

三軒屋公園等複合施設民間活力導入可能性調査  
及び基本計画策定業務

報告書

令和5年3月

埼玉県 新座市

(委託先：株式会社日本総合研究所)



## 目次

I.	本検討の概要	1
1.	本検討の背景	1
2.	本検討の目的	1
3.	本検討の流れ	2
II.	基礎条件の整理	3
1.	上位・関連計画の整理	3
2.	敷地概要	29
III.	立体都市公園制度の適用に関する検討	55
1.	本事業における立体都市公園制度活用の必要性	55
2.	立体都市公園制度に関する基本事項の整理	57
3.	立体都市公園制度活用事例調査	81
4.	立体都市公園制度活用に係る論点整理	95
IV.	市民等からの意見聴取及び計画への反映	98
1.	市民等からの意見聴取の概要	98
2.	市民等からの意見の計画への反映	118
V.	民間意向調査	119
1.	マーケットサウンディング実施概要	119
2.	結果概要	121
3.	示唆	123
VI.	モデルプラン検討	124
1.	導入機能・規模の検討	124
2.	施設整備の前提条件	126
3.	モデルプラン検討	130
4.	概算工事費等	135
5.	維持管理費・運営費	135
VII.	官民連携事業スキームの検討	136
1.	官民連携事業スキーム検討の流れ	136
2.	官民連携による立体都市公園制度の活用	137
3.	官民連携事業手法の整理	140
4.	候補となる事業スキームの整理	145
5.	事業スキームの定性評価	154
6.	事業スキームの定量評価	158
7.	官民連携事業手法の総合評価及び課題の整理	159
VIII.	基本計画の策定	162
1.	市民意見の募集	162

2. 基本計画の策定.....	162
参考資料 .....	163

## 1. 本検討の概要

### 1. 本検討の背景

新座市（以下「本市」という。）では、東武東上線志木駅周辺において、駅直結の公共施設であった（旧）にいざほっとぷらざ（以下「ほっとぷらざ」という。）が令和2年度末をもって閉館となったことから、ギャラリー機能を市役所第二庁舎へ移転するとともに、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンター1階に設置し、暫定運用を行っている。

一方、東北コミュニティセンターは、築41年と老朽化が進んでおり、今後大規模改修等の対策が必要となる。また、東北コミュニティセンターと隣接する三軒屋公園も老朽化が進んでおり、雨漏りの発生等が課題となっている。また、地下に自転車駐車場が設置されていること等から、公園の大半がコンクリート床であるため、憩いの場として使いづらいものとなっている。

そのほか、志木駅周辺には、市内でも比較的若い世代が多く居住しているものの、周辺には子どもの遊び場や居場所が少なく、市民からの設置要望が多くなっている。

このような状況を踏まえ、また、「新座市公共施設等総合管理計画」に基づき、複合化や集約化及び統廃合などの再配置を視野に入れながら、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、（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設（以下「複合施設」という。）を整備することを検討し、令和4年3月に、「（仮称）三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針」を策定した。

### 2. 本検討の目的

複合施設の整備にあたっては、志木駅周辺という立地を生かしながら、市民にとってよりよい公共サービスを提供することが重要である。

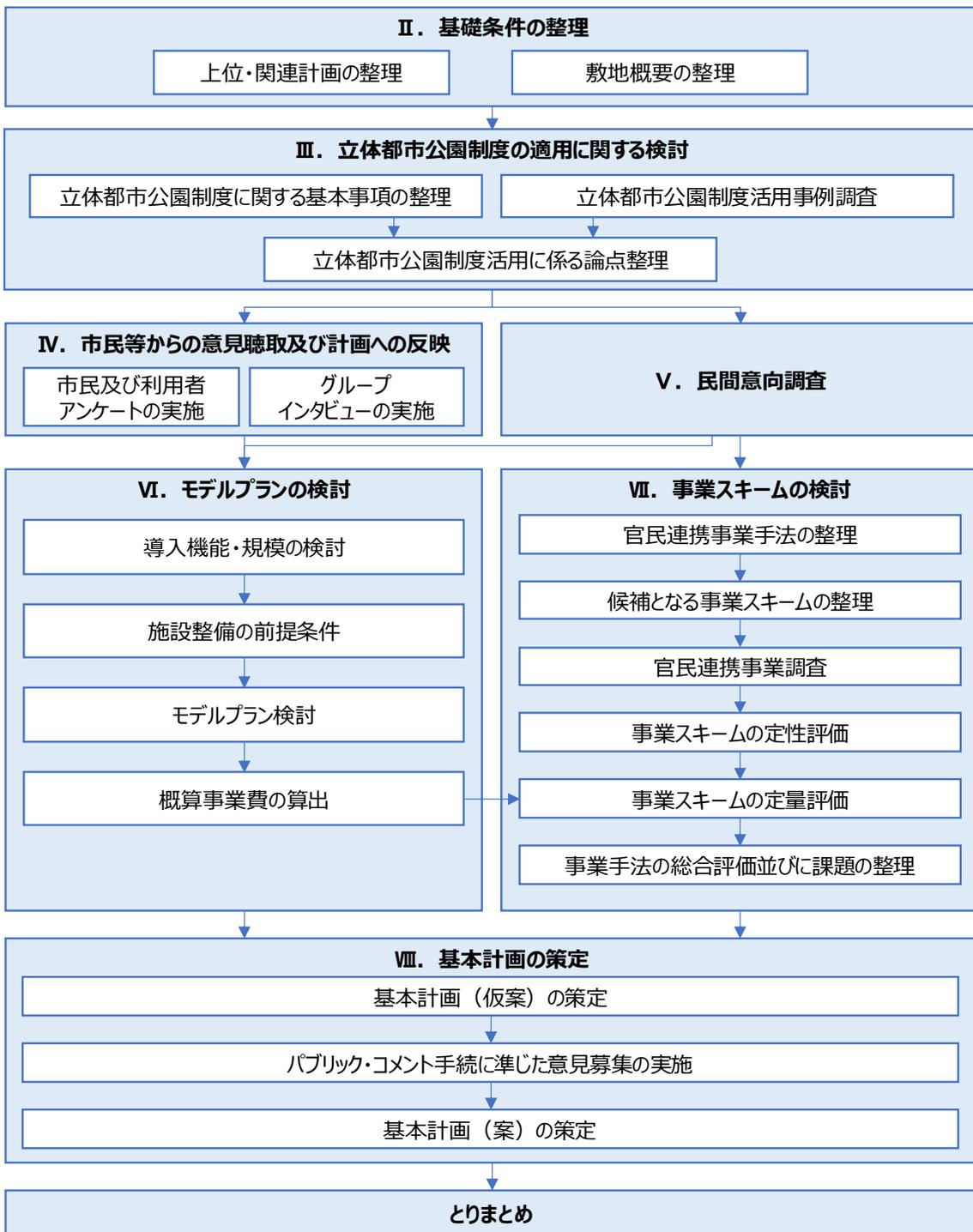
一方で、他敷地に立地していた公共機能を、複合施設の敷地において集約する必要があり、敷地を効率的に利用しながら、豊かな公共空間を創出することが求められる。

本検討は、基本計画の策定をとおり、求められる施設のあり方を明確化するとともに、立体都市公園制度の活用、官民連携手法の導入をとおしたサービス価値の向上の可能性について具体的なあり方を提示することを目的に実施した。

### 3. 本検討の流れ

本検討は以下の手順で実施した。

図表 検討フロー



## II. 基礎条件の整理

### 1. 上位・関連計画の整理

#### 1-1. 上位計画

本事業に関係する上位計画として、「第5次新座市総合計画」、「新座市都市計画マスタープラン」、「新座市公共施設等総合管理計画」、「新座市みどりの基本計画」、「第2次新座市子ども・子育て支援事業計画」「新座市地域防災計画」「第4次新座市生涯学習推進計画」の7つを参照し、本事業に関連すると考えられる重要事項を整理した。

##### (1) 第5次新座市総合計画

第5次新座市総合計画においては、目標年次である令和14年度(2032年度)に目指すべき将来都市像として「未来もずっと暮らしに『プラス』が生まれる豊かなまち 新座」を掲げ、その実現のための基本政策として、①みんなにやさしく誰もが幸せを感じるまち、②生きる力と生きがいを育むまち、③やすらぎと利便性が共存するまち、④にぎわいと環境が調和するまち、⑤安全・安心を実感できるまちの5つを掲げている。

上記①～⑤を推進するに当たり、第5次新座市総合計画前期基本計画において、行政の効率化・高度化の推進施策として、複雑化する行政課題を効果的に解決していくため、公共性の確保に留意しながら、民間活力の活用を推進するとしている。また、本事業との関係では、多様化する市民ニーズに対応した魅力ある都市空間の創出を図るため、三軒屋公園及び東北コミュニティセンターの敷地を活用した新たな複合施設の整備を進めるとしている。

施策1 行政の効率化・高度化の推進

【主な施策展開】

(中略)

(3) 民間活力の活用

- 複雑化する行政課題を効果的に解決していくため、公共性の確保に留意しながら、P P P・P F Iの導入や業務のアウトソーシングなど、民間活力の活用を推進します。

(中略)

(6) 公共施設等の適正な管理・整備

- 公共施設等を限られた財源の中で適切に維持管理するため、公共施設等総合管理計画に基づき、今後想定される人口減少を見据えた施設の総量の適正化を図るとともに、安全性の確保に向けた計画的な改修・改築を進めます。
- 多様化する市民ニーズに対応した魅力ある都市空間の創出を図るため、三軒屋公園及び東北コミュニティセンターの敷地を活用した新たな複合施設の整備を進めます。

出所：第5次新座市総合計画前期基本計画

## (2) 新座市都市計画マスタープラン

### ① 将来都市構造

都市計画マスタープランにおいては、志木駅周辺を将来都市構造における都市拠点と位置付けている。また、都市の魅力向上に資する道路として市民向けの施策として、利便性向上を目指した高度利用の促進策があり、志木駅周辺を含む東久留米志木線をシンボル軸にいちづけている。

<p>将来都市構造</p> <p><b>都市拠点</b></p> <p>市民生活を支える主要な商業・業務機能など多様な機能が集積する範囲を「都市拠点」と位置付けます。</p> <p style="text-align: center;">・ 志木駅周辺 ・ 新座駅周辺</p> <p style="text-align: center;"><b>シンボル軸</b></p> <p>市内の拠点を結び、都市の魅力向上に資する道路を「シンボル軸」と位置付けます。</p> <p style="text-align: center;">・ (都) 東久留米志木線 ・ (都) 新座駅南口通線 ・ (都) 放射7号線(一部区間) ・ (都) ひばりヶ丘片山線</p>
--

出所：新座市都市計画マスタープラン

### ② 全体構想 1. 土地利用・都市機能に関する基本方針

全体構想に示されている土地利用・都市機能に関する基本方針において、志木駅周辺は商業系市街地の中でも拠点商業地に位置づけられている。特に志木駅周辺の方針としては、以下のような事項が掲げられている。

- ・ 拠点にふさわしい、にぎわいと安全性、快適性を兼ね備えた良好な商業地空間の形成
- ・ 低未利用地の解消や土地の高度利用など土地の有効利用を促進

#### (1) 市街地ゾーン

市街地ゾーンでは、商業地や工業・物流業務地、住宅地、公共サービス集積地、沿道複合地など都市的な土地利用のもと、各用途に応じた質の高い市街地環境を形成します。

##### ① 拠点商業地

交通結節点となる主要な鉄道駅周辺の商業地として、商業・業務施設や行政・文化施設、医療施設などの利便施設が集積する本市のにぎわいの中心となるエリアを『拠点商業

地』と位置付けます。

<志木駅周辺>

○ 志木駅周辺は、市北部の『都市拠点』として、整備された良好な都市基盤をいかしつつ、志木駅周辺地区地区計画に基づく土地利用の誘導や、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保などにより、拠点にふさわしい、にぎわいと安全性、快適性を兼ね備えた良好な商業地空間の形成を図ります。また、低未利用地の解消や土地の高度利用など土地の有効利用を促進することにより、拠点機能の強化を図ります。

出所：新座市都市計画マスタープラン

### ③ 全体構想 4. みどりと水に関する基本方針

全体構想に示されているみどりと水に関する基本方針においては、老朽化した公園の再整備に当たっては、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮しながら、公園のリニューアル計画を策定し、幅広いニーズに対応できる公園づくりを進めるとしている。また、公園のリニューアルに際しては、規模や立地場所などの条件を踏まえ、必要に応じて、民間の資本やノウハウを活用した整備・改修及び管理手法について検討するとしている。加えて、公共施設の新規整備に当たっては、緑化基準に基づく敷地内の緑化や緑のカーテンの設置や屋上・壁面緑化の取組を進めるとしている。

#### (4)公園・緑地

##### ③公園・緑地等の維持・管理

○ 公園の維持・管理に当たっては、行政と市民との協働のもと、引き続き、園内の清掃や植栽の管理、花壇の手入れなどを実施します。

○ 公園内の遊具については、引き続き安全点検の実施と維持・補修を行うとともに、ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。また、利用者のニーズを踏まえ、健康器具などの設置を進めます。

○ 地域の身近な公園や児童遊園の再配置、老朽化した公園の再整備に当たっては、公園のリニューアル計画を策定し、幅広いニーズに対応できる公園づくりを進めます。また、公園施設の新設・改良に当たっては、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した整備を行います。

○ 公園のリニューアルや新規整備に際しては、規模や立地場所などの条件を踏まえ、必要に応じて、公募設置管理制度(Park-PFI)による園内への飲食店や売店、遊戯施設、運動施設の設置など、民間の資本やノウハウを活用した整備・改修及び管理手法について検討します。

(中略)

(5) まちの緑化

① 市街地における緑化の推進

- 公共施設の新規整備に当たっては、緑化基準に基づく敷地内の緑化を進めます。
- 公共施設を中心に、緑のカーテンの設置や屋上・壁面緑化の取組を進めます。また、住宅や民間の建物の緑化を促進するため、広報やホームページ、SNSなどを活用した啓発活動を進めます。

出所：新座市都市計画マスタープラン

④ 全体構想 5. 都市環境に関する基本方針

全体構想に示されている都市環境に関する基本方針においては、「公共施設等総合管理計画」に基づき、既存の公共施設等の複合化、集約化、用途変更、廃止など施設の再配置などについて検討するとしている。また、公共施設ごとの機能・特性に応じて、引き続き、指定管理者制度による施設運営を進めるとともに、新たな施設における制度の導入を検討することとしている。

環境負荷の低減の観点からは、公共施設の新設及び改修に当たっては、LED 照明や雨水貯留・浸透施設の設置を進めるとともに、施設の特性などを踏まえながら、太陽光発電システムや新たな再生可能エネルギー設備などの導入について検討するとしている。

(1) 暮らしを支える公共施設等

- 既存の公共施設等は、「公共施設等総合管理計画」やこれに基づく各個別施設計画などにより、定期的な点検・診断の実施と予防修繕による長寿命化、整備を推進することで、施設としての機能の維持及び安全性の確保に努めるとともに、維持・管理に要する財政負担の軽減・平準化を図ります。また、状況に合わせて、複合化、集約化、用途変更、廃止など施設の再配置などについて検討します。
- 公共施設等では、年齢や障がいの有無を問わず誰もが利用しやすい施設を目指し、修繕や改修に合わせてユニバーサルデザインへの対応やバリアフリー化を推進します。
- 公共施設の運営に当たっては、利便性の向上に向けて、利用者のニーズなどを踏まえつつ、利用時間など運用面の見直しを検討します。また、施設ごとの機能・特性に応じて、引き続き、指定管理者制度による施設運営を進めるとともに、新たな施設における制度の導入を検討します。

(中略)

(3) 環境負荷の低減

(中略)

## ②循環型社会の構築

○ 公共施設の新設及び改修に当たっては、LED 照明や雨水貯留・浸透施設の設置を進めます。また、太陽光発電システムの導入に当たっては、施設の実態などを踏まえながら、設置を進めます。更に、新たな再生可能エネルギー設備などの導入について検討を行います。

出所：新座市都市計画マスタープラン

## ⑤ 全体構想 6. 防災都市づくりに関する基本方針

全体構想に示されている都市環境に関する基本方針においては、地震・火災対策として、災害に強い市街地の形成に向けて、防災空間となるオープンスペースの確保のため身近な公園の整備を推進することとしている。また、水害対策として雨水貯留・浸透機能の強化が掲げられており、公共施設の新設・改修に合わせての雨水貯留・浸透施設の設置を推進することとされている。

### (1)地震・火災対策

#### ①災害に強い市街地の形成

(中略)

○ 防災空間となるオープンスペースの確保に向けて、身近な公園や児童遊園の整備を進めます。

(中略)

#### (3)水害対策

(中略)

#### ④雨水貯留・浸透機能の強化

○ 降雨時における河川への急激な雨水の流出を抑制するため、公共施設の新設・改修に合わせての雨水貯留・浸透施設の設置や、歩道の整備における透水性舗装を推進します。更に、想定を超えた大型台風や集中豪雨の発生時においても被害を抑制できるよう、公園や学校などの広い敷地を持った施設について、貯留施設としての活用を進めます。また、民有地における雨水貯留・浸透施設の設置を促進します。

出所：新座市都市計画マスタープラン

## ⑥ 全体構想 7. シティプロモーションの都市づくりに関する基本方針

全体構想に示されているシティプロモーションの都市づくりに関する基本方針においては、子育て世代や大学生といった若い人たちに、新座市に「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらうため、安心して外出できる子育て環境づくりやまちの特性をいかした子供の遊び・学びの場づくり、子育て支援機能の拡充として、児童の健全な遊び・学びの場となる児童センターの新たな施設の設置や場の確保に向けた取組を推進している。

また、まちの魅力づくりと魅力の発信を目指し、志木駅の周辺は本市の玄関口となる市街地として、地区計画に基づく建物の用途や形態、色彩、意匠の制限などにより、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図っている。

### (1) 子育て世代が暮らしたくなる環境をつくる

シティプロモーションのターゲット層となる子育て世代や大学生といった若い人たちに、新座市に「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらうためには、仕事や余暇の過ごし方とともに、このまちなら安心して子どもを育てられると思える環境づくりが重要な視点となります。

そのため本項目では、主に子育ての視点から、若い世代に「選ばれるまち」となるための都市づくりの方針を示します。

(中略)

### ② まちの特性をいかした遊び・学びの場づくり

○ 子どもの安全な遊び場を確保するため、公園や児童遊園の整備・充実を図ります。

(中略)

### ③ 子育て支援機能の拡充

(中略)

○ 職住育の近接を実現するための環境整備や、福祉・医療サービスの充実、公共交通の利便性向上、多世代の交流の場づくりなど、総合的な取組及び支援を検討します。

○ 児童センターについては、児童の健全な遊び・学びの場として、新たな施設の設置や場の確保に向けた取組を進めます。

(中略)

### (2) まちの魅力づくりと魅力の発信

新座市に「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらうためには、情報を発信してまちを知ってもらうとともに、実際にまちのなかで魅力を感じてもらうことが重要です。

そのため本項目では、景観形成や地域資源をいかしたまちづくりを通じて、まちの魅力

を高め、市の内外へ情報を発信することで、新座のファンを増やすための都市づくりの方針を示します。

(中略)

<まちの魅力を高める「顔づくり」>

○ 志木駅及び新座駅の周辺は、本市の玄関口となる市街地として、それぞれの地区計画に基づく建物の用途や形態、色彩、意匠の制限などにより、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図ります。

出所：新座市都市計画マスタープラン

### ⑦ 地区別構想

本事業の用地を含む北東部全体の地域づくりの方針として、志木駅周辺では、志木駅周辺地区地区計画に基づく土地利用の誘導により、にぎわいと快適性を兼ね備えた良好な商業地の形成を図るとともに、低未利用地の解消や土地の高度利用など、土地の有効利用を促進するとしている。

東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討するとしている。

図表 北東地域 地域づくりの方針（本事業に関連する事項を抜粋）

分野	方針
土地利用・都市機能	<ul style="list-style-type: none"><li>● 志木駅周辺については、志木駅周辺地区地区計画に基づく土地利用の誘導により、にぎわいと快適性を兼ね備えた良好な商業地の形成を図ります。また、低未利用地の解消や土地の高度利用など、土地の有効利用を促進します。</li><li>● 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討します。</li></ul>
シティプロモーション	<ul style="list-style-type: none"><li>● 新座駅・志木駅周辺については、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、「まちの顔」となる景観づくりを促進します。</li><li>● 立教大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。</li></ul>

