却は想定しません。

|                | 定期借地・賃貸借方式                            | 定期借地・区分所有方式                | PFI方式<br>DBO方式             |
|----------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 事業スキーム図        |                                       |                            |                            |
| 建物の所有          | 民間事業者                                 | 市及び民間事業者                   | 市又は民間事業者<br>(手法による)        |
| 公共施設に関するコスト負担  | 民間ノウハウを活用できるが、建物賃貸借料に固定資産税等のコストが付加される | 民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる  | 民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる  |
| 公共施設マネジメントとの整合 | 賃貸借として所有しない                           | 所有する必要がある                  | 所有する必要がある                  |
| 本事業への適用        | 財政負担平準化、公共施設マネジメントの観点から優位             | 財政負担平準化、公共施設マネジメントの観点からは不利 | 適用可能だが、公共施設を主軸とした事業スキームとなる |

## 8. 事業スケジュール

- 今後のスケジュールは、以下のとおり想定します。

|              | 令和2年度          | 令和3年度          | 令和4年度          | 令和5年度          | 令和6年度 | 令和7年度          |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|----------------|
| 基本計画・導入可能性調査 | [Progress bar] |                |                |                |       |                |
| アドバイザー業務     |                | [Progress bar] |                |                |       |                |
| 設計           |                |                | [Progress bar] |                |       |                |
| 建設           |                |                |                | [Progress bar] |       |                |
| 開業準備         |                |                |                |                |       | [Progress bar] |
| 供用開始         |                |                |                |                |       | [Progress bar] |

# JCHOさいたま北部医療センター跡地利活用方針 概要版

## 1. 背景

- 対象地は、老朽化したJCHOさいたま北部医療センターの移転、建替えに伴い、プラザノース北側の公有地と交換した土地です。
- 平成30年度に未利用地の利活用を推進するため、地域の要望等を踏まえたJCHOさいたま北部医療センター跡地利活用方針素案をまとめました。
- 方針素案における導入機能の概要

|            |  |
|------------|--|
| 導入検討のコンセプト | <ul style="list-style-type: none"> <li>本市の強みを最大限に生かしたまちづくりに寄与する活用</li> <li>本市は「日本一のスポーツ先進都市」を目指す</li> <li>導入する機能は「健康・スポーツ」をコンセプトに検討</li> </ul> |
| 導入検討機能・空間  | <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ施設、公民館、児童センター、広場・駐車場、その他民間収益施設</li> </ul>   |

- 本方針は、対象地の現況と課題や公共施設マネジメント、民間のアイデア等を踏まえ、コンセプトや導入機能、土地利用ゾーニング案、事業手法などの方向性をとりまとめたものです。

## 2. 対象地の現況

|          |  |  |
|----------|--|--|
| 所在地      | さいたま市北区盆栽町 453, 483-1  |  |
| 敷地面積     | 9,292 m <sup>2</sup> , 1,140 m <sup>2</sup> (計 10,432 m <sup>2</sup> ) |  |
| 登記地目     | 宅地   |  |
| アクセス     | JR 宇都宮線「土呂駅」より徒歩 8 分<br>東武アーバンパークライン「大宮公園駅」より徒歩 10 分                   |  |
| 接道状況     | 約 10m 幅員の道路に接道   |  |
| 供給処理施設等  | 上水道、下水道、ガス等のインフラは整備済み  |  |
| 区域区分     | 都市計画区域内 市街化区域  |  |
| 用途地域     | 第一種住居地域  |  |
| 建ぺい率/容積率 | 60%/200%   |  |
| 高度地区     | 15m  |  |
| その他      | 日影規制、斜線制限、敷地内に都市計画道路予定地を含む   |  |

## 3. 民間のアイデア

- 民間事業者への対話による調査（サウンディング型市場調査）を実施しました。結果は以下のとおりです。

- 公共施設と民間事業者による民間収益施設を一体整備する事業手法の提案が多くありました。
- スポーツ施設は、民間事業者による施設の整備・運営を前提とした場合、市民利用を目的とした体育館は難しいとの意見が多くありました。
- スポーツ施設を民間収益施設として整備・運営する場合の導入施設は、フィットネスジムやプール施設などの提案が多くありました。
- 民間事業者が、公設体育館をはじめとする公設のスポーツ施設を、収益施設と一体的に整備し運営する条件として、市が想定するスポーツ施設の機能を提示してほしいとの意見がありました。