出所：新座市都市計画マスタープラン

図表 地域づくり方針図《北東地域》



出所：新座市都市計画マスタープラン

### (3) 新座市公共施設等総合管理計画

本市内の公共施設が一斉に更新時期を迎えているが、市は厳しい財政状況下にある。必要な施設の整理や複合化によって公共施設の最適化を行うとともに、民間の経営資源の活用を通じた市の財政負担軽減が必要である。

はじめに

これまで、本市では、市民の福祉の向上等に対応するため、必要な施設を必要な範囲で建設するとともに、老朽化等に伴う維持補修や施設の複合化などを通じた公共施設等の最適化に取り組んでまいりました。

近年、高度経済成長を背景とした昭和40年代から50年代にかけての人口急増期に集中して整備した公共施設等の老朽化が進行し、一斉に更新時期を迎えようとしている状況は、全国共通の大きな課題となっております。一方で、少子高齢化が急速に進む現代社会においては、歳入の根幹を成す市税の大幅な伸びが期待できず、扶助費を始めとした社会保障経費の増大が見込まれることから、今後地方公共団体の財政がますます厳しくなることが予測されます。

首都近郊に在る本市においても例外ではなく、将来にわたって財政的に厳しい状況が続くと見込まれる中、多種多様な市民ニーズに確実に応えていくため、保有する公共施設等の効果的・効率的な活用を図り、可能な限り次世代に負担を継承しないよう、公共施設等の適正な規模や在り方について必要に応じた検討が求められております。

(以下略)

出所：新座市公共施設等総合管理計画

図表 実施方針（公共建築物）

項目	内容
① 点検・診断等の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門家などによる点検・診断のほか、職員による日常的な点検を実施し、施設の劣化状況の把握に努めます。また、その結果を踏まえた修繕や改修の実施により、予防保全型維持管理を推進します。</li> </ul>
② 維持管理・修繕・更新の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理に掛かる費用や業務内容を分析し、計画的な維持管理・修繕を推進します。また、指定管理者制度の導入などの民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用するなど維持管理に掛かる費用の縮減を図るとともに、施設使用料などの適正化を図ります。</li> <li>・ 将来の財政負担の縮減及び平準化を図るため、ライフサイクルコストの縮減と更新時期の集中化の回避を図ります。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• P P PやP F Iなどにより民間事業者の持つ知識、経験及び技術活用し、施設の維持管理などにおける官民の連携を図り、将来の財政負担の縮減と行政サービスの維持・向上を図ります。</li> </ul>
③ 安全確保の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 専門家などによる点検・診断のほか、職員による日常的な点検を実施し、施設の劣化状況の把握に努めます。また、その結果危険性が確認された施設については、利用状況や危険度などを踏まえ計画的な修繕及び除去などを検討し、利用者の安全確保を図ります。</li> <li>• 近年多発する水害を早急に抑制のため、随時各施設敷地内の雨水対策を図ります。</li> </ul>
④ 耐震化の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 耐震診断を実施し、施設の耐震性能の把握に努めます。また、その結果危険性が確認された施設については、利用状況や危険度などを踏まえ、施設の耐震化に努めます。</li> </ul>
⑤ 長寿命化の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 予防保全型維持管理の推進により、施設に重大な損傷や致命的な損傷が生じる前に修繕を講じることで、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化に努めます。</li> </ul>
⑥ ユニバーサルデザイン化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 誰もが安心・安全に利用しやすい施設となるために、公共施設等の改修・更新等を行う際には、利用者ニーズや施設の状況を踏まえ、ユニバーサルデザイン化を進めます。</li> </ul>
⑦ 統合や廃止の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 老朽化が著しい施設については、必要性を見極めたうえで周辺施設の立地状況を踏まえながら、統廃合や更新を図ります。また、将来的な施設の利用需要の変化等を踏まえ、近隣市との相互利用や共同運用などによる効率的な施設配置を検討し、市民ニーズへの対応を図ります。</li> <li>• 市民ニーズや費用対効果などを踏まえながら、必要なサービス水準を確保しつつ、厳しい財政状況などを考慮し、施設総量の適正化に努めます。</li> </ul>
⑧ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設の計画的な管理を推進していくためには、行政内部のみならず受益者である市民等の理解と協力が必要不可欠であることから、積極的な情報開示に努め、施設に関する情報や課題の共有を図ります。</li> <li>• P P PやP F Iなどにより民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用し、施設の維持管理などにおける官民の連携を図り、行政サービスの維持・向上を図るための体制の構築を目指します。</li> </ul>

出所：新座市公共施設等総合管理計画

#### (4) 新座市みどりの基本計画

##### ① 志木駅周辺の位置づけ

みどりの基本計画においては、対象地を含む志木駅周辺はみどりの将来像の中で「駅周辺のにぎやかさにあって建築物や道路と一体となったみどりある空間」である市街地緑地核に位置づけられている。

図表 みどりの将来像図



凡	● 大規模緑地核	— 水と時の回廊
	● 市街地緑地核	⋯ 骨格となる回廊
例	■ 多自然緑地帯	■ 市街地緑化ゾーン
		■ 多自然保全ゾーン

出所：新座市みどりの基本計画

## ② その他

新座市は都市公園の市民一人当たりの面積（1.62 m<sup>2</sup>）が埼玉県の一人当たりの面積（6.96 m<sup>2</sup>）と比較すると低い水準にとどまっている。また、公共施設の緑化については、民間施設より高い基準を定めて緑化に取り組んでいるものの、緑化率の低い既存の施設が存在することから、更なる取組が必要とされている。

志木駅周辺は、市街地緑化ゾーンとして、街路樹などの公共施設緑地の整備や屋上・壁面緑化などの特殊緑化を推奨し、みどりの質及び量の確保に努めるとされている。

図表 施設緑地現況量

平成30年度（2018年度）未現在

緑地種別	用途地域 (市街化区域)		用途地域外 (市街化調整区域)		都市計画区域			
	整備量		整備量		整備量		m <sup>2</sup> /人 <sup>※</sup>	
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)		
住区基幹公園	街区公園	32	7.00	3	0.79	35	7.79	0.47
都市基幹公園	運動公園			1	12.20	1	12.20	0.74
基幹公園計		32	7.00	4	12.99	36	19.99	1.21
特殊公園	歴史公園			1	0.66	1	0.66	0.04
都市緑地		6	2.13			6	2.13	0.13
緑道				2	4.03	2	4.03	0.24
都市公園計		38	9.13	7	17.68	45	26.81	1.62
公共施設緑地 <sup>※</sup>		187	24.50	25	18.12	212	42.62	2.58
都市公園等計		225	33.63	32	35.80	257	69.43	4.20
民間施設緑地		12	9.67	13	50.38	25	60.05	3.63
施設緑地計		237	43.30	45	86.18	282	129.48	7.83

※ 平成31年（2019年）4月1日時点の人口を使用しています。

※ 公共施設緑地のうち公立学校について、前計画では敷地面積としていましたが、今般改正ではグラウンド面積としています。

また、街路樹等の道路沿いの緑は面積に含まれていません。

出所：新座市みどりの基本計画

(5) 第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

就学前児童及び就学児童の保護者を対象としたアンケートでは、不満を感じている子育て関連の取組について、「公園の整備」、「子どもの安全に配慮した住環境」、「児童センターの充実」などのハード面の取組の不足が上位に挙がっている。

図表 保護者アンケート

③ 満足度・不満度の高い子育て支援の取組

満足度の高い取組については、就学前児童の保護者、就学児童の保護者ともに「広報紙や情報誌等による子育て情報の発信」の割合が高くなっており、平成25年度調査と比較すると、満足度が高くなっています。

不満度の高い取組については、就学前児童の保護者、就学児童の保護者ともに「公園の整備」、「子どもの安全に配慮した住環境」が高くなっています。

【平成30年度調査】

◇満足度の高い取組（上位5項目）

就学前児童（回答者数=1,603）		
1	広報紙や情報誌等による子育て情報の発信	56.5%
2	地域の子育て支援への協力	51.6%
3	母と子の健康を育む環境	45.5%
4	児童センターの充実	41.2%
5	保育園の保育内容の充実	38.4%

就学児童（回答者数=537）		
1	広報紙や情報誌等による子育て情報の発信	58.5%
2	地域の子育て支援への協力	49.7%
3	地域住民と交流する機会	46.2%
4	母と子の健康を育む環境	45.5%
5	児童センターの充実	36.7%

◇不満度の高い取組（上位5項目）

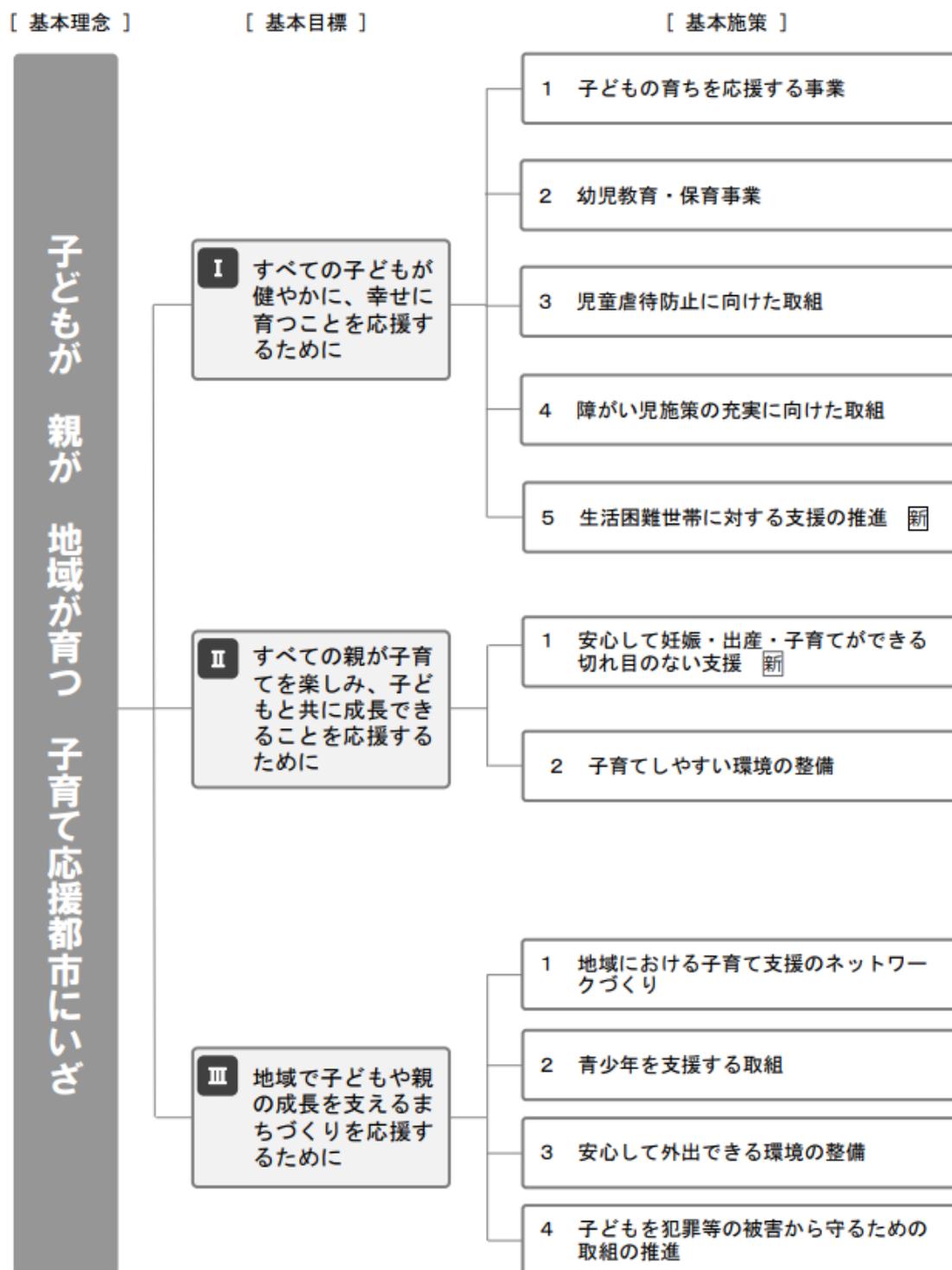
就学前児童（回答者数=1,603）		
1	公園の整備	54.5%
2	子どもの安全に配慮した住環境	41.2%
3	仕事と子育ての両立環境づくり	39.8%
4	保育園の整備	32.6%
5	児童センターの充実	32.3%

就学児童（回答者数=537）		
1	公園の整備	58.3%
2	子どもの安全に配慮した住環境	39.9%
3	児童センターの充実	37.8%
4	仕事と子育ての両立環境づくり	37.2%
5	就学前教育の充実	26.4%

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

基本施策では、学校・保育園以外の公共施設に関連する子育て支援施策として、子育て関連サービスを提供する地盤となる施設整備（ハード）と、具体的な子育て関連サービス（ソフト）の両方を挙げている。ハード面の施策には、「児童センター事業の充実」、「公園の整備・充実」、「公共施設等のユニバーサルデザイン化」などがある。ソフト面の施策には、「体力低下予防の取組」、「子育てサークル等への活動支援」、「学校外活動の運営」などがある。

図表 施策の体系



**新**…第2次計画から新たに位置付けた基本施策

※第3章の各取組について、担当課が複数ある場合は新座市行政組織図の順に記載しています。

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

図表 子どもの育ちを応援する事業 主な取組（抜粋）

名称	施策の概要	担当課
児童センター事業の充実	指定管理者制度による事業受託者と連携し、子どもに豊かな生活を提供できるようスポーツ、文化、レクリエーション等の多彩なプログラムを展開する。また、プログラムの策定に当たっては、子どもの参画を推進する。	こども支援課
知的好奇心を伸ばす取組の推進	市内大学やNPO等と連携して、「子ども大学にいざ」を開講し、子どもの知的好奇心を満足させる学びの場を提供する。 文化芸術活動に子どもが喜んで参加する仕組みづくりを行う。	生涯学習スポーツ課
体力低下予防及び運動を通じた人間形成の取組	指定管理者制度による事業受託者と連携し、幼児期から学童期における体力低下予防や、運動を通じた人間形成を築くことを目的とした体操教室を開催する（Kids Star Project）。	生涯学習スポーツ課

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

図表 子育てしやすい環境の整備 主な取組（抜粋）

名称	施策の概要	担当課
授乳及びおむつ替えスペースやキッズコーナーの提供	授乳及びおむつ替え等の対応可能な施設を「赤ちゃんの駅」として指定するとともに、新たに公共施設を開設する場合は、キッズコーナーの設置を検討する。	各公共施設 所管課
児童遊園、公園の整備・充実	子どもの安全な遊び場を確保するため、児童遊園、公園の整備・充実を図る。	みどりと公園課
子育てサークル等への活動の支援	公民館、児童センター、集会所などにおいて、子育てサークルが活動する場所を提供する。	地域活動推進課 こども支援課 中央公民館
講座等における預かり保育の実施	子育て中の親が講座や体育教室に参加しやすいように、預かり保育を実施する。	生涯学習スポーツ課 中央公民館
乳幼児親子が参加しやすいプログラムの提供 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新</span>	乳幼児連れの親子が気兼ねなく図書館を利用できるように「赤ちゃんタイム」を設ける。 乳幼児連れ親子を対象としたプラネタリウム上映会を開催する。	こども支援課 中央公民館

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

図表 地域における子育て支援のネットワークづくり 主な取組（抜粋）

名称	施策の概要	担当課
地域における学校外活動（新座っこばわーあっぷくらぶ）の運営	地域の教育力の活性化と子どもたちの地域における学校外活動の一層の充実を図るために、地域住民の協力により自然体験、社会体験、スポーツなどの体験活動や、学習活動を実施する様々なクラブを運営する。	生涯学習スポーツ課

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

図表 安心して外出できる環境の整備 主な取組（抜粋）

名称	施策の概要	担当課
公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進	埼玉県福祉のまちづくり条例の規定に基づき、道路や公共施設のユニバーサルデザイン化を進める。 障がいのある児童・生徒に対応するため学校施設のバリアフリー化を進める。	道路課 教育総務課

出所：第2次新座市子ども・子育て支援事業計画

## (6) 新座市地域防災計画

地域防災計画においては、東北コミュニティセンターは指定緊急避難所（指定避難所は兼ねていない）に指定されている。また、帰宅困難者の一時滞在施設に位置付けられており、必要に応じ飲料水、食料等を提供するものとし、必要な物資の備蓄等、その体制整備に努めることとされている。

指定緊急避難場所は、震災時に安心して活用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図ることが求められる。また、震災時に速やかに避難場所及び避難所の運営を行うことができるよう、必要な資機材（発電機、LEDパイプライト、トイレ関連備蓄品、感染症対策備蓄品等）を避難場所及び避難所内に配備することが必要である。さらに、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置を推進することとしている。

### 第2編 震災対策計画 第2章 震災予防計画 第3 防災拠点の整備

#### 3.3 避難拠点の整備

##### 【目標】

避難拠点は、地震による家屋の倒壊や地震火災による家屋の焼失により生活の場を失った被災者及び延焼火災等により危険性の迫った地域の住民が安全な避難活動を行えるようにするためには欠かすことのできないものである。そこで、地震災害時には被災者の収容、救援及び情報の伝達場所として、また、平常時は市民の防災及び地域コミュニティの活動場所として整備を図る必要がある。

本市では避難拠点として、学校の屋内運動場等を利用した32か所の「指定避難所」、市内の学校施設、公民館等を利用して41か所の「指定緊急避難場所」、総合運動公園、西堀公園及び西堀庭球場を利用した2か所の「広域避難場所」を指定している。

本市の避難拠点については、市域で最大震度6強の揺れが想定される新座市直下の地震における避難者数のピーク時の人数である約12,500人に対応可能な整備を行うことを目標とする。なお、想定外の災害発生による避難者数の増加や帰宅困難者への一時的な施設の提供も考慮して、避難所の整備はある程度の余裕を持たせて行うものとする。

##### 【方策】

#### (1) 指定緊急避難場所及び指定避難所の整備

本市では、災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保する事ができる場所として、指定緊急避難場所を設ける。

また、災害により避難した住民等をその災害の危険性がなくなるまでの期間滞在させ

ることができる施設として、指定避難所を設ける。

なお、指定緊急避難場所及び指定避難所の指定状況及び収容能力は、第2編42～43頁の表に示すとおりである。

指定緊急避難場所及び指定避難所は、震災時に安心して活用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図る。また、震災時に速やかに避難場所及び避難所の運営を行うことができるよう、必要な資機材（発電機、LEDパイプライト、トイレ関連備蓄品、感染症対策備蓄品等）を避難場所及び避難所内に配備する。さらに、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置を推進し、令和7年度を目途に公立小・中学校の体育館及び武道場並びに市民総合体育館にエアコンを整備することとする。

出所：新座市地域防災計画

## (7) 第4次新座市生涯学習推進計画

新座市の生涯学習・生涯スポーツを取り巻く課題として、生涯学習施設の整備・充実が挙げられている。具体的には、コミュニティセンター、図書館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も期待されている。一方で、これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要がある。また、施設整備だけでなく、施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められている。

### 3 新座市の生涯学習・生涯スポーツを取り巻く課題

#### (6) 生涯学習・スポーツ関連施設の整備・充実

市民に最も身近な生涯学習施設である公民館やコミュニティセンター、図書館、市民総合体育館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も強く期待されるようになっていきます。

これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要があります。

市民の誰もが生涯学習・生涯スポーツ活動を楽しむため、施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められています。

出所：第4次新座市生涯学習推進計画

## (8) 上位計画まとめ

上位・関連計画をもとに、本事業実施において求められる事項について整理した。

図表 上位・関連計画のまとめ

第5次新座市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の更新が集中することが見込まれるため、公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化が求められる。</li> <li>民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組を進めることが求められる。</li> </ul>
新座市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>志木駅周辺は、本市の玄関口となる市街地として、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図る。</li> <li>公園のリニューアルや新規整備に際しては、規模や立地場所などの条件を踏まえ、必要に応じて、公募設置管理制度（Park-PFI）による園内への飲食店や売店、遊技施設、運動施設の設置など、民間の資本やノウハウを活用した整備・改修及び管理手法について検討する。</li> </ul>
新座市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の更新の際には、複合化・高度化を通じた公共施設の最適化とともに、民間活用を通じた市の財政負担軽減が必要である。</li> <li>公共施設の整備の際は、雨水対策やユニバーサルデザイン化についても検討が必要である。</li> </ul>
新座市みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>三軒屋公園は、レクリエーション・防災・景観の観点から、緑地保全の対象地となっている。</li> <li>市全体で施設緑地が不足しており、公共施設の緑化が課題である。</li> <li>志木駅周辺は、駅周辺のにぎわいを維持しながら緑を保持することが求められ、緑・建築物・道路の一体整備が必要である。</li> </ul>
第2次新座市子ども・子育て支援事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てがしやすい、安心して外出できる環境の整備を基本施策の一つに掲げ、「児童センター事業の充実」「児童遊園、公園の整備・充実」や「公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進」といった取組を推進する。</li> </ul>
新座市地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>東北コミュニティセンターを指定緊急避難場所に指定している。</li> <li>指定緊急避難場所及び指定避難所は、震災時に安心して活</li> </ul>

	<p>用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図る必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ また、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置も求められる。</li> </ul>
第4次新座市生涯学習推進計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティセンター、図書館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も期待されている。</li> <li>・ これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要がある。</li> <li>・ 施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められている</li> </ul>

図表 本事業実施において求められる事項

1. 駅周辺のにぎわいと両立した緑の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の課題である施設緑地不足に対応し、新たに整備する施設においては、緑を充実させることが必須である。</li> <li>・ 駅周辺のにぎわいと両立する形での緑の拡充は、都市景観を向上させ、市民の住環境の向上と、市外からの来訪者増加によるにぎわい創出の両方の実現に資するものである。</li> </ul>
2. 公共施設の高度利用・公共施設の最適化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当事業で立体都市公園を整備することは、公共施設の高度利用につながる。</li> <li>・ 既存の公共施設で提供されている都市サービスを整理し、現在のニーズに合うものを一つの施設で複数提供することで、市民の利便性向上を実現することが重要である。</li> </ul>
3. 防災施設としての機能強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、市内の公共施設の老朽化が一斉に進んでいるところである。</li> <li>・ 万全な防災機能を備えた公共施設の整備が必要である。</li> </ul>
4. 子どもの遊び・学びの場の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子どもの遊び・学びの場の不足は市全体でも課題となっているが、志木駅周辺では特に公園や緑地が不足している。</li> <li>・ 子育て支援の一環として、子どもの遊び・学びの場を拡充させることで、より暮らしやすいまちを実現できる。</li> </ul>

## 1-2. 関連計画

本事業に特に関係する計画として、令和4年3月に策定された「(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針(以下「基本方針」という。)」を整理した。

### (1) 施設整備の条件

複合施設の整備にあたっては、下記の条件に留意する必要がある。こうした条件を踏まえ、本事業では立体都市公園制度の活用を前提とすることが示されている。

図表 施設整備に当たり留意すべき事項

三軒屋公園の現状面積の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>三軒屋公園は土地区画整理事業において設置された都市公園であるため、現状の面積から減じることができない。</li> </ul>
三軒屋自転車駐車場の現状と同等以上の駐輪台数の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>三軒屋自転車駐車場は都市計画決定された駐輪場であるため、同等の駐輪台数(約700台)を確保する必要がある。</li> </ul>
施設規模への制約	<ul style="list-style-type: none"> <li>東北コミュニティセンター敷地(580㎡)は土地区画整理事業未整備地区であり、また、同敷地西側は都市計画道路予定地(160㎡)であるため、都市計画法第53条の制限がかかり、地上4階建て以上や鉄筋コンクリート造の建築物は整備できない。</li> <li>東北コミュニティセンター敷地の北側上空には高圧線が通っているため、建築物の高さや配置について制約がかかる。</li> </ul>

## 2 事業予定地及び施設の現況

(中略)

### (3) その他

① 三軒屋公園は土地区画整理事業において設置された都市公園であるため、面積を減らすことができないことから、立体都市公園制度の活用を前提とし、複合施設の屋上部分を公園とすることを想定している。

② 三軒屋自転車駐車場は都市計画決定された駐輪場であるため、同等の駐輪台数(約700台)を確保する必要がある。

③ 東北コミュニティセンター敷地は土地区画整理事業未整備地区であるため都市計画法第53条の制限(地上4階建て以上や鉄筋コンクリート造を不許可とするなどの建築

制限)がかかることに加え、敷地西側は都市計画道路予定地160㎡が含まれている。  
 ④ 敷地の北側上空には高圧線が通っているため、複合施設の階数や配置について配慮する必要がある。

出所：(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針

## (2) 複合施設の整備方針

新座市公共施設等総合管理計画において、複合化、集約化を含めて検討し、施設総量の適正化を図るとともに、社会情勢の変化等に伴う利用形態の変更に柔軟に対応できるよう、汎用性の高い施設構造及び仕様とすることとしている。本事業においては、既存の東北コミュニティセンターに加え、廃止されたほっとぷらざの機能を一部担うことが想定される。複合施設への導入機能の例としては以下の機能が示されている。

図表 複合施設に導入が想定される機能

導入機能	概要
出張所機能	東北出張所として各種証明書や住民票の写しの交付等の事務を行う
生涯学習・コミュニティ機能	東北コミュニティセンターの機能の後継、ほっとぷらざの代替機能として、市民の学習活動やコミュニティ活動の役割を担う
児童利用機能	幼児や児童及びその保護者が利用しやすいような児童室（プレイルーム）等の機能を導入
その他	その他、複合施設として必要な公共機能

## 3 複合施設の整備方針

公共施設の整備に当たっての考え方として、新座市公共施設等総合管理計画においても、施設を建て替える際には、既存施設と同様の施設への更新ではなく、少子高齢化の進行や社会情勢の変化、市民ニーズの多様化などの将来の見通しを踏まえ、複合化、集約化を含めて検討し、施設総量の適正化を図るとともに、社会情勢の変化等に伴う利用形態の変更に柔軟に対応できるよう、汎用性の高い施設構造及び仕様とすることとしている。

このため、今回の複合施設の整備に当たっても、必要な機能は導入しつつも、機能面、費用面ともに将来にわたって持続可能な施設とすることが求められる。

導入機能の例としては以下のものが考えられるが、これまでの利用方法にとらわれず、複合化による諸室の相互利用により多機能化を図るとともに、DXを推進するなど、効果的、効率的な施設整備、管理方法について検討する。

### (1) 出張所機能

現在の東北コミュニティセンター1階において、東北出張所として各種証明書や住民票の写しの交付等の事務を行っており、引き続き志木駅周辺の公共施設として必要なも

のであるため、出張所機能を導入する。

#### (2) 生涯学習・コミュニティ機能

ほっとぷらざの廃止に伴い、その代替機能の配置についての検討が求められており、また、東北コミュニティセンターの建替えとなるため、市民の学習活動やコミュニティ活動の役割を担う機能を導入する。

#### (3) 児童利用機能

志木駅周辺においては、若い世代や子育て世帯が多く、これまでも市の北部における幼児や児童等の遊び場や居場所づくりに関する要望が多くあることを踏まえ、幼児や児童及びその保護者が利用しやすいようなプレイルーム等の機能を導入する。

#### (4) その他

(1)から(3)に掲げるほか、複合施設として必要な公共機能を導入する。

なお、上記に掲げた機能は本方針の策定時点で想定しているものであり、実際に導入する機能については、基本計画等の策定を進める中で、施設全体の規模及び公共施設の範囲の検討と合わせて検討する。

出所：(仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針

### (3) 民間活力の導入

複合施設の整備及び維持管理・運営にあたっては、PPP/PFIによる民間活力の導入により事業を実施することを検討することが示されている。加えて、本事業は立体都市公園制度を活用して複合施設を整備することから、本事業において特に民間に期待する役割として、屋上の公園との親和性のある商業施設やサービスを期待するとともに、図書室や児童利用施設などの公共施設との親和性のある施設の導入が示されている。

## 4 民間活力の導入

### (1) 民間活力の導入検討の考え方

公共施設等総合管理計画における公共施設の整備方針には、PPP/PFIなどにより民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用し、施設の維持管理などにおける官民の連携を図り、将来の財政負担の縮減と行政サービスの維持・向上を図ることを掲げている。

この方針を踏まえ、複合施設の整備に当たっても、コストの縮減及びサービスの向上について考慮する必要があることから民間活力の導入を想定し、公共機能の検討と併せて民間活力導入可能性調査を実施する。

今後、具体的な機能、規模、事業手法、スケジュール等を整理するとともに、先行事例調査、事業化に向けた課題の整理、土地利用の検討等を踏まえて、民間事業者の意向を調査する。

民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、整備手法及び事業手法について決定することとする。

(2) 民間に期待する役割

民間施設として参入を期待する機能については、立体都市公園制度を活用して複合施設を整備することから、屋上の公園との親和性のある商業施設やサービスを期待するとともに、図書室や児童利用施設などの公共施設との親和性のある施設などを期待する。

ただし、導入する民間施設については、商業施設に限るものではなく、その他の機能導入についても幅広く可能性を調査し、実現性や事業の安定性等も考慮の上、決定するものとする。

また、複合施設の整備後の管理運営手法等についても民間活用を検討する。

出所：(仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針

## 2. 敷地概要

### 2-1. 対象地の現状整理

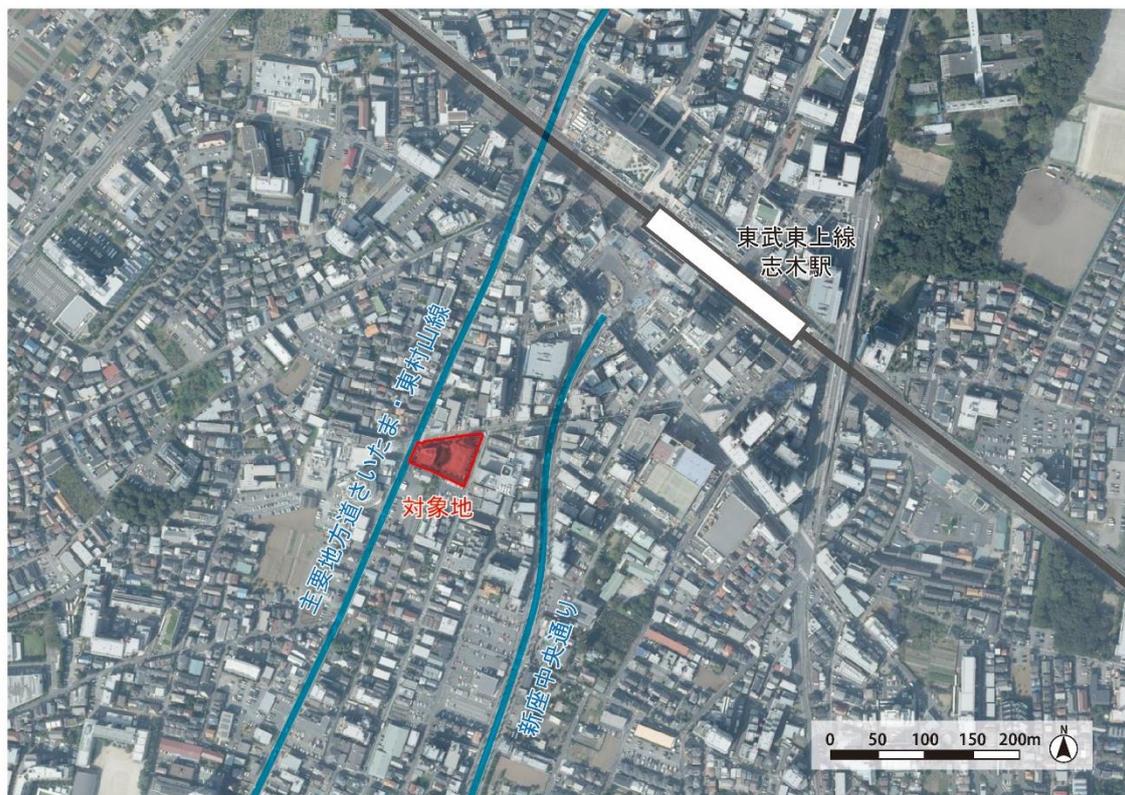
#### (1) 敷地等の概要

所在地：新座市東北2-28-5

図表 対象地の敷地面積一覧

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893 m <sup>2</sup>	都市公園（街区公園）
東北コミュニティセンター	580 m <sup>2</sup>	文化施設
合計	2,473 m <sup>2</sup>	=1,893 m <sup>2</sup> +580 m <sup>2</sup>
都市計画道路用地	160 m <sup>2</sup>	
道路用地を除いた合計	2,313 m <sup>2</sup>	=1,893 m <sup>2</sup> +580 m <sup>2</sup> -160 m <sup>2</sup>

図表 対象地広域図



図表 対象地詳細図



(2) 既存機能

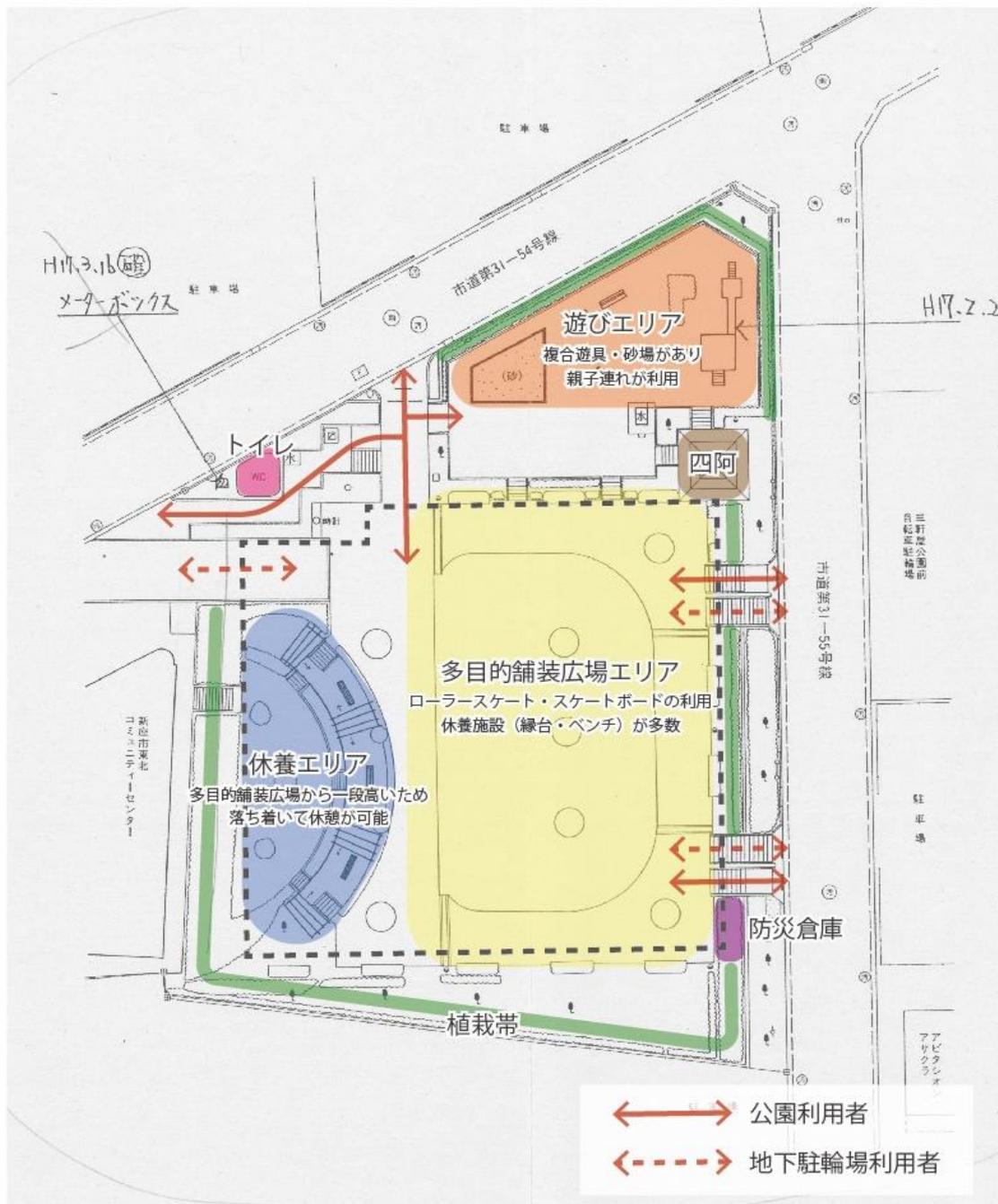
① 三軒屋公園・三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園は、地下に三軒屋自転車駐車場が設置されており、公園の大半が自転車駐車場の屋根部分（コンクリート床）となっている都市公園（街区公園）である。

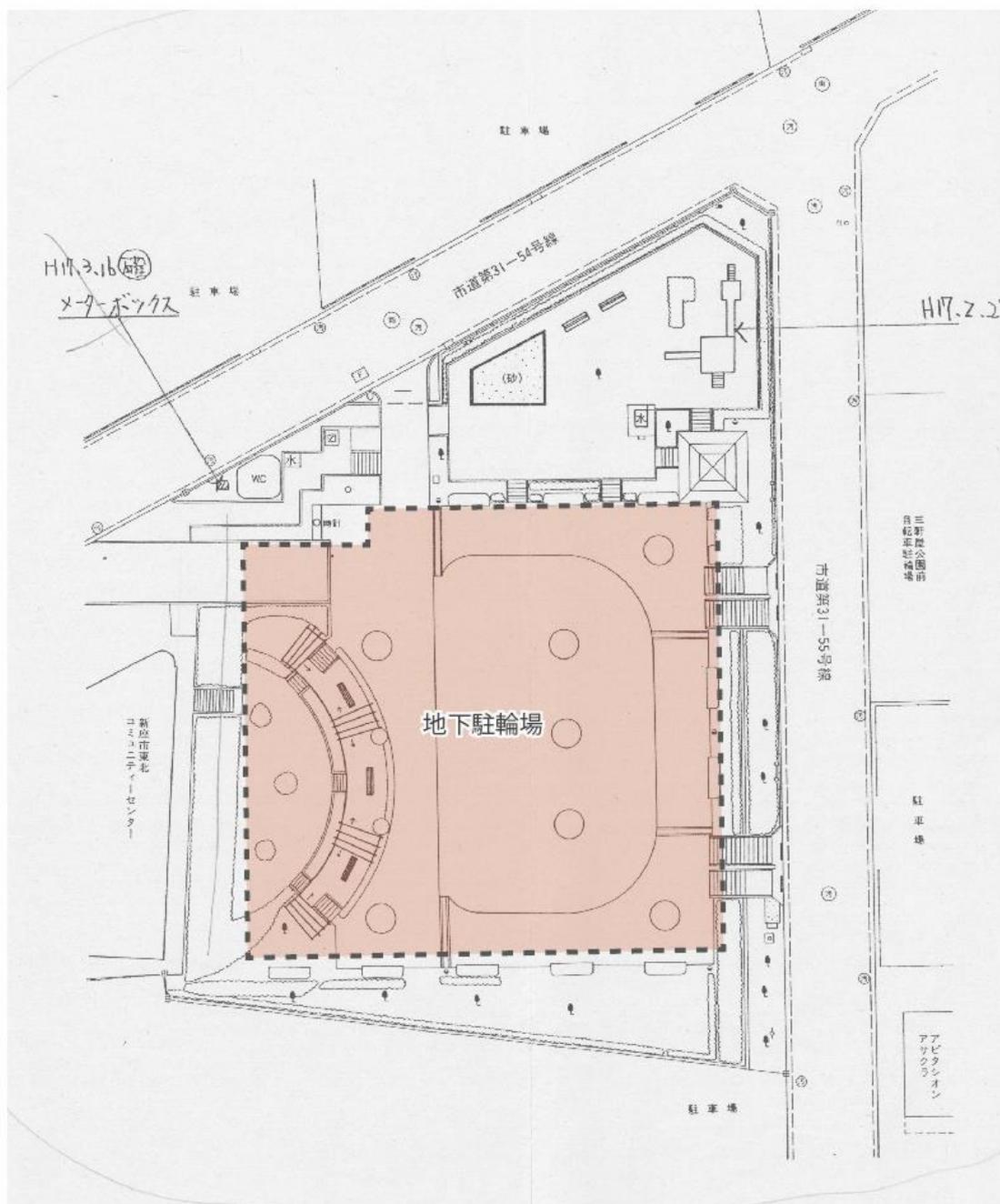
図表 三軒屋公園・三軒屋自転車駐車場のエリア・機能

エリア・機能	主要な施設	特徴
遊びエリア	砂場、複合遊具、水飲み、ベンチ	親子連れに利用されている。
多目的広場 エリア	Co 舗装、縁台、ベンチ	スケートボード・ローラースケートの遊び場として利用されている。休養施設（縁台・ベンチ）が多数。
休養エリア	パーゴラ、ベンチ	多目的広場から一段高いため、落ち着いて休憩が可能。
防災機能	防災倉庫	—
駐輪場	三軒屋自転車駐車場（約 700 台）、 ダイチャリ（シェアサイクルサービス、7 台、占用物）	—
その他	トイレ、あずまや、植栽	—