## 4. 利活用方針(コンセプト)

■対象地の現況と課題、公共施設マネジメントの観点及び民間のアイデア等を踏まえ、利活用方針を以下のとおり設定します。

### 背景

#### 方針素案のコンセプト

- ・本市の強みを最大限に生かしたまちづくりに寄与する活用
- ・本市は「日本一のスポーツ先進都市」を目指す
- ・導入する機能は「健康・スポーツ」をコンセプトに検討

### 利活用方針 (コンセプト)

#### 地域住民の健康に資する活動・交流・憩いの場の創出

##### 1 多くの市民が日常的にスポーツに親しめるような、スポーツ振興の発信の場

- 「だれもが、いつでも、どこでも、いつまでも」スポーツに関わることのできる機会を増やし、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」~日本一スポーツで笑顔あふれるまち~の実現に努めています。
- 市民の健康増進とスポーツの普及の観点から、多世代が日常的にスポーツに親しめる場を目指します。
- 民間活力を最大限に活用し、持続可能なスポーツ環境の整備を検討します。

##### 2 多世代が憩い、交流することで、活発な暮らしに寄与する場

- 対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域です。
- 対象地周辺の特性を踏まえ、幅広く市民及び地域住民が、日常的に集い、コミュニケーションをとれる場を目指します。
- 周辺の住環境に配慮し、公共施設の複合化や民間収益施設を導入することで賑わいの創出を図ります。

##### 3 効果的・効率的に公共施設を維持管理し周辺環境との調和を図る、持続可能な場

- 公共施設は、バリアフリーに対応したものとし、地域の方に親しみを持って、長く使ってもらえるような場を目指します。
- 公共施設の複合化により、可能な限り集約を行うとともに、効果的・効率的な施設維持管理をすることで、持続可能な管理運営を行います。

### 地域の現況と課題等

#### 人口・世帯動向

対象地の北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域

#### 周辺環境への配慮

対象地周辺は、土地区画整理事業などで整備された良好な住宅地が形成

#### 公共施設マネジメント

「さいたま市公共施設マネジメント計画」では、公共施設にかかる費用の削減のため、公共施設の更新時の方向性として、面積縮減と施設の複合化が掲げられている

#### 地域からの要望

- ・運動施設の整備
- ・植竹公民館、植竹児童センターの移転整備など

## 5. 導入機能

### 公共施設の導入検討

- 植竹公民館及び植竹児童センターは建設から約40年経過しており、「さいたま市公共施設マネジメント計画」では、それぞれ令和2年、令和3年が修繕・改修の時期となっています。
- 将来の人口減少における持続可能な行政運営に向けて、効果的・効率的な公共施設マネジメントによるコスト削減が必要であるため、植竹公民館及び植竹児童センターの集約・複合化を想定し検討を行います。
- 対象地周辺は、消防団消防力不足地域であることから、地域防災の中核的存在である消防団の充実強化は、地域防災力の向上に必要不可欠であるため、活動拠点となる消防分団車庫の整備を検討します。

### 想定する導入機能

- 民間のアイデアを踏まえ、導入する機能を以下のとおり想定しました。

| 導入施設                 | 導入機能              | 機能のイメージ              | 利活用方針(コンセプト) |   |   |
|----------------------|-------------------|----------------------|--------------|---|---|
|                      |                   |                      | ①            | ② | ③ |
| スポーツ施設               | (屋内)              | フィットネスジム、プールなど       | ●            |   |   |
|                      | (屋外)              | 運動広場など               | ●            |   |   |
| 民間収益施設               | 社会福祉機能            | 子育て支援施設、医療施設など       |              | ● |   |
|                      | 商業機能              | 飲食店(カフェ・レストラン)、物販店など |              | ● |   |
|                      | 文教機能              | 学習塾など                |              | ● |   |
|                      | 業務機能              | オフィス、会議室など           |              | ● |   |
| 既存施設<br>(公民館・児童センター) | 公民館機能             | 植竹公民館の移転、複合化         |              | ● | ● |
|                      | 児童センター・放課後児童クラブ機能 | 植竹児童センターの移転、複合化      |              | ● | ● |
| その他                  | 防災機能              | 消防分団車庫               |              |   | ● |
|                      | 交流機能              | 交流広場など               |              | ● |   |
|                      | 緑地                | 自然と触れ合い、休憩や交流ができる場   |              | ● |   |

## 6. 土地利用ゾーニング案