図表 三軒屋公園 施設平面図・ゾーニング図



図表 三軒屋自転車駐車場 施設平面図・ゾーニング図



## ② 東北コミュニティセンター

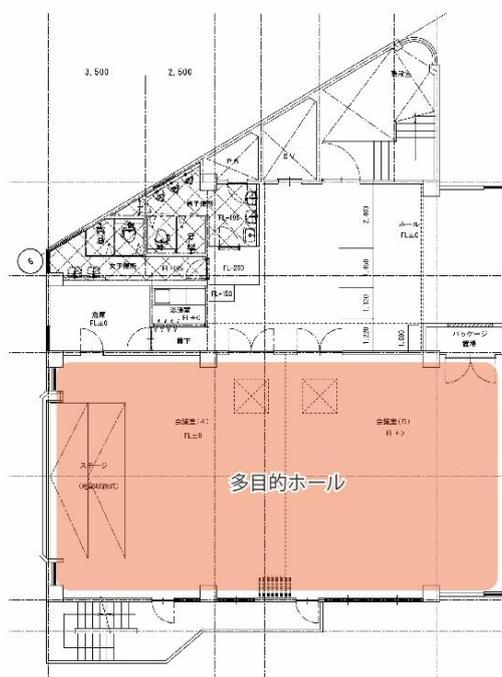
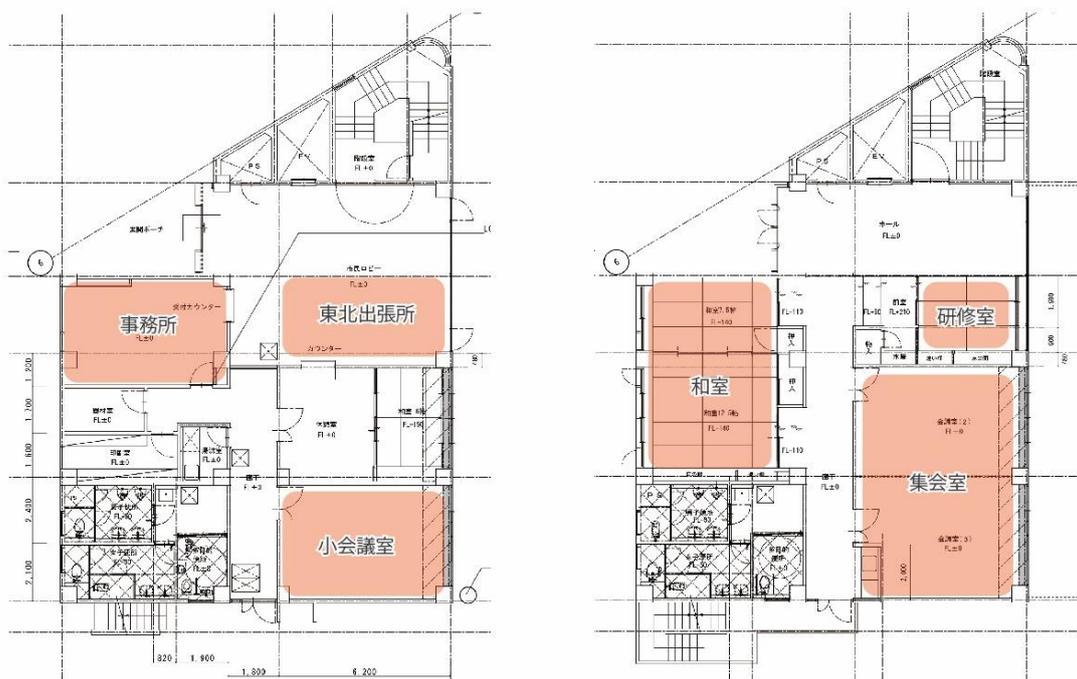
東北コミュニティセンターでは、市民の生活・文化・教養を高めるため、各種の学級・講座・教室が開設されている。また、サークル活動や学習の場としても利用可能である。

また、新座市地域防災計画において、東北コミュニティセンターは指定緊急避難場所に指定されている。指定緊急避難場所は、「災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保することができる場所」とされており、避難施設として飲料水や食料等の拠点としての機能が求められる。

図表 東北コミュニティセンターの機能別面積

施設	面積	備考
多目的ホール	148 m <sup>2</sup>	市民活動に利用
集会室	53 m <sup>2</sup>	
和室	45 m <sup>2</sup>	
研修室	17 m <sup>2</sup>	
小会議室	26 m <sup>2</sup>	
事務室	24 m <sup>2</sup>	—
その他 (ロビー・廊下・階段等)	429 m <sup>2</sup>	ほっとぷらざの閉館に伴い、1階に東北出張所、図書館サービススポットを設置（暫定運用）
合計	742 m <sup>2</sup>	

図表 東北コミュニティセンター平面図（左上：1階 右上：2階 下：3階）



(3) 現地調査

対象地の現地調査を行った結果として下記に写真位置図を示す。



⑬ 地下駐車場の喚起口を利用した縁台



⑭ 防災倉庫



⑪ 地下駐車場



⑫ 1段上がった広場



⑨ 休養施設の四阿



⑩ 舗装広場  
スケートボードの利用者あり



⑦ 遊具エリア



⑧ 複合遊具



① 敷地北西側からの全景



② 東北コミュニティセンターの駐車場6台分



③ 敷地北側を架空する送電線



④ 敷地北東側からの全景



⑤ 地下駐車場の出入口  
(敷地内に2ヶ所)



⑥ トイレ

## 2-2. 対象地周辺の現状整理

### (1) 立地（交通アクセス及び周辺施設）

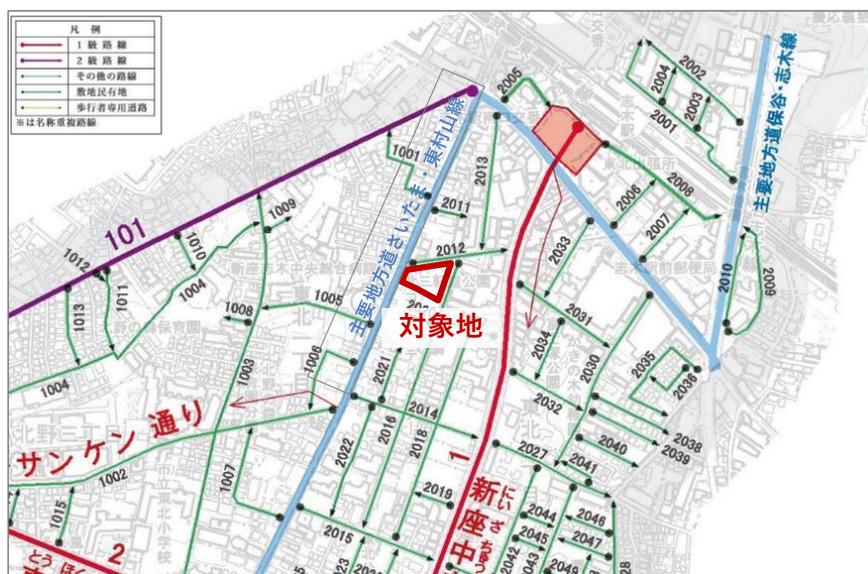
対象敷地は、志木駅から500m圏内、徒歩約5分の位置にあり、路線バス、自転車、徒歩でのアクセスがしやすい立地となっている。自動車でのアクセスについては、三軒屋公園には駐車場がなく、東北コミュニティセンターにおいては駐車台数が少数のため、自動車での利用は限られる。複合施設の整備に当たっては、駅に近いことから近隣の民間駐車場を考慮の上、駐車場の必要性や設置台数について検討する必要がある。

敷地周辺には、集会施設（北野・東北集会所、北野ふれあいの家）、保育施設（北野保育園）、学校（東北小学校）、自転車駐車場（志木駅南口地下自転車駐車場、三軒屋公園前自転車駐車場等）などの公共施設があるが、ほととぷらざの閉館により、駐輪場を除いて東北コミュニティセンターが志木駅から最も近い施設となっている。また、志木駅南口の中心市街地には、様々な商業施設等が立地している状況である。

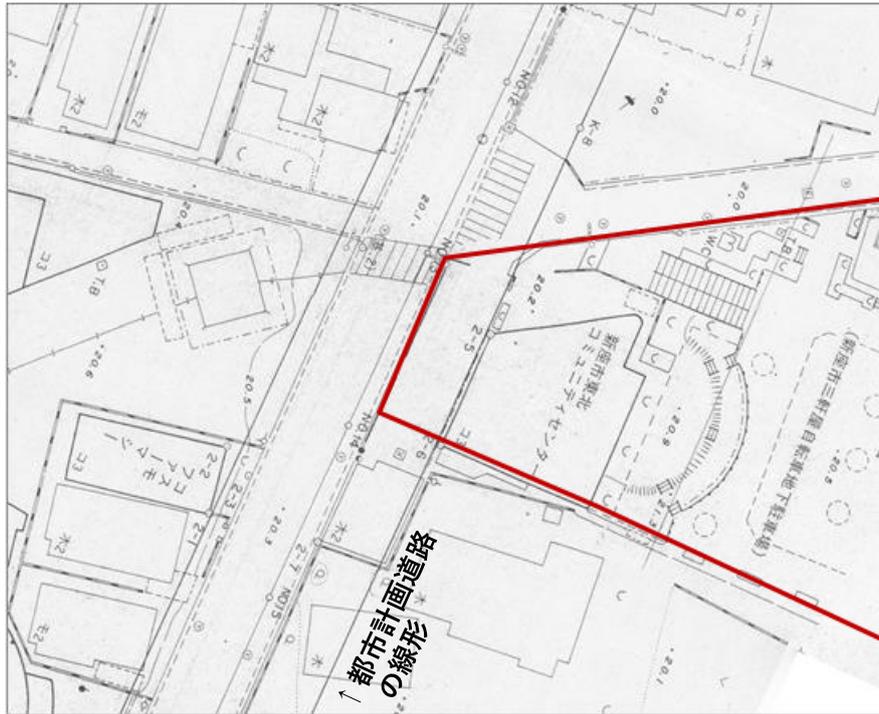
### (2) 道路

敷地西側は主要地方道さいたま・東村山線（W8m）に接道しており、W18mへの拡幅が都市計画決定されている。また、敷地北側と東側は区画道路（W6.0m）に接道している。

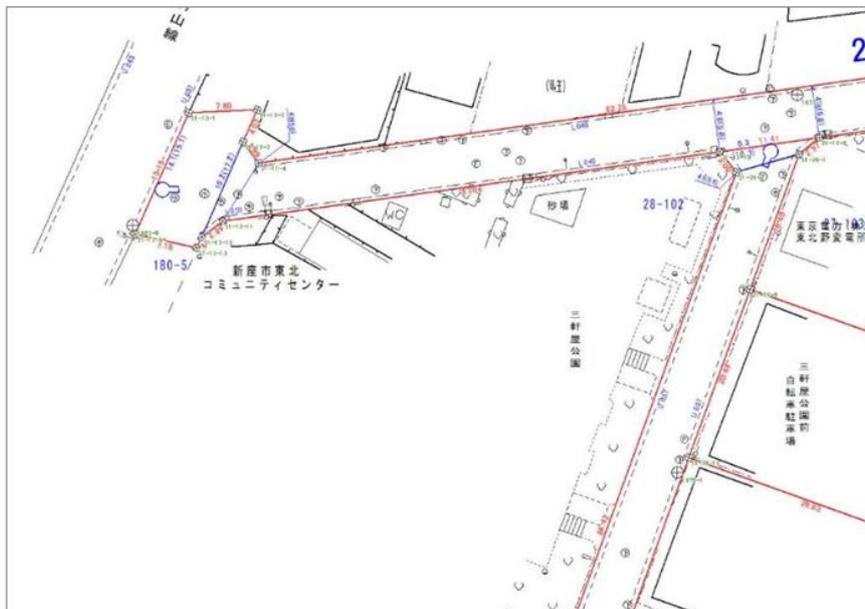
図表 新座市認定路線網図



図表 主要地方道さいたま・東村山線の都市計画道路の線形



図表 道路台帳



### (3) 防災

#### ① ハザードマップ

対象地周辺では、洪水・土砂災害の被害は想定されていない。

図表 新座市洪水・土砂災害ハザードマップ



#### ② 避難拠点

新座市地域防災計画で指定されている対象地及び対象地周辺における避難拠点を下記に整理した。ほっとぷらざは指定緊急避難場所と指定されていたが、令和3年3月31日に閉館しているため、東北コミュニティセンターが志木駅に最も近い避難拠点となっている。

図表 対象地周辺の避難拠点一覧表

避難拠点の種類	施設名	災害種別				
		洪水	崖崩れ	地震	大規模な火災	内水氾濫
指定緊急避難場所	東北コミュニティセンター	○	○	○	○	○
指定避難所（指定緊急避難場所を兼ねる）	東北小学校	○	○	○	○	○
	立教新座中学・高校	○	○	○	○	○
	立教大学新座キャンパス	○	○	○	○	○

※指定緊急避難場所：「災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保する事ができる場所」とされており、避難施設として飲料水・食料等の配給といった避難拠点としての機能が求められる。

※指定避難所：「災害により避難した住民等を、その災害の危険性がなくなるまでの期間滞在させることができる施設」とされており、上記避難拠点としての機能に加え、非常用物資の備蓄や避難所への物資の供給といった物資拠点としての機能が求められる。

図表 対象地周辺の避難拠点位置図



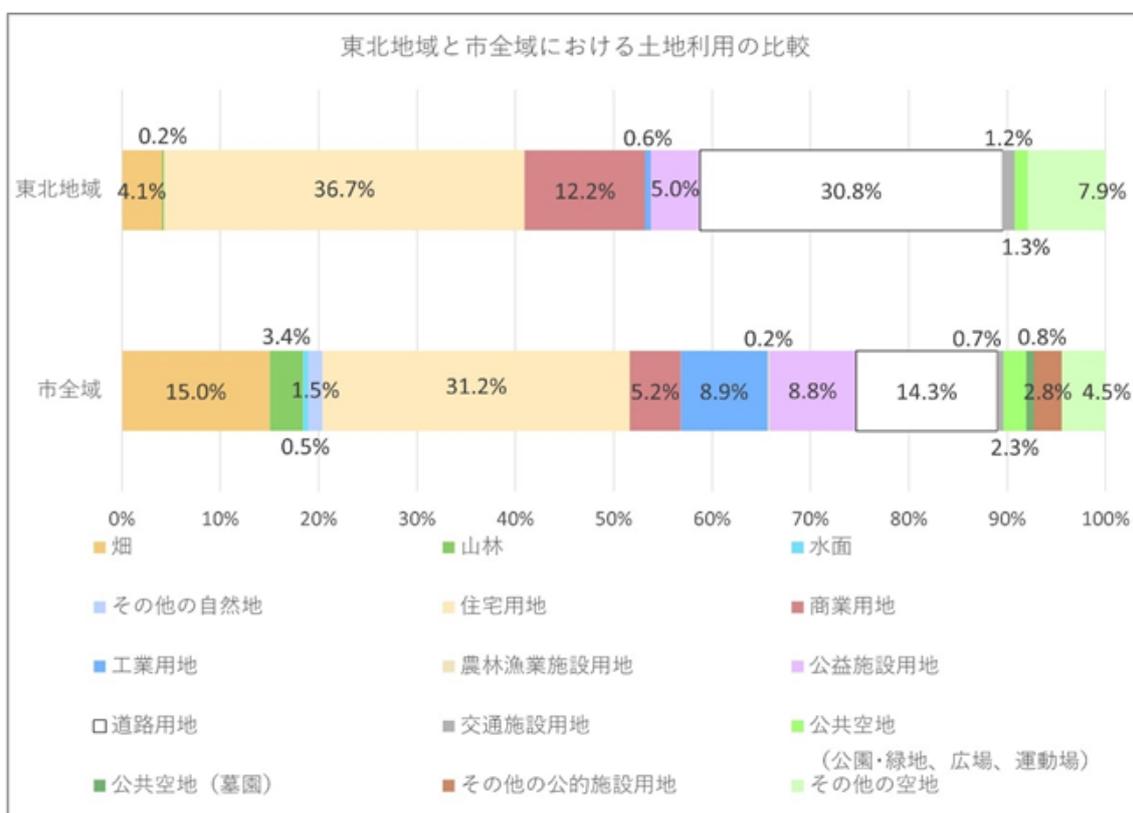
#### (4) 周辺土地利用の分析

既往の都市計画基礎調査資料を参照し、対象地周辺の土地利用における特性や動向を下記に記載した。

##### ① 東北地域と市全域における土地利用の比較

対象地が位置する東北地域は、志木駅を中心とした地域であるため、市全域より自然的土地利用（畑・山林等）の割合が少なく、都市的土地利用（住宅・商業・道路等）の割合が大きい。

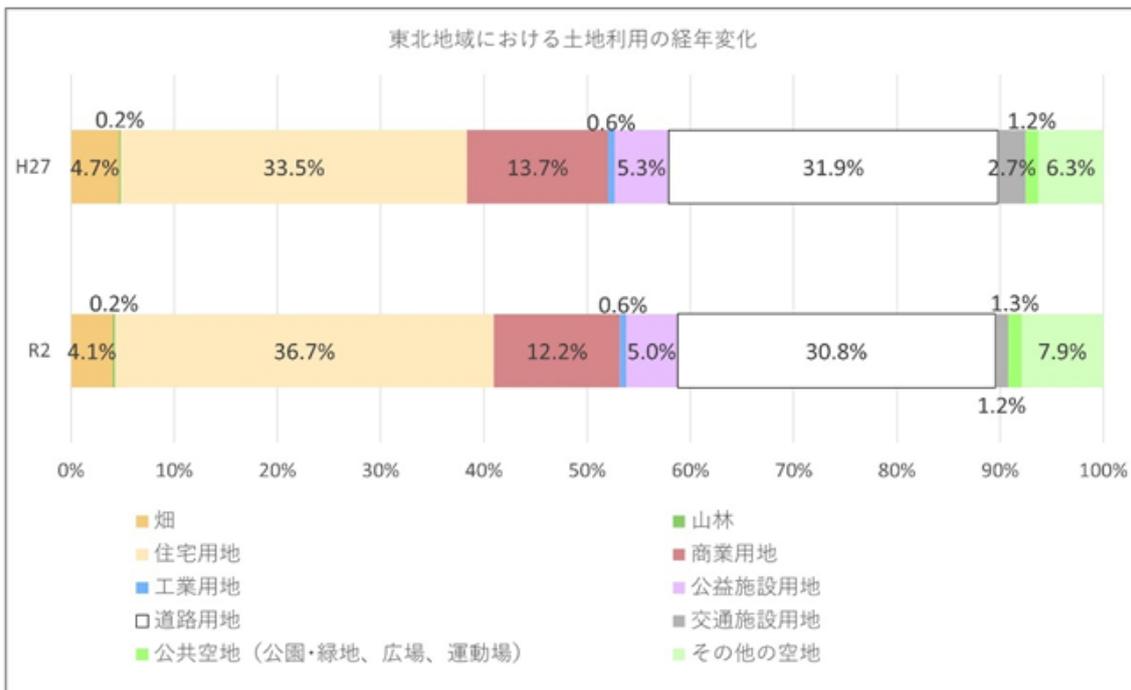
図表 東北地域と市全域における土地利用の比較



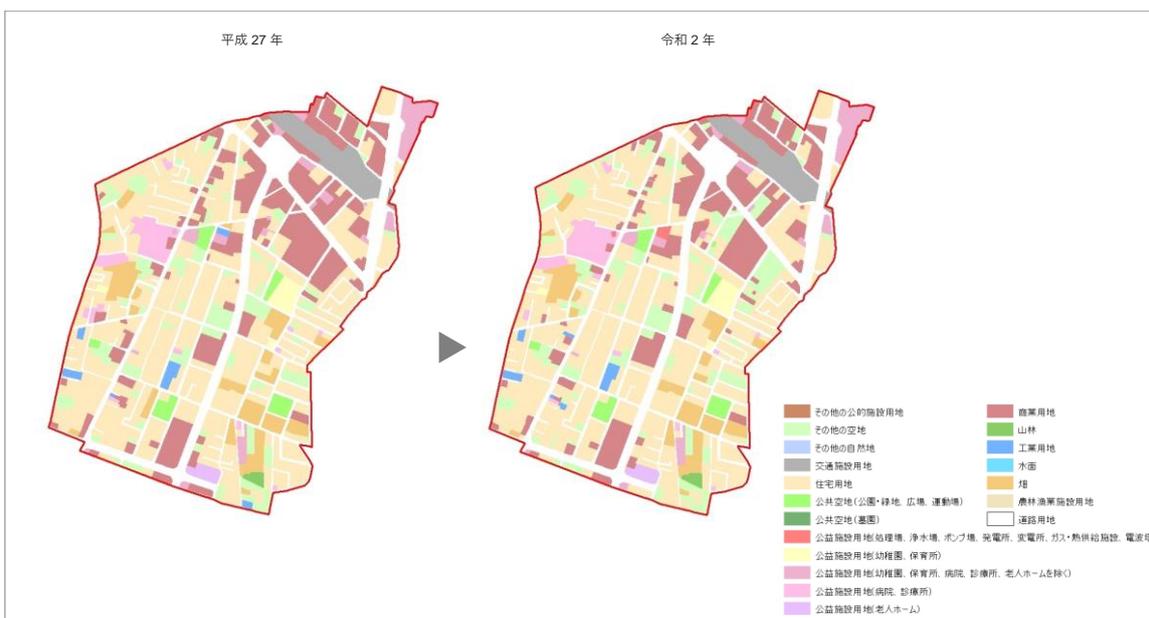
## ② 東北地域における土地利用の経年変化

平成 27 年から令和 2 年にかけて、住宅及びその他空地（主に駐車場）の割合が増加し、その他割合が減少している傾向にある。

図表 東北地域における土地利用の経年変化



図表 東北地域における土地利用



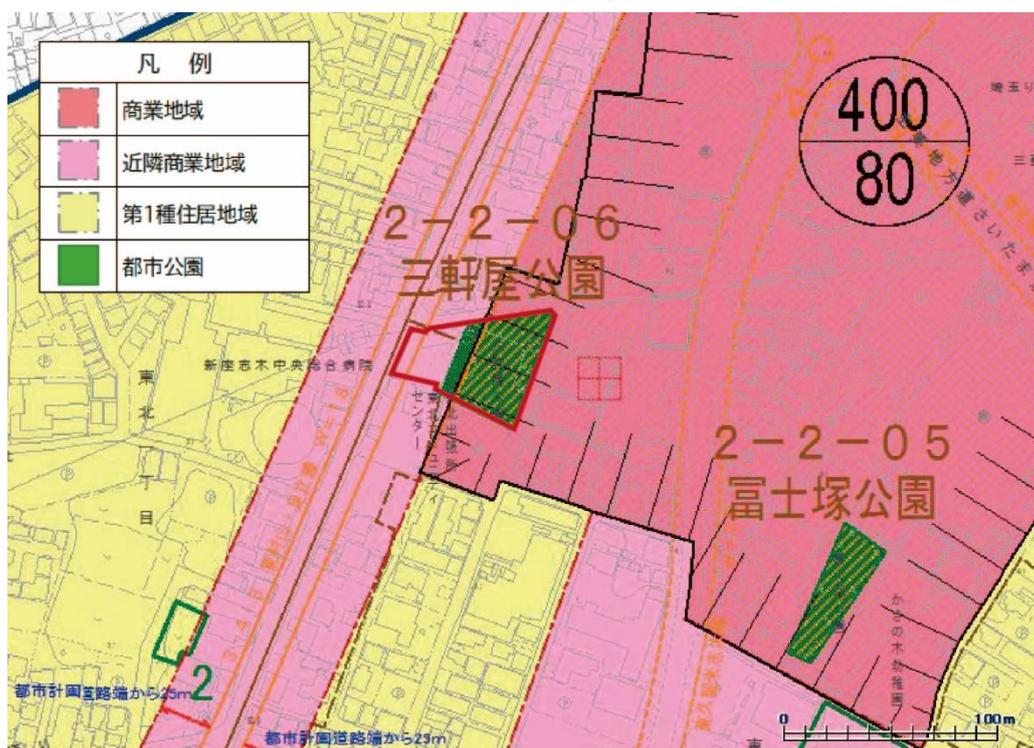
## 2-3. 法令等の整理

### (1) 都市計画法に関する制限

#### ① 地域地区（都市計画法第8条）

対象敷地は、商業地域と近隣商業地域にまたがっており、商業地域の面積が過半を占めるため、用途制限については商業地域の規制が適用される。

図表 用途地域



図表 商業地域における規制

項目	内容	
敷地面積	1,518 m <sup>2</sup>	
建ぺい率	80%	原則 80%であるが、防火地域内であり耐火建築物とするため建ぺい率の緩和あり
容積率	400%	原則 400% < 前面道路幅員 9.15m × 容積率算定係数 0.6 = 549%のため、厳しい 400%を採用
12m未満の前面道路幅員による容積率算定係数	0.6	
防火	防火地域	耐火建築物としなければならない
日影規制	対象外	

項目	内容	
道路斜線	1.5	
隣地斜線	31m+2.5	
前面道路幅員	9.15m	さいたま・東村山線の現況幅員
許容建築面積	1,214.4 m <sup>2</sup>	=1,518 m <sup>2</sup> ×80%
許容延べ床面積	6,072.0 m <sup>2</sup>	=1,518 m <sup>2</sup> ×400%

図表 近隣商業地域における規制

項目	内容	
敷地面積	795 m <sup>2</sup>	=955 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>
建ぺい率	80%	一部が防火地域に含まれ耐火建築物とするため10%緩和、角地緩和のため10%緩和により原則80%+緩和20%=100%
容積率	200%	原則 200% < 前面道路幅員 9.15m × 容積率算定係数 0.6 = 549%のため、厳しい200%を採用
12m未満の前面道路幅員による容積率算定係数	0.6	
高さの最高限度	31m	
防火	防火地域	防火地域と指定区域外にまたがるため防火地域を適用
日影規制	<p>【規制対象】 高さ10mを超える建築物</p> <p>【規制される日影時間】</p> <p>5mを超え10m以内の範囲：5時間 10mを超える範囲：3時間</p> <p>【平均地盤面からの高さ】</p> <p>地盤面からの高さ：4m</p>	
道路斜線	1.5	
隣地斜線	31m+2.5	
前面道路幅員	9.15m	さいたま・東村山線の現況幅員
許容建築面積	636.0 m <sup>2</sup>	=795 m <sup>2</sup> ×80%
許容延べ床面積	1,590.0 m <sup>2</sup>	=795 m <sup>2</sup> ×200%

※都市計画道路予定地を除く

図表 合計面積

項目	内容	
敷地面積	2,313.0 m <sup>2</sup>	=1,518.0 m <sup>2</sup> +795.0 m <sup>2</sup>
許容建築面積	1,850.4 m <sup>2</sup> (80%)	=1,214.4 m <sup>2</sup> +636.0 m <sup>2</sup>
許容延べ床面積	7,662.0 m <sup>2</sup> (331.2%)	=6,072.0 m <sup>2</sup> +1,590.0 m <sup>2</sup>

※駐車場及び駐輪場は、延床面積の 1/5 まで容積対象面積に含まない（施行令第 2 条）

## ② 志木駅周辺地区地区計画

対象地の商業地域部分は志木駅周辺地区地区計画区域に含まれているため、地区整備計画により下記のとおり建築物の用途、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠に制限がかかる。

### ア. 建築物等の用途の制限

各号に掲げるものは建築してはならない。

- ・ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他 これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のものを除く。）
- ・ 自動車教習所
- ・ 畜舎
- ・ 倉庫業を営む倉庫
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業を営む施設

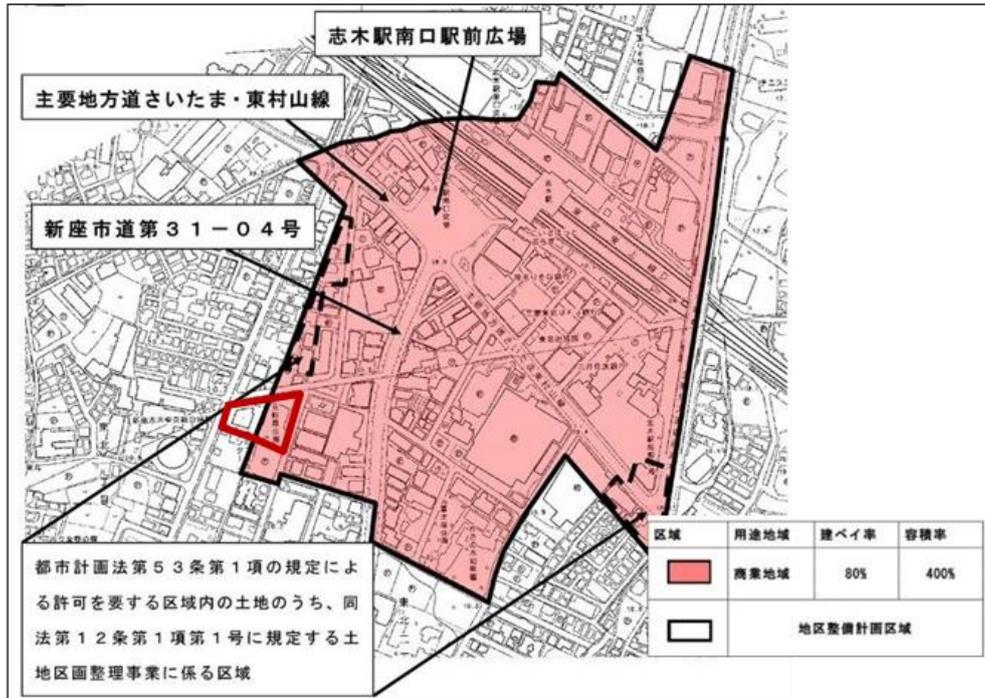
### イ. 壁面の位置の制限

主要地方道さいたま東村山線、もしくは新座市道第 3 1 - 0 4 号線以外の道路に面する建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から当該道路境界までの水平距離は、50 センチメートル以上とする。ただし、建築物の高さが 2.5 メートルを超える部分については適用しない。

### ウ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の形態又は色彩その他の意匠は、新座市景観計画表 3 に規定する景観形成基準及び表 4 に規定する色彩基準を遵守するものとする。ただし、景観法第 16 条第 1 項又は第 2 項による届出を行うものについては適用しない。

図表 志木駅周辺地区地区計画区域（市 HP 参照）



③ 都市施設（都市計画法第11条）

ア. 三軒屋公園

三軒屋公園は、都市計画決定により名称、位置、面積（約0.19ha）が定められている。再整備に当たり、これらを変更する場合には、都市計画変更が必要となる。

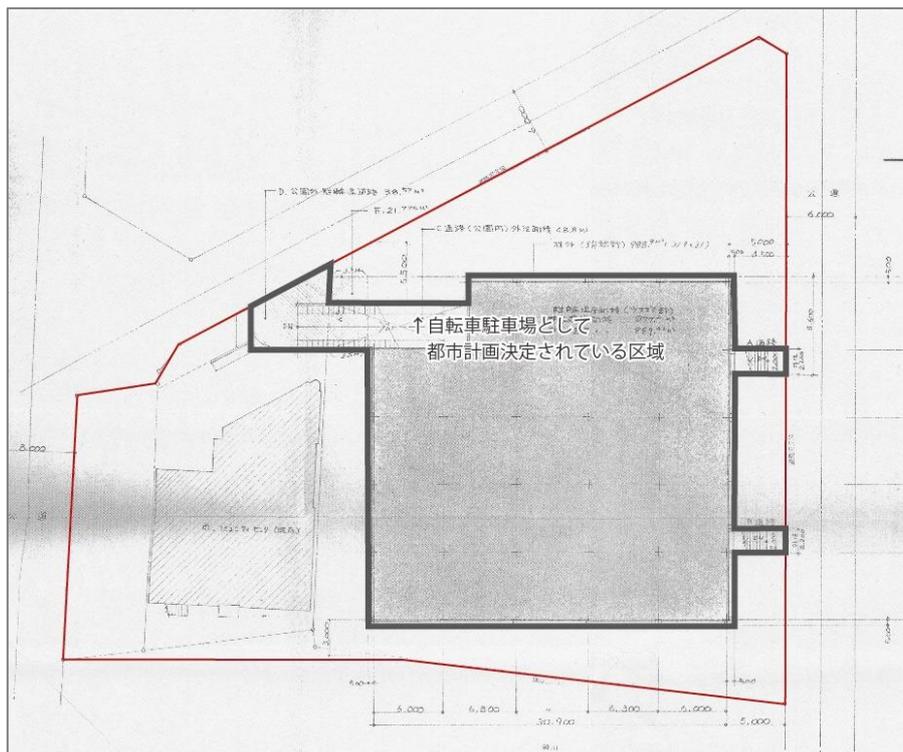
図表 三軒屋公園の都市計画決定区域



### イ. 三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園の地下に整備された三軒屋自転車駐車場は、都市計画決定により名称、位置、面積（約 1,040 m<sup>2</sup>）、駐車台数（約 1,000 台）、構造及び階層が定められている。このため、再整備においても自転車駐車場を整備することが必要であり、名称、位置、面積、駐車台数、構造及び階層を変更する場合には、都市計画変更が必要となる。

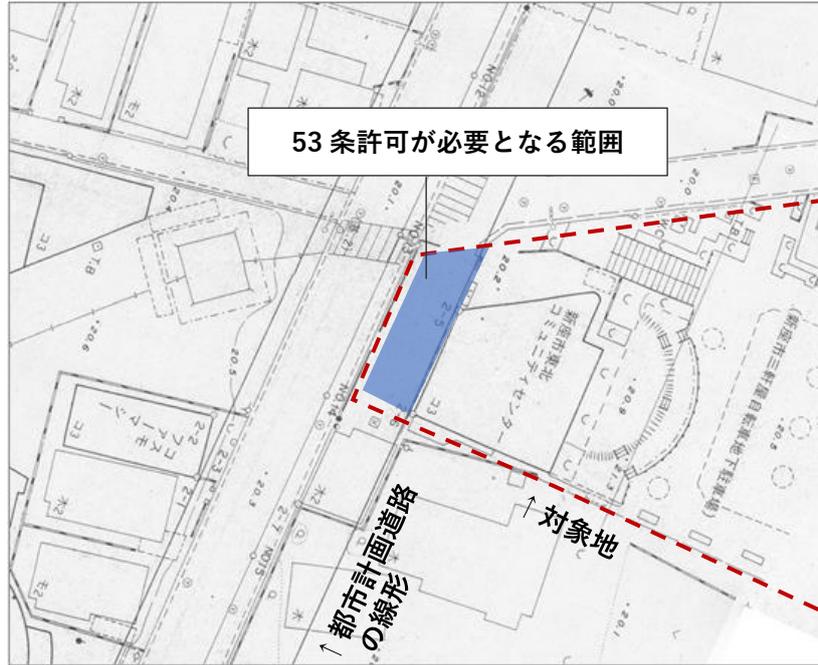
図表 三軒屋自転車駐車場の都市計画決定区域



### ウ. 新座都市計画道路 3・4・3 東村山足立線

敷地西側において、新座都市計画道路 3・4・3 東村山足立線が幅員 18m で都市計画決定されている。

図表 新座都市計画道路3・4・3東村山足立線



④ 市街地再開発事業（都市計画法第12条）

敷地全体が東北土地区画整理事業計画区域として都市計画決定されている。このうち、三軒屋公園及び三軒屋自転車駐車場の区域については、志木駅前要請土地区画整理事業で整備済であるが、東北コミュニティセンターの区域は土地区画整理事業の未整備区域である。

図表 東北土地区画整理事業区域



### ⑤ 建築の許可条件（都市計画法第 53 条）

敷地内西側において、都市計画道路予定地が 160 m<sup>2</sup>含まれている。また、東北コミュニティセンターの敷地は志木駅前要請土地区画整理事業未整備地区である。これらの範囲に建築物を配置する場合、都市計画法 53 条に従い新座市長の許可が必要となる。ただし、建築物が下記条件の全てに該当する場合、市長は許可しなければならない。

- ・ 地上 3 階以下で地階を設けないこと
- ・ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- ・ 容易に移転し、又は除去することができるもの

### （２） 公園面積に関する規制

土地区画整理法施行規則第 9 条第 6 号により、土地区画整理事業において、公園面積の合計が施行地区の面積の 3 % 以上となるように定めなければならないとされている。

三軒屋公園の整備が行われた志木駅前要請土地区画整理事業における諸元は下記のとおりである。

計画公園面積は施行地区面積の 3.00% であり、現状の公園区域を縮小した場合、基準の 3 % を下回ることになるため、公園面積を縮小することはできない。

図表 志木駅前要請土地区画整理事業の諸元

施工地区面積	約 24.9ha
計画公園面積	7,483.15 m <sup>2</sup>
施工地区面積／計画公園面積	3.00%

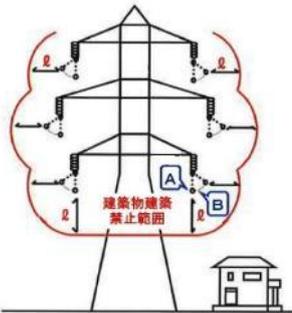
### （３） 電気設備に関する技術基準を定める省令

対象地内において、高圧線が架空している。高圧線直下に施設を整備する場合、高さの上限に準拠する必要がある。なお、具体的な整備内容が決定し詳細な図面を作成した段階で、管理者と離隔に関わる協議が必要となる。また、地番 180-5、28-101、28-102 においては送電線路敷地役権が設定されているため、建築物を配置するためには、地役権の目的変更手続を行う必要がある。

図表 建築物等の建築制限

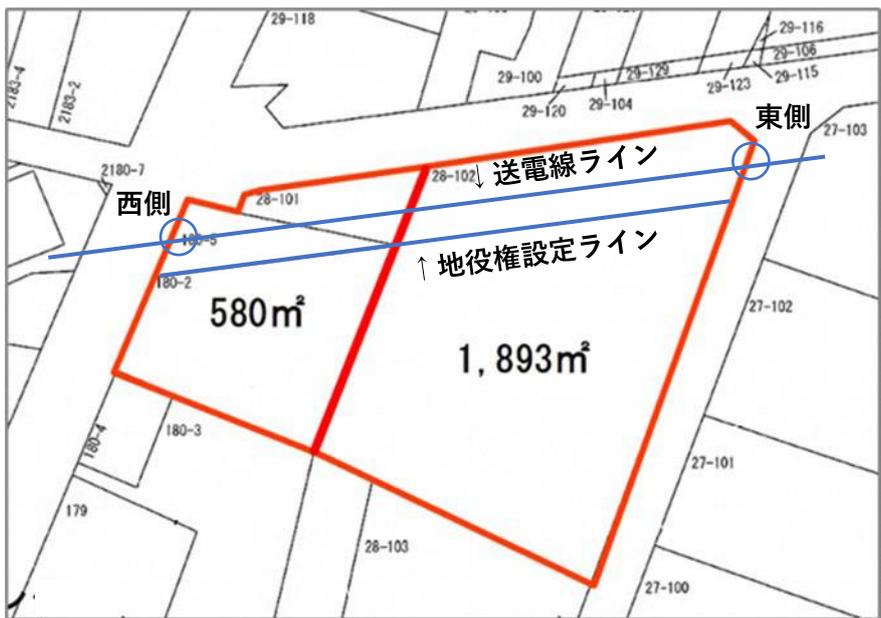
送電線位置	電圧	地上高 ①	水平 離隔距離	必要離隔距離②		設置可能な高さの上限 (①-②)	
				建築物 (屋上を設ける場合)	工作物 植栽	建築物 (屋上を設ける場合)	工作物 植栽
敷地西側	66,000V	約 21 m	不要	3.60m以上 (6.0m以上)	2.12m以上	17.4m (15m)	18.88m
敷地東側		約 15 m				11.4m (9m)	12.88m

図表 離隔距離



A：電線が最もたるんだ状態  
 B：電線が風の影響によりもっとも揺れた状態  
 ℓ：必要離隔距離  
 (建築物の場合 3.60m以上、  
 工作物・植栽の場合 2.12m以上)

図表 送電線・地役権設定位置



#### (4) 新座市みどりのまちづくり条例による公共施設の緑化基準

新座市みどりのまちづくり条例第3条第1項の施行に際して、公園においては下記のとおり、緑化基準が定められている。

- ・ 道路、公園、運動場、学校及び保育所の緑化基準は、別表第1に定めるとおりとする。
- ・ 公園、運動場、学校及び保育所の緑化面積は、高木や芝など緑に覆われた部分の面積とする。

図表 公園における緑化条件

区分	対象	緑化条件
公園	市が設置又は管理する公園	都市公園は敷地面積の30%以上を緑化し、これ以外の公園については可能な限り植栽地を設ける。

上記基準により、必要緑化面積は、対象敷地面積  $2,313 \text{ m}^2 \times \text{緑化基準 } 30\% \approx 694 \text{ m}^2$  と算定される。

#### (5) 新座市雨水流出抑制対策技術基準 公共施設用

市内公共施設の新築・改築の建築工事時に雨水流出抑制施設を設け、市内における総合的な治水を図ることを目的として、雨水流出抑制対策技術基準が策定されている。本事業に関連する内容は以下のとおり。

- ・ 本基準は、新座市公共施設の新築工事及び大規模改修工事、増築工事、改築工事に適用する。
- ・ 雨水流出抑制対策の実施対象の範囲は、敷地対象面積とする。
- ・ 雨水流出抑制対策量は次の表のとおりとする。

図表 雨水流出抑制対策量

敷地対象面積	対策基準 (量)
1ヘクタール以上	$1,050 \text{ m}^2/\text{ha}$
1ヘクタール未満	$600 \text{ m}^2/\text{ha}$ 以上

上記基準により、雨水流出抑制対策量は、対象敷地面積  $0.2313\text{ha} \times \text{対策基準 } 600 \text{ m}^2/\text{ha} \approx 139 \text{ m}^2$  と算定される。

(6) 文化財保護法

対象地の概ね全域は、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地として登録されている。埋蔵文化財包蔵地を整備する場合は、新座市教育委員会との協議・試掘確認調査等が必要となり、整備内容変更や発掘調査を行う可能性がある。

図表 新座市遺跡地図 (対象地周辺)



(7) バリアフリーに関する基準

① 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準 令和3年改正版(国土交通省 令和2年度)

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)に基づき、建築物におけるバリアフリーに関するポイント・基準が下記のように示されている。

図表 計画・設計のポイント

(3) 共通する計画・設計のポイント

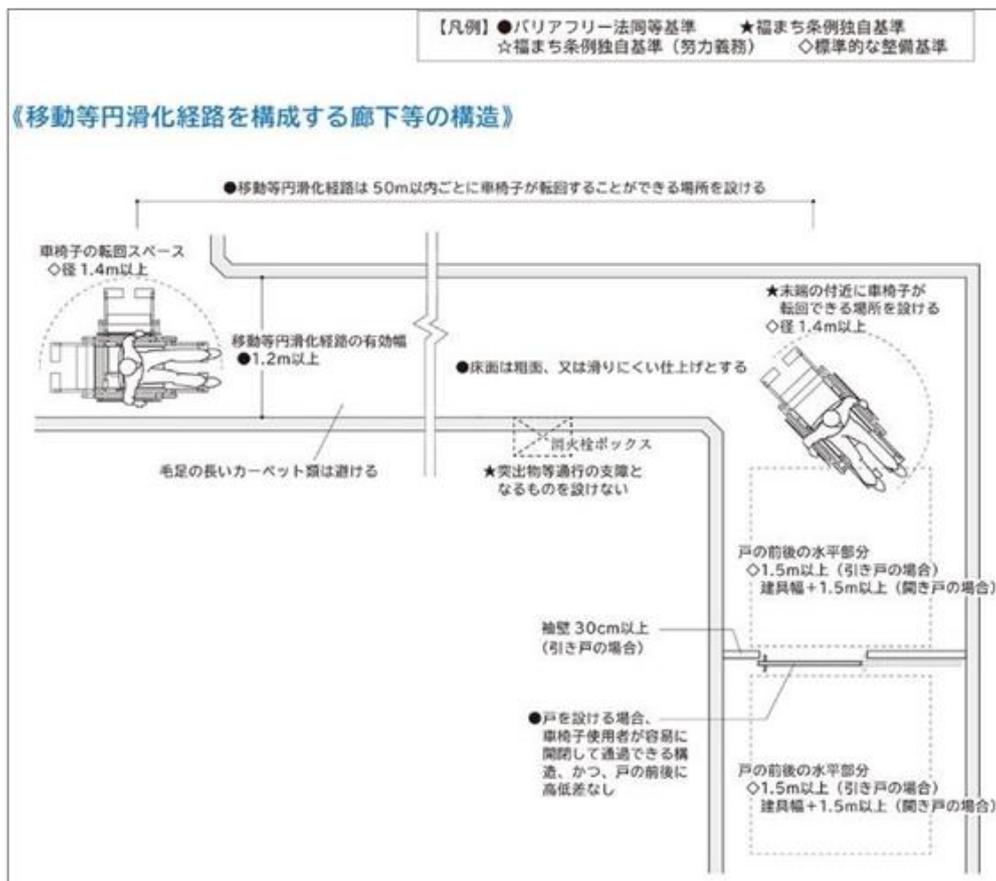
・以下に、全ての建築物に共通の計画・設計のポイントを示す。



② 埼玉県福祉のまちづくり条例設計ガイドブック（埼玉県 令和3年7月）

埼玉県福祉のまちづくり条例設計ガイドでは、建築物及び公園におけるバリアフリーにおける設計基準が示されている。

図表 建築物の廊下に関する基準



## 2-4. 敷地条件図の作成

上記の前提条件整理を踏まえ、施設整備に当たり留意すべき事項は以下のとおり。

図表 敷地条件図



### III. 立体都市公園制度の適用に関する検討

#### 1. 本事業における立体都市公園制度活用の必要性

本事業においては、主に下記に示す「公共施設面積の確保」、「機能間連携による事業効果の最大化」及び「民間活力の導入」の観点から立体都市公園制度の活用について検討する。

##### (1) 公共施設面積の確保

前章で整理したとおり、本事業においては、既存の東北コミュニティセンター等の更新とあわせ、廃止になったほっとぷらざの機能を集約することから、既存施設を拡大する形での公共施設の再整備が予定されている。また、上位計画を踏まえると、駅前のにぎわいと両立した形での緑の拡充や、子育て環境の充実が求められるほか、市民アンケート（「Ⅲ. 市民等からの意見聴取及び計画への反映」にて後述）では、より豊かな時間を過ごせる施設としての要望が寄せられるなど、市民にとって豊かな空間の創出に資する機能の導入、拡充等も求められている。

一方、敷地条件の整理で見たように、敷地上部を送電線が通っていることや、敷地の一部における建築について都市計画法 53 条許可が必要になるなど、建築計画上の制限の多い敷地であることから、現在の敷地で、求められる規模や機能を適切に満たした施設を整備することが難しい現状がある。

上記を踏まえ、本事業においては、東北コミュニティセンターに隣接する三軒屋公園に立体都市公園制度を適用することで、これらの課題を解決することを目指す。

##### (2) 機能間連携による事業効果の最大化

立体都市公園制度を導入する場合には、単に建物の上に公園が整備される形ではなく、建物内の施設と公園が適切に連携することが望ましい。本事業においても、例えば、公園と図書室、児童利用施設、多目的スペースなどが相互的に連携すること等により、豊かな公共空間が生まれること等が期待される。

また、市の上位計画で示されている、「駅周辺のにぎわいと両立する形での緑の拡充」、「公園への飲食店や売店、遊技施設、運動施設の設置」、「民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組」の推進等の考え方を踏まえ、一部民間機能の導入により、より多様な過ごし方ができる施設とすることも考えられる。

### (3) 立体都市公園制度と民間活力導入の関係性

後述の事例調査で示すとおり、立体都市公園制度を活用した民間施設導入の事例は複数存在するが、民間施設の導入目的は様々なものがある。

本事業においては、市民にとってよりよいサービスを実現するための民間機能の導入および民間機能の導入による財源の確保の2つを主要な目的として、立体都市公園制度と官民連携手法の組み合わせのあり方について検討する。

具体的には、立体都市公園制度の活用条件について整理したうえで、マーケットサウンディング調査により、官民連携手法の導入可能性を検討し、それらを踏まえ、立体都市公園制度の活用を前提とした官民連携手法のあり方について整理する。

## 2. 立体都市公園制度に関する基本事項の整理

### 2-1. 制度の概要

#### (1) 根拠法令

立体都市公園制度とは、適正かつ合理的な土地利用を図るうえで必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度であり、都市公園法第20条～26条に規定されている。

(都市公園法)

(立体都市公園)

第二十条 公園管理者は、都市公園の存する地域の状況を勘案し、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、都市公園の区域を空間又は地下について下限を定めたもの（以下「立体的区域」という。）とすることができる。

#### (2) 形態

立体都市公園の形態は大きく分けて、以下の3つに分かれると想定されている。

(都市公園法運用指針（第3版）p.44)

- A) 都市公園の地下利用を可能とするケース
- B) 建物の屋上に都市公園を設置するケース
- C) 人工地盤上に都市公園を設置するケース

## 2-2. 立体都市公園制度運用にあたっての考え方

### (1) 基本的な考え方

立体都市公園制度の運用にあたっては、都市公園の効用を一部減じることと比較しても適正かつ合理的な場合に適用されることが望ましい。

適正かつ合理的な場合とは、都市公園の用地取得・整備等の事業費を鑑み、他の施設との立体的利用により都市公園を整備することが、効率的と判断される場合等が考えられる。

(都市公園法運用指針(第3版) p.33 ※下線、太字は作成者)

都市公園は、自然的環境を主たる構成要素とするオープンスペースとして整備されることにより、良好な都市環境の形成、地震災害時の避難地、都市住民の憩いの場等としての役割を果たすものである。

このため、都市公園は樹木の良好な生育、地下水の涵養等を担保する必要があることから、都市公園の地下利用は必要最低限の場合に限定し、占用物件を列挙し、個別の許可により設置を判断することとしてきたところである。

したがって、立体都市公園制度についても、都心部等地価の高い地域において、緑地空間を確保するために、立体的な土地利用が自然的環境を確保するという都市公園の効用を一部減じることと比較しても適正かつ合理的であるような場合に適用されることが望ましい。

ここで言う「適正かつ合理的な場合」とは、具体には、都心部において都市公園の用地取得に膨大な事業費を要することから、他の施設との立体的利用により都市公園を整備することが効率的と判断される場合等が考えられる。

## (2) 既存公園への適用について

立体都市公園制度は、既設都市公園についても適用可能であるが、既設都市公園に区域変更後の立体都市公園制度を適用するにあたっては、既設都市公園と立体都市公園の機能・効用について、次の2点について比較・検討することが必要である。

- ・ 樹林地等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面等
- ・ 立体都市公園制度が適用されることにより生ずるおそれのある市街地環境上の影響

(都市公園運用指針(第3版) p.33 ※下線、太字は作成者)

立体都市公園制度は、立体的に都市公園の区域を定めることにより下部空間の利用の柔軟化を図ることもその目的の1つでもあることから、新たに都市公園を設ける場合のみでなく、既に設けられている都市公園についても適用することも可能である。

ただし、既存の都市公園に立体都市公園制度を適用するにあたっては、既存の都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用について、樹林地等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面等を総合的に勘案して比較することが必要であり、立体都市公園とすることにより都市公園の機能・効用が低下するような場合には、立体都市公園制度を適用することは望ましくない。併せて、既存の都市公園が設けられていることを前提として周辺の土地利用が形成されているため、そこに立体都市公園制度が適用されることにより生ずるおそれのある市街地環境上の影響について整理・検討することも必要である。

このため、既存の都市公園に立体都市公園制度を適用するのは、原則として既存都市公園の地下を利用しようとする場合になるものと考えられる。この場合においても、既存の都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用を比較・検討することが望ましい。

### 2-3. 立体都市公園の区域の考え方

都市公園の立体的区域の範囲は、公園施設の基礎が必要とする条件、植栽のために確保すべき植栽基盤、各施設の施工への配慮、自然環境への影響等を検討したうえで、当該都市公園の存立に必要な施設、空間及び、当該都市公園の適切な維持管理のために必要な施設、空間等をその範囲として設定すべきである。

立体都市公園の地下に民間駐車場を設けようとする場合、交通対策等所要の対策について十分に検討するとともに、関係機関と十分に調整することが必要である。

(都市公園法運用指針(第3版) p.34 ※下線、太字は作成者)

都市公園の立体的区域の範囲は、当該都市公園に設けられている又は設けようとする公園施設の基礎が必要とする条件、植栽のために確保すべき植栽基盤、各施設の施工への配慮、自然環境への影響等を検討した上で、当該都市公園の存立に必要な施設、空間及び、当該都市公園の適切な維持管理のために必要な施設、空間等をその範囲として設定すべきである。

また、立体都市公園制度を活用し、都市公園の地下に民間駐車場等を設けようとするに当たっては、当該施設が周辺市街地に影響を与える可能性があることに十分配慮し、市街地環境や居住環境の悪化を招くことのないよう、交通対策等所要の対策について十分に検討するとともに、関係機関と十分に調整することが必要である。

なお、人工地盤については原則として公園施設とすべきものではあるが、人工地盤の設置目的や他の施設の使用状況等から個別に検討し判断すべきである。

#### 2-4. 立体都市公園の法的性格

立体都市公園の公園区域には、通常の都市公園の公園区域と同様に法が適用されるため、立体都市公園区域となる区域については、当該区域内で行われた許可等は依然として有効であり、立体都市公園区域外となる区域については都市公園区域外となるため、許可等の効力の問題は生じない。

(都市公園法運用指針(第3版) p.34 ※下線、太字は作成者)

立体都市公園の公園区域には、通常の都市公園の公園区域と同様に法が適用される。すなわち、立体都市公園制度は、従来、土地について決定していた都市公園の区域を、空間又は地下について適正な公園管理を行うために必要かつ十分な範囲を限定し、基本的にその立体的に限定された区域においても、公園管理者の管理権を行使することとしたものであることから、

- 立体都市公園区域となる区域については、当該区域内で行われた許可等は依然として有効であり、
- 立体都市公園区域外となる区域については都市公園区域外となるため、許可等の効力の問題は生じない (例えば、法第6条等の占用に関する規定、法第32条の私権の制限は適用されない)

こととなる。

## 2-5. 設置基準

### (1) 概要

立体都市公園の設置においては、一般利用者が徒歩で容易に利用できること等が条件となる。都市公園法第21条及び都市公園法施行令第4条に設置基準が示されている。

(都市公園法)

(設置基準)

第二十一条 その区域を立体的区域とする都市公園（以下「立体都市公園」という。）の設置に関する基準については、政令で定める。

(都市公園法施行令)

(立体都市公園の設置基準)

第四条 法第二十一条の政令で定める立体都市公園の設置に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 当該立体都市公園を徒歩により容易に利用することができるように傾斜路、階段、昇降機その他の経路によつて道路、駅その他の公衆の利用に供する施設と連絡していること。
- 二 標識の設置又はこれに準ずる適当な方法により、当該立体都市公園の設置場所及びそこに至る経路を明示すること。

### (2) アクセスの確保

立体都市公園へのアクセスの確保にあたって、特に本事業で想定するような「建物の屋上に都市公園を設置するケース」においては、例えば当該建物内の事務所等使用者のためのエレベーターのみが都市公園へのアクセス手段である場合は、一般公衆の利用が著しく困難となり、都市公園としてふさわしい機能を有しているとは言い難い。

また、立体都市公園へのアクセスの確保にあたっては、高齢者や身体障がい者等の利用も考慮し、適切な方法とすることが望ましい。

(都市公園法運用指針（第3版）p.35 ※下線、太字は作成者)

ア 立体都市公園の形態としては、大きく分けて、

A 都市公園の地下利用を可能とするケース

**B 建物の屋上に都市公園を設置するケース**

C 人工地盤上に都市公園を設置するケース

が想定される。このうち、特にBのケースにおいては、例えば当該建物内の事務所等使用者のためのエレベーターしか都市公園へのアクセスの手段がない場合は、一般公衆の利

用が著しく困難となり、都市公園としてふさわしい機能を有しているとは言い難い。

(中略)

イ 立体都市公園へのアクセスを確保するにあたっては、高齢者や身体障害者等の利用も考慮し、適切な方法とすることが望ましい。

ウ 都市公園へのアクセスの手段となる傾斜路、階段、昇降機その他の経路について、必ずしも公園施設とする必要はなく、当該施設が専ら当該都市公園の利用者のために設置されるものかどうか等の観点から検討し判断すべきである。

### (3) 経路の明示・公開時間

特に「建物の屋上に都市公園を設置するケース」においては、利用者に都市公園の所在及びその到達経路がわかりにくいものとなるおそれがあることから、当該立体都市公園の設置場所及びそこに至る経路を標識等により明示しなければならない。

また、公共施設たる都市公園の性格に鑑み、一般公衆の利用に支障を来さないような公開時間の設定を行うべきと考えられる。

(都市公園法運用指針(第3版) p.35 ※下線、太字は作成者)

ア 前頁 B のケースでは、都市公園が地図に表示されない場合において、利用者に都市公園の所在が認識されず、またその到達経路もわかりにくいものとなるおそれがあることから、立体都市公園を設置する場合は、一般公衆の利用に支障を来さないよう、当該立体都市公園の設置場所及びそこに至る経路を標識等により明示しなければならないこととしている。

イ 標識を道路上に設ける場合にあつては、道路法に基づく道路管理者への道路占用についての協議等が必要である。

ウ 標識を設置する以外の方法としては、例えば、公園一体建物の壁面への表示等が考えられる。

エ 標識を設置等する場合においては、屋外広告物条例に留意する必要がある。

(都市公園法運用指針(第3版) p.36 ※下線、太字は作成者)

特に前頁 B のケースにおいては、公開時間を制限せざるをえないことも想定されるが、公共施設たる都市公園の性格に鑑み、一般公衆の利用に支障を来さないような公開時間の設定を行うべきである。

## 2-6. 土地等の権原について

### (1) 基本的な考え方

立体都市公園を新設するにあたっては、公園一体建物の場合を除き、原則として土地については所有権を地権者に留保し、公園管理者は都市公園の設置管理上必要な範囲での限定的な権原を取得することになる。

この場合における立体都市公園の土地に関する権原としては、立体都市公園の形態3ケースそれぞれについて以下に示すものとするのが望ましい。

#### 立体都市公園の土地に関する権原

##### A 都市公園の地下利用を可能とするケース

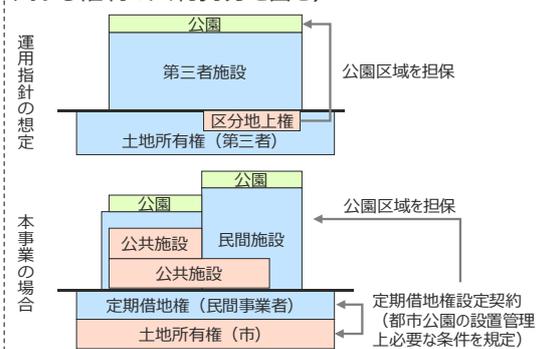
土地の賃貸借又は使用貸借若しくは土地の所有権の共有持分

##### C 人工地盤上に都市公園を設置するケース

民法第269条ノ2の規定によるいわゆる区分地上権  
※区分地上権の設定範囲は都市公園の立体的区域と同一とするのが原則

##### B 建物の屋上に都市公園を設置するケース

敷地に関する共有持分（地上権等の敷地の利用に関する権利の共有持分を含む）



### (2) 契約締結における留意点

都市公園の敷地に関する権原として区分地上権を設定し、土地の賃貸借もしくは使用貸借の契約をし、又は共有持分を取得する際には、都市公園の適正な管理を確保するため、以下に示す事項に留意して契約を締結することが望ましい。

また、契約事項のうち登記が可能であるものについては、できる限り登記することが望ましい。

(都市公園法運用指針 (第3版) p. 36)

- 公園管理者は、都市公園の設置を目的として敷地に関する権原を取得するものであること。
- 公園管理者は、都市公園の管理のため必要があると認めるときは、必要な範囲において、土地のうち公園区域となる空間又は地下以外の空間又は地下に立ち入り、又は土地のうち公園区域となる空間又は地下以外の空間又は地下を使用することができるものとする。

- 土地所有者の土地利用について、以下のような一定の行為制限をかけるものとする。
    - ✓ 都市公園の管理に支障を及ぼすような土地の区画形質の変更、建築物などの新築もしくは改築または竹林の植栽等を行わないこと。
    - ✓ 敷地内において爆発性若しくは易燃性を有する物件その他の危険物又は悪臭、騒音等を発する物件を製造し、貯蔵し、又は取り扱わないこと。
- 都市公園の敷地に関する権原として区分地上権を設定する場合には以下の事項にも留意が必要。
- 区分地上権の設定期間は都市公園の存する期間とすること。
  - 一筆の土地の一部分について設定された区分地上権の登記を行うことはできないので、都市公園の設置に係る部分について敷地を分筆すること。
  - 区分地上権の範囲については、水平面で区画するのが原則であるが、登記できるのであれば斜面や局面でも差し支えないこと。

### (3) 立体都市公園を支持する施設について

立体都市公園を新設するにあたっては、土地に関する権原のほか、立体都市公園を支持する施設についての権原を取得することが必要である。

この場合における立体都市公園を支持する施設についての権原としては、以下とすることが望ましい。

- A) 都市公園の地下利用を可能とするケース：
  - 一般的には、立体都市公園を支持する施設は想定されない
- B) 建物の屋上に都市公園を設置するケース：
  - 公園一体建物協定（後述）とすべき
- C) 人工地盤上に都市公園を設置するケース：
  - 原則として人工地盤の所有権（共有の場合も想定される）

地方公共団体が土地を取得して設置している既存の都市公園を立体的都市公園として、その地下を利用する場合には、一般的には、地方公共団体が引き続き当該土地を所有し続け、地下施設に対しては、地方自治法第 238 条の 4 第 4 項の規定により、行政財産の使用の許可を行うことが考えられる。

## 2-7. 都市計画との関係

### (1) 都市計画における位置づけ

立体都市公園制度の創設に伴い、公園・緑地・広場・墓園その他の公共空地についても、都市計画法第11条第3項により、当該都市施設の区域の地下又は空間について立体的な範囲を都市計画に定めることができることとなったところであり、適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、立体都市公園を計画する場合には、都市計画に立体的な範囲を定めることが望ましい。

なお、都市計画決定された既存の都市公園について、法に基づき立体的区域を定める場合、あわせて当該都市計画の変更を行うことが必要である。

(都市計画法)

(第11条第3項)

道路、都市高速鉄道、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。

### (2) 開発許可により設置が求められる都市公園との関係

都市公園の地下を他の施設が利用する場合には、開発許可により設置が求められる都市公園に含まれるが、建物屋上及び人工地盤では、当該立体都市公園の存在する土地自体が公園としての機能を有しているとは解し難いことから、開発許可により設置が求められる都市公園に立体公園は含まれない。

開発許可により設置が求められる都市公園との関係

開発許可により設置が求められる 都市公園に含まれる	• 都市公園の地下利用を可能とするケース
開発許可により設置が求められる 都市公園に含まれない	• 建物の屋上に都市公園を設置するケース • 人工地盤上に都市公園を設置するケース

(都市計画法第33条開発許可の基準) (抜粋)

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、**道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）**が、次に掲げる

事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

## 2-8. 都市公園台帳への記載について

立体都市公園に関し、都市公園台帳の調書に記載する必要のある事項として、都市公園法施行規則第10条第2項第10号において、公園一体建物の概要を規定している。公園一体建物の概要として記載する事項と考えられるものは以下のとおり。

一 物件名、建物の所在及び構造、敷地の所在地及び面積 等

また、同法施行規則第10条第3項では、都市公園の区域を立体的区域とする場合は、以下の対応を行うべきことが示されている。

- ・ 平面図、縦断面図及び横断面図を都市公園台帳の図面として、作成し保管する
- ・ 当該図面の必要的記載事項として、公園保全立体区域の境界及び公園一体建物を追加する

## 2-9. 公園一体建物制度

### (1) 概要

「建物の屋上に都市公園を設置するケース」において、建物と構造が一体となる立体都市公園を設置する場合、建物の構造に損傷が生じると当該立体都市公園にも影響を及ぼす恐れがあるため、公共施設たる立体都市公園についての建物の所有者等の意向に関わらず、永続性が確保されるように措置することが必要である。

そのため、公園管理者は、立体都市公園と当該立体都市公園の区域外の建物とが一体的な構造となることについて協定を締結し、以下の内容の公園一体建物制度を設けることとされている。

公園一体建物制度の内容（都市公園法運用指針（第3版）p. 38）

- 都市公園の管理上必要があると認めるときは、公園管理者が建物の管理を行うことができること
- 建物の適正な管理を確保するため、あらかじめ建物の建築・管理の内容を決めておくこと
- 都市公園は区分所有権の目的とはならないことから、公園管理者の建物に対する権原として、建物所有者と協定を締結する必要があるが、その後建物が譲渡されて所有者が変わった場合にも当該協定の効力を及ぼす必要があるため、協定の承継効を設けること
- 公園一体建物の敷地所有者の公園一体建物としての効用を失わせるような行為（例えば、敷地所有権の共有持分を有する者の持分割割請求及びその後の建物収去請求）を防ぐため、そのような権利の行使を制限すること

### (2) 土地等の権原について

公園一体建物に係る立体都市公園の敷地に関する権原としては、敷地に関する共有持分（地上権等の敷地の利用に関する権利の共有持分を含む。）を取得するものとする。

—この場合の共有持分割合は、当該敷地に区分地上権を設定したと仮定した場合の設定価格相当額の敷地価格に対する割合を目安とすることが考えられる。

—共有持分の取得にあたっては、地権者との契約において、当該設定又は取得が都市公園の設置のためであることを明らかにする必要があると考えられる。

公園一体建物に係る立体都市公園についての敷地に関する権原としては、建物の敷地全体に関する共有持分を取得することとするが、その場合においては、前述の2.1.6に掲げる事項のほか、以下の事項に留意することが必要である。

—共有持分は、建物の敷地全体に関するものとして取得するが、当該取得は都市公園を設

置するため、都市公園の立体的区域に相当する空間を使用することを目的としてなされるものであること。

一民法第 256 条第 1 項のただし書に基づき、契約締結の日から 5 年間は敷地に関する分割を行わないこととする。

一公園管理者以外の共有者は、共有持分を譲渡するにあたって公園管理者の同意を得ることとする。

### (3) 公園一体建物に関する協定

公園管理者は、立体都市公園と当該立体都市公園の区域外の建物とが一体的な構造となるときは、都市公園法第 22 条第 1 項に基づき、当該建物の所有者又は所有者となろうとする者と以下に示す事項を定めた公園一体建物協定を締結することができる。

公園一体建物協定で定める事項（都市公園法第 22 条第 1 項）

- |   |
|---|
| 一 協定の目的となる建物（以下「公園一体建物」という。）            |
| 二 公園一体建物の新築、改築、増築、修繕又は模様替及びこれらに要する費用の負担 |
| 三 次に掲げる事項及びこれらに要する費用の負担                 |
| イ 公園一体建物に関する立体都市公園の管理上必要な行為の制限          |
| ロ 立体都市公園の管理上必要な公園一体建物への立入り              |
| ハ 立体都市公園に関する工事又は公園一体建物に関する工事が行われる場合の調整  |
| ニ 立体都市公園又は公園一体建物に損害が生じた場合の措置            |
| 四 協定の有効期間                               |
| 五 協定に違反した場合の措置                          |
| 六 協定の掲示方法                               |
| 七 その他必要な事項                              |

以上の公園一体建物協定で定める 7 つの事項に対応し、公園一体建物協定においては、少なくとも以下に示す事項を定めることが望ましい。

公園一体建物協定において定めることが望ましい事項（都市公園法運用指針（第 3 版）p. 40）

- |  |
|--|
| ① 当該協定の締結は、都市公園と建物が一体的な構造となることについての公園管理者（以下「甲」という。）と当該建物の所有者又は所有者となろうとする者（以下「乙」という。）との合意の上でなされるものであること。    |
| ② 協定の対象となる公園一体建物の表示は、物件名、敷地の所在地及び面積、建物の所在地及び構造等により行うものであること。また、公園一体建物に係る設計変更等が行われるときも、その内容に従って当該表示を変更すること。 |
| ③ 公園一体建物を新築し、又は既存の建物を増改築して公園一体建物とするにあたって   |

は、甲及び乙の協議により作成された設計図書に基づき行うこと。公園一体建物の新築に要する費用については、原則として乙が負担するものとし、甲は当該費用のうち都市公園の設置に伴い特別に要する費用を負担するものであること。既存の建物を公園一体建物にするための増改築等に要する費用については、原則として甲が負担するものであるが、その増改築等の内容により両者が受ける利益の程度に応じ、適切に費用を分担するものであること。

- ④ 乙は、公園一体建物又はその敷地内において、都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる行為は行ってはならず、また、公園一体建物を使用する者に対して、当該行為を行わせてはならないこと。この場合において、乙が法令の規定に基づき適法に行う行為については、行為制限の対象とはならないこと。
- ⑤ 甲は、都市公園に関する点検又は都市公園の改築、修繕もしくは災害復旧に関する工事（以下「都市公園に関する工事」という。）を行う必要がある場合には、乙と日時、場所及び方法について協議し、又は乙に通知して、公園一体建物に立ち入ることができ、この場合に乙に損失を与えたときは、当該損失を補償しなければならないこと。
- ⑥ 甲は、都市公園の構造を保全するため必要がある場合には、上記⑤と同様、公園一体建物の構造耐力等に関する点検を行うことができ、この場合に乙に損失を与えたときは当該損失を補償しなければならないこと。
- ⑦ 甲は、乙と日時及び方法について協議して、又は乙に通知して、都市公園に関する工事を行うことができること。
- ⑧ 乙は、公園一体建物に損害が生じ、又は損害が生じる恐れがある場合においては、甲に対して必要な都市公園に関する工事をすることを要請することができること。この場合において、甲は、その要請が相当と認められるときは、必要な都市公園に関する工事を行わなければならないこと。
- ⑨ 乙は、都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる公園一体建物の改築、増築又は修繕に関する工事（以下「公園一体建物に関する工事」という。）を行おうとする場合においては甲とその日時及び方法について協議し、それ以外の当該工事を行おうとする場合においては甲に通知して、当該工事を行うことができること。この場合において、当該工事に要する費用については、原則として乙が負担するものとし、甲は利益を受ける限度において、当該費用の一部を負担するものであること。
- ⑩ 甲は、都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる場合において、必要な公園一体建物に関する工事をすることを乙に対して請求することができ、緊急の場合であって、あらかじめ請求を行うことが困難である場合においては、必要な最小限度の範囲内において公園一体建物に関する工事を行うことができること。これらの場合において、公園一体建物に関する工事に要する費用については、原則として甲が負担するものとし、乙は利益を受ける限度において、当該費用の一部を負担するものであること。

- ⑪ 甲又は乙は、都市公園又は公園一体建物の設置又は管理の瑕疵により、それぞれ公園一体建物又は都市公園に損害を与えた場合においては、当該損害をそれぞれ乙又は甲に賠償すること。
- ⑫ 協定の有効期間は、都市公園の存する期間とすること。
- ⑬ 甲又は乙は、それぞれ協議し、新たに協定を締結して、公園一体建物を取り壊し、かつ、公園一体建物の敷地に公園一体建物を新築することができるものであること。
- ⑭ 甲は、この協定又はその写しを甲の特定の事務所において閲覧に供している旨を、公園一体建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示しなければならないこと。
- ⑮ 甲は、都市公園の管理上必要な設備については、対価を支払って、公園一体建物の設備を使用することができること。
- ⑯ 乙は、公園一体建物の全部又は一部を貸与しようとする場合においては、当該貸与に係る契約に、当該貸与を受けようとする者が乙と同一の条件の下で、公園一体建物又はその敷地内における行為制限並びに甲が行う公園一体建物への立ち入り、公園一体建物に関する点検及び都市公園に関する工事の受忍義務を遵守する旨の誓約書を甲に対して提出させなければならないこと。
- ⑰ 乙は、公園一体建物を譲渡しようとする場合においては、その旨を甲に通知しなければならないこと。
- ⑱ 以上の他、甲は、乙が行う所有権の移転又は権利の設定を制限してはならないこと。

#### (4) 公園一体建物に関する協定の公示・適用範囲

公園一体建物協定の公示、適用範囲について以下のように定められている。

協定の公示等（都市公園法運用指針（第3版）p. 42）

公園管理者は、公園一体建物協定を締結した場合は遅滞なくその旨を公示することを定めており、都市公園法施行規則第12条において、公園一体建物の所在地、公園一体建物の所有者又は所有者になろうとする者の氏名又は名称、協定又はその写しの閲覧の場所について工事を行うこととしているので、協定を締結した場合はこれらを速やかに行い、都市公園の適正な管理に支障が生ずることのないようにすることが望ましい。

協定の適用範囲（都市公園法運用指針（第3版）p. 43）

協定の目的となる公園一体建物は、一つの不動産として存在する建物全体であり、建物の一部について当該部分のみを公園一体建物とすることはできないものである。また、協定の適用範囲は公園一体建物とするのが原則であるが、協定に定められた事項によっては、各事項毎に個別にその適用範囲を建物の一部に限ることも考えられる。

#### (5) 公園一体建物に関する私権の行使の制限等

公園一体建物の所有者以外の者で、公園一体建物の敷地に関する所有権・地上権・その他の使用、もしくは収益を目的とする権利を有する者が当該権利を行使しようとしたときに、当該権利の行使が、公園一体建物としての効用を失わせることとなる場合においては、当該権利の行使をすることができない。

—ここでいう私権の行使とは、公園管理者が都市公園の権原として、敷地の共有持分を有している場合に、他の共有者からの共有物の分割請求後に、建物収去請求が行われる場合等、都市公園の撤去につながるような公園一体建物に関する私権の行使等である。

(都市公園法)

(公園一体建物に関する私権の行使の制限等)

第二十四条 公園一体建物の所有者以外の者であつてその公園一体建物の敷地に関する所有権又は地上権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を有する者（次項において「敷地所有者等」という。）は、その公園一体建物の所有者に対する当該権利の行使が立体都市公園を支持する公園一体建物としての効用を失わせることとなる場合においては、当該権利の行使をすることができない。

2 前項の場合において、公園一体建物の所有者がこれを所有するためのその敷地に関する地上権その他の使用又は収益を目的とする権利を有しないときは、当該公園一体建物の収去を請求する権利を有する敷地所有者等は、当該公園一体建物の所有者に対し、当該公園一体建物を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

## 2-10. 公園保全立体区域制度

### (1) 概要

公園管理者は、立体都市公園について、当該立体都市公園の構造を保全するため必要があると認めるときは、その立体的区域に接する一定の範囲の空間又は地下について、必要最小限度の範囲に限って公園保全立体区域として指定し、公園保全立体区域内にある土地・竹林、又は建築物その他の工作物の所有者、又は占有者に対して立体都市公園の構造の保全のための措置義務及び行為制限を課すとともに、必要な措置命令を行うことができる。

(都市公園法)

(公園保全立体区域)

第二十五条 公園管理者は、立体都市公園について、当該立体都市公園の構造を保全するため必要があると認めるときは、その立体的区域に接する一定の範囲の空間又は地下を、公園保全立体区域として指定することができる。

2 公園保全立体区域の指定は、当該立体都市公園の構造を保全するため必要な最小限度の範囲に限ってするものとする。

3 公園管理者は、公園保全立体区域を指定するときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。これを変更し、又は廃止するときも、同様とする。

### (2) 運用にあたっての考え方

公園保全立体区域制度運用にあたっての基本的な考え方、他の施設との関係は以下のとおり。

基本的な考え方（都市公園法運用指針（第3版）p.44 ※下線、太字は作成者）

- 都市公園の区域を立体的に限定して立体都市公園の下部空間について自由な利用を認める場合においても、立体都市公園の下部空間でなんらかの物件の設置又は行為が行われ、それにより当該立体都市公園の構造に支障が生ずるおそれのあるような場合には、公園保全立体区域を指定し、適正に当該都市公園を管理することが望ましい。
- 公園保全立体区域は、当該区域内の土地等の所有者又は占有者に一定の行為制限等を課すことになるため、その指定は必要最小限に留めるべきである。

他の施設との関係（都市公園法運用指針（第3版）p.44 ※下線、太字は作成者）

- 公園保全立体区域を予定する区域に文化財等が存在する場合、その文化財的価値を損なうことのないよう、公園保全立体区域の指定にあたっては、あらかじめ当該物件の所有者又は占有者、教育委員会等関係部局の意見を聞くなどの対応を行うことが望ま

しい。

- 立体都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる場合の行為の制限について、他の法律に基づく物件、又は他の法律に基づく行為は、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適正なものである限りは、当該立体都市公園の構造に支障を及ぼすことは想定しがたいものであることから、そのような物件又は行為に対して、次頁に示す法第 26 条による特別の制限が加えられるものではない。なお、各々の根拠法に照らして違法なものと認められる場合はこの限りではない。

### (3) 公園保全立体区域における行為の制限

公園管理者は、公園保全立体区域内にある土地や建築物等の所有者又は占有者に対して、その土地や建築物等が立体都市公園の構造に、損害を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害を防止するための施設を設け、その他その損害を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(都市公園法)

(公園保全立体区域における行為の制限)

第二十六条 公園保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が立体都市公園の構造に損害を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害を防止するための施設を設け、その他その損害を防止するため必要な措置を講じなければならない。

2 公園管理者は、前項に規定する損害を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 第一項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するもののほか、土石の採取その他の公園保全立体区域における行為であつて、立体都市公園の構造に損害を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。

4 公園管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他立体都市公園の構造に損害を及ぼすことを防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。

## 2-11. 立体都市公園のイメージー建物の屋上に都市公園を設置するケース

本事業が想定するような「建物の屋上に都市公園を設置するケース」における、立体都市公園区域・公園一体建物協定・公園保全立体区域の指定等のイメージは以下のとおり。

都市公園の立体区域の指定の考え方（都市公園法運用指針（第3版）p.45 から抜粋）

- 都市公園の立体区域は、当該都市公園に設けられている又は設けようとする公園施設が必要とする条件や各施設への施工への配慮等を勘案し、また、当該都市公園の適切な維持管理のために必要な施設、空間等をその範囲として設定することが望ましい。

公園一体建物協定（都市公園法運用指針（第3版）p.45 から抜粋）

- 建物の屋上の都市公園を設置する場合、公園一体建物協定を締結すべきである。
- 都市公園へのアクセスの手段となる施設が公園一体建物の内部にのみ設けられるような場合は、公園の利用に支障がないよう、あらかじめ当該建物の所有者又は占有者と協議し、その管理や修繕の方法等を公園一体建物協定に定めることが望ましい。

公園保全立体区域（都市公園法運用指針（第3版）p.45 から抜粋）

- 公園一体建物及びその地盤については、原則として、公園保全立体区域に指定することが望ましい。

2-12. 立体都市公園制度に関するまとめ

図表 立体都市公園制度のまとめ

項目		本事業への適用における留意点
運用にあたっての考え方	自然的環境の確保という都市公園の効用を一部減じることと比較しても、適正かつ合理的な場合に適用されることが望ましい	・ 適正かつ合理的であること理由として、出張所機能や廃止されたほっとぶらざが有していた生涯学習・コミュニティ機能などの公共サービスのニーズがある中で、それらの施設機能を導入する公共用地が不足していること、都市計画関連の規制が多く、施設整備の自由度が低い点等が挙げられる
	既存都市公園への適用にあたっては、樹林地等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面が低下しないことが必要	・ 現状の公園の環境面・利用面・防災面の効用を整理したうえで、これらの効用が保たれるような計画にする必要がある
	既存の都市公園があることを前提として周辺の土地利用が形成されているため、既存都市公園への適用にあたっては、そこに立体都市公園制度が適用されることにより生ずるおそれのある、市街地環境上の影響についての整理・検討が必要	・ 利用者数の増加による周辺住民への影響（騒音・交通量・日照等）の影響について整理・検討する必要がある
区域の考え方	都市公園の立体的区域の範囲は、 ① 公園施設の基礎が必要とする条件、 ② 植栽のために確保すべき植栽基盤、 ③ 各施設の施工への配慮、 ④ 自然環境への影響等 を検討したうえで、当該都市公園の存立に必要な施設、空間及び、当該都市公園の適切な維持管理のために必要な施設、空間等をその範囲として設定すべき	・ 民間収益施設等との区分けについて、検討する必要がある
法的性格	通常の都市公園の公園区域と同様に法が適用される。 ① 立体都市公園区域となる区域については、当該区域内で行われた許可等は依然として有効 ② 立体都市公園区域外となる区域については都市公園区域外となるため、許可等の効力の問題は生じない	・ 既存公園において行われた許可等の取扱いについて確認したうえで、引き継ぐ必要があるものが存在するか、確認・整理する必要がある三軒屋公園において行われた許可等についても確認し、引き継ぐ必要があるものが存在するかを確認・整理する必要がある
設置基準	一般利用者が徒歩で容易に利用できるように傾斜路、階段、昇降機その他の経路によって道路、駅その他の公衆の利用に供する施設と連絡していることが必要	・ 本事業で想定する立体都市公園の階数ごとに、「全ての人々が容易にアクセスできるか」という観点で、動線計画及びサイン計画の考え方を検討する必要がある
	立体都市公園へのアクセスを確保するにあたっては、高齢者や身体障がい者等の利用も考慮し、適切な方法とすることが望ましい	
	一般公衆の利用に支障を来さないよう、当該立体都市公園の設置場所及びそこに至る経路を標識等により明示する必要がある	・ 一般公衆の利用ニーズ、周辺住民への影響、維持管理・運営上の課題等を踏まえて、適切な公開時間を検討する必要がある
土地等の権原	○土地についての権原 公園一体建物の場合を除き、原則として土地については所有権を地権者に留保し、公園管理者は都市公園の設置管理上必要な範囲での限定的な権原を取得することになる <b>【都市公園の地下利用を可能とするケース】</b>	・ 本事業においては、市が土地を所有しているため、改めての権原の取得は不要

項目	本事業への適用における留意点
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の賃貸借又は使用貸借若しくは土地の所有権の共有持分</li> <li>【建物の屋上に都市公園を設置するケース】</li> <li>敷地に関する共有持分（地上権等の敷地の利用に関する権利の共有持分を含む）</li> <li>【人工地盤上に都市公園を設置するケース】</li> <li>民法第 269 条ノ 2 の規定によるいわゆる区分地上権</li> </ul>	
敷地に関する権原の取得の契約を締結する際には、公園区域への立ち入り、土地所有者の土地利用についての行為制限等に留意することが望ましい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と民間事業者が締結する定期借地権設定契約において、土地利用についての行為制限等を定める必要がある</li> </ul>
<p>○施設についての権原</p> <p>土地に関する権原のほか、立体都市公園を支持する施設についての権原を取得することが必要</p> <p>【都市公園の地下利用を可能とするケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立体都市公園を支持する施設は想定されない</li> </ul> <p>【建物の屋上に都市公園を設置するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園一体建物協定とすべき</li> </ul> <p>【人工地盤上に都市公園を設置するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人工地盤の所有権（共有の場合も想定される）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の屋上に都市公園を設置するケースであるため、公園一体建物協定を結ぶにあたっての必要事項を整理する必要がある（後段で整理する）</li> </ul>
地方公共団体が土地を取得して設置している既存の都市公園を立体都市公園としてその地下を利用する場合には、一般的には、地方公共団体が引き続き当該土地を所有し続け、地下施設に対しては地方自治法第 238 条の 4 第 4 項の規定により行政財産の使用の許可を行うことが考えられる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下に民間収益施設を設置する場合は、行政財産の使用の許可を行うことが考えられる</li> </ul>
都市計画との関係	<p>適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、立体都市公園を計画する場合には、都市計画に立体的な範囲を定めることが望ましい。</p> <p>なお、都市計画決定された既存の都市公園について、法に基づき立体的区域を定める場合、あわせて当該都市計画の変更を行う必要がある。</p>
開発許可に伴う都市公園との関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画決定された既存の都市公園について、法に基づき立体的区域を定める場合、あわせて当該都市計画の変更を行う必要がある</li> </ul>
都市公園台帳への記載	<ul style="list-style-type: none"> <li>○開発許可により設置が求められる都市公園に含まれる</li> <li>都市公園の地下利用を可能とするケース</li> <li>○開発許可により設置が求められる都市公園に含まれない</li> <li>建物の屋上に都市公園を設置するケース</li> <li>人工地盤上に都市公園を設置するケース</li> </ul>
都市公園台帳への記載	<ul style="list-style-type: none"> <li>立体都市公園に関し、都市公園台帳の調書に記載する必要のある事項として、公園一体建物の概要が期待されている。公園一体建物の概要として記載する事項例は、以下のとおり</li> <li>物件名</li> <li>建物の所在及び構造</li> <li>敷地の所在地及び面積 等</li> </ul>
都市公園の区域を立体的区域とする場合は、以下の対応を行うべきとされている	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者公募段階において、事業者が対応すべき事項として整理する必要がある</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>平面図、縦断図及び横断面図を都市公園台帳の図面として作成する</li> <li>当該図面の必要的記載事項として公園保全立体区域の境界及び公園一体建物を追加する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者公募段階において、事業者が対応すべき事項として整理する必要がある</li> </ul>

項目		本事業への適用における留意点
公園一体建物 制度	○概要 「建物の屋上に都市公園を設置するケース」において、建物の所有者等の意向に関わらず永続性が確保されるように、立体都市公園と当該立体都市公園の区域外の建物とが一体的な構造となることについて協定を締結するもの	—
	○制度内容 ・ 建築・管理の内容に関する事項 ・ 協定の承継効に関する事項 ・ 権利の行使の制限に関する事項 等	・ 先行事例調査・ヒアリング等を通して、本事業において設定すべき具体的事項について検討する必要がある
	○土地等の権原 ・ 公園一体建物に係る立体都市公園の敷地に関する権原としては、敷地に関する共有持分（地上権等の敷地の利用に関する権利の共有持分を含む。）を取得するものとする ・ 共有持分割合は、当該敷地に区分地上権を設定したと仮定した場合の設定価格相当額の敷地価格に対する割合が目安 ・ 共有持分の取得にあたっては、地権者との契約において当該設定又は取得が都市公園の設置のためであることを明らかにする必要がある ・ 当該権原について、契約締結の日から5年間は敷地に関する分割を行わないことと規定すべき ・ 公園管理者以外の共有者は、共有持分を譲渡するにあたっては公園管理者の同意を得ることと規定すべき	・ 本事業においては、市が土地を所有しているため、改めての権原の取得は不要
	○公園一体建物協定で定める事項 一．協定の目的となる建物（以下「公園一体建物」という。） 二．公園一体建物の新築、改築、増築、修繕又は模様替及びこれらに要する費用の負担 三．次に掲げる事項及びこれらに要する費用の負担 イ 公園一体建物に関する立体都市公園の管理上必要な行為の制限 ロ 立体都市公園の管理上必要な公園一体建物への立入り ハ 立体都市公園に関する工事又は公園一体建物に関する工事が行われる場合の調整 ニ 立体都市公園又は公園一体建物に損害が生じた場合の措置 四．協定の有効期間 五．協定に違反した場合の措置 六．協定の掲示方法 七．その他必要な事項	・ 先行事例の協定内容等を参考としながら、本事業において定めるべき事項を検討する必要がある
	○協定の公示 公園管理者は、都市公園法施行規則第12条に従い、協定を締結した場合は遅滞なくその旨を公示すること	—
○協定の適用範囲 協定の適用範囲は公園一体建物とするのが原則であるが、協定に定められた事項によっては、各事項毎に個別にその適用範囲を建物の一部に限ることも考えられる	・ 適用範囲を建物の一部に限っている事例がないかを調査し、存在する場合は、その要因等を確認・整理する	

項目		本事業への適用における留意点
公園保全立体 区域制度	○概要 立体都市公園の構造を保全するために必要があると認めるときは、その立体的区域に接する一定の範囲の空間又は地下を公園保全立体区域として指定し、区域内の建築物等の所有者又は占有者に対して、立体都市公園の構造保全のための措置義務及び行為制限を課すとともに、必要な措置命令を行うことができるもの	—
	○運用にあたっての基本的な考え方 <ul style="list-style-type: none"> <li>立体都市公園の下部空間でなんらかの物件の設置又は行為が行われ、それにより当該立体都市公園の構造に支障が生ずるおそれのあるような場合には、公園保全立体区域を指定し、適正に当該都市公園を管理することが望ましい</li> <li>公園保全立体区域の指定は必要最小限に留めるべきである</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業における公園保全立体区域指定は、①建物のみ、②対象敷地全体の2通りが想定される</li> <li>①、②それぞれのメリット・デメリットを整理したうえで、判断する必要がある</li> </ul>
	○他の施設との関係 立体都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる場合の行為の制限について、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適正なものである限りは、都市公園法第26条による特別の制限が加えられるものではない	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業においては、公園保全立体区域内において、他の施設が存在することが想定されないため、特段の検討は必要ない</li> </ul>

### 3. 立体都市公園制度活用事例調査

#### 3-1. 調査対象

以下の立体都市公園制度を活用した事業調査を行った。

図表 調査対象一覧

公園名	内容
アメリカ山公園	横浜市にある元町・中華街駅舎上部と公有地を都市公園として、一体的に整備したもの。
目黒天空庭園	東京都目黒区大橋にある屋上庭園。大橋ジャンクションの屋上に造成されたもの。
宮下公園	東京都渋谷区の区立宮下公園に、商業施設・ホテルを融合させた低層複合施設。
水谷橋公園	東京都中央区の区立水谷橋公園に保育所を建て、屋上部分を公園にしたもの。
春木川公園	大分県別府市の春木苗圃跡地にスーパーを建設し、その屋上に人工芝グラウンドや多目的スタジオ・リハビリテーション施設・カフェなどを整備するもの。
美竹公園	東京都児童会館跡地と隣接する渋谷区役所旧第二美竹分庁舎、及び渋谷区立美竹公園を一体的に共同開発する民間プロジェクトを進めるもの。

### 3-2. 事例概要

#### (1) アメリカ山公園整備及び管理運営事業（横浜市）

##### ① 事業概要

立体都市公園制度を活用し、駅舎上部と公有地を都市公園として一体的に整備した事例。

図表 アメリカ山公園整備及び管理運営事業の概要

項目	内容
事業名	アメリカ山公園整備及び管理運営事業
実施主体	横浜市
事業対象地 (所在地・規模・ 周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地：神奈川県横浜市中区山手町 97-1</li> <li>公園面積：約 5,520 m<sup>2</sup></li> <li>周辺環境：横浜中華街、山下公園、横浜外国人墓地、港の見える丘公園</li> <li>交通アクセス：みなとみらい線「元町・中華街駅」駅直結</li> </ul>
整備種別	公園：新規整備 駅舎：増改築
事業者名	管理運営事業者：アメリカ山公園パートナーズ 代表企業：西武造園株式会社 構成員企業：横浜緑地株式会社
事業費・使用料	総事業費：約 29 億円（用地費 5 億円、施設整備費 24 億円） 貸室の内装・設備工事費：非公表（その他建築工事費等は横浜市） 公園使用料（月額）：451 万 5,600 円（2,650 円／月・m <sup>2</sup> ×1,704 m <sup>2</sup> ） ※公募時点のもの。実際の支払いは、公園使用料から維持管理経費相当額を減免した額となる。 保証金：使用料 6 カ月分
事業期間	10 年間（許可期間）
開業時期	2009 年 8 月（園地及び建物内部通路） 2012 年 4 月（全面オープン）
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>元町地区・山手地区は高低差があり、地区間のアクセス改善が求められていた。そのため、元町側に位置する「元町・中華街駅」を 2 階建てから 4 階建てに増改築し、上空部分を立体都市公園として整備し、円滑な歩行者動線を確保した。</li> <li>2004 年の都市公園法改正により創設された「立体都市公園制度」を全国で初めて適用した事例。</li> </ul>

出所：西武造園株式会社、(公社)全国市街地再開発協会 Web サイト、国土交通省「公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集」を基に作成

## ② 施設内容

本公園は、元町・中華街駅直結であり、横浜中華街・港の見える丘公園等に近接・隣接している。

図表 アメリカ山公園の施設概要

項目	内容
機能・施設	①結婚式場 ②カルチャースクール ③フォトスタジオ ④保育所

## ③ 本事例のポイント

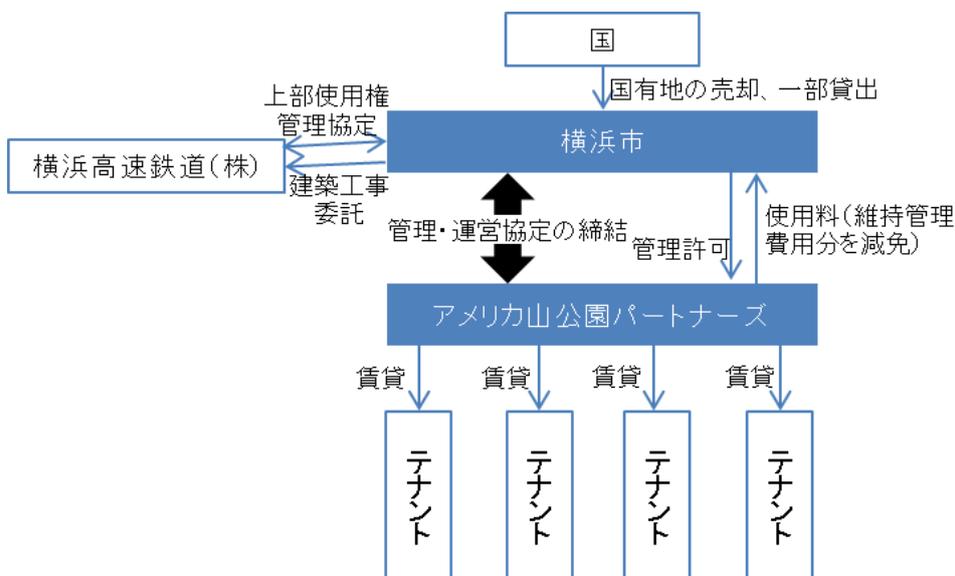
### ア. 立体都市公園制度を初めて適用

- 元町・中華街駅とアメリカ山公園を一体的に整備。公園下となる駅の3階・4階を公園施設として、テナントを募集している。

### イ. 管理許可制度を用いて管理運営事業者を公募

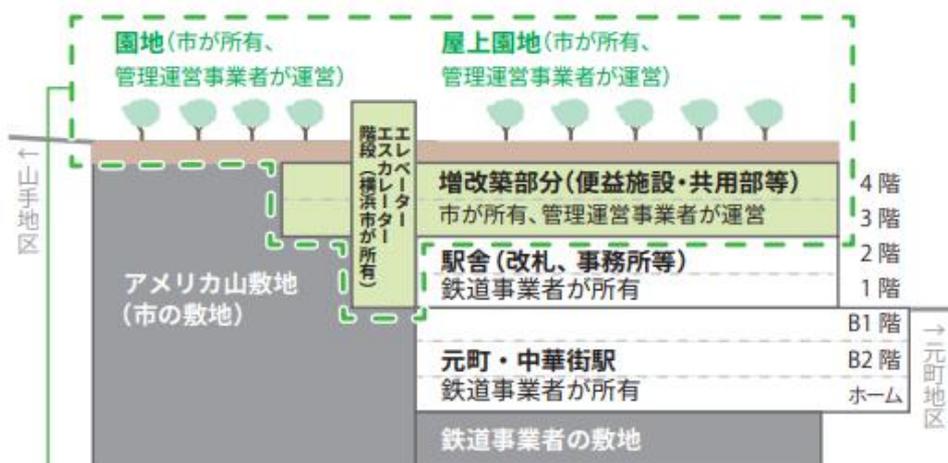
- アメリカ山公園の園地・便益施設・共用部等について、管理運営事業者が市から管理許可を受け、施設の維持管理、テナントの募集・連絡調整等を実施している。
- 管理運営事業者は市に貸室部分の使用料について、維持管理経費相当額（建築物保守管理費・建物設備保守管理費・巡回警備費及び園地の日常管理費等に相当する費用）を減免して支払っている。

図表 アメリカ山公園整備及び管理運営事業の仕組み



出所：国土交通省 公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集

図表 アメリカ山公園断面図



**アメリカ山公園 (都市公園区域)**

管理許可により、管理運営事業者が便益施設・共用部の運営と合わせて、公園を一体的に管理

出所：横浜市「公園とみどり 横浜の150年」

## (2) (仮称)大橋一丁目公園整備(目黒区)

### ① 事業概要

本事例は、立体都市公園制度を活用し、ジャンクション上部を都市公園として一体的に整備している事例である。

図表 (仮称)大橋一丁目公園整備の概要

項目	内容
事業名	(仮称)大橋一丁目公園整備事業
実施主体	目黒区
事業対象地 (所在地・規模・ 周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地：東京都目黒区大橋一丁目9番先</li> <li>公園面積：約7,000㎡(大橋再開発地域面積：約38,000㎡)</li> <li>周辺環境：目黒川</li> <li>交通アクセス：東急田園都市線「池尻大橋駅」徒歩約5分</li> </ul>
整備種別	公園：新規整備 ジャンクション：再開発
事業者名	<p>事業者：目黒区、首都高速道路株式会社、東京都</p> <p>設計者：&lt;屋上公園&gt;株式会社創建、一般財団法人日本緑化センター &lt;ジャンクション&gt;日本シビックコンサルタント株式会社、 株式会社オリエンタルコンサルタンツ &lt;外構・周辺整備&gt;株式会社日建設計シビル、(公社)日本交通計画協会</p> <p>施行者：&lt;屋上公園&gt;戸田建設株式会社、青木あすなろ建設株式会社 &lt;ジャンクション&gt;鹿島・大成・東急JV、福田・東洋・佐田JV、清水・鴻池・東亜JV、鹿島・熊谷・五洋JV 大成・大豊・銭高JV、鹿島・飛島JV/株式会社安藤・間 &lt;再開発ビル&gt;大成・東急・銭高JV/大林・大成・銭高JV</p> <p>公園管理者：目黒区</p>
事業手法	道路事業協働型再開発事業(第二種市街地再開発と一体)
事業費・使用料	総事業費：約10億8,000万円(目黒天空庭園)
設計施工期間	2003年11月～2013年3月
開業時期	2013年3月30日
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>大橋ジャンクションは、東京都が施行者である第二種市街地再開発と一体的に施行されている。都心への大気や騒音等による周辺環境への影響を低減するために、道路敷地の上部空間を有効活用した立体都市公園を整備した。</li> <li>国土交通大臣賞やグッドデザイン賞等を受賞した。</li> </ul>

出所：目黒区 Web サイト等を基に作成

## ② 施設内容

本公園は、大橋ジャンクションの屋上であり、タワーマンションに隣接している。

図表 目黒天空庭園の施設内容

項目	内容
機能・施設	① 庭園、②フットサルコート、じゃぶじゃぶ池、③水田



出所：目黒区 Web サイト

## ③ 本事例のポイント

### ア. 立体都市公園制度をジャンクションに活用

- 立体都市公園制度により、民間施設であるジャンクションの上部に公園を整備することが可能となり整備された事例。
- 大橋ジャンクションでは、ジャンクションの上部に目黒天空庭園・オーパス夢ひろば・おおはし里の杜を整備し、壁面緑化事業を実施することで、地球温暖化対策やヒートアイランド対策、生物多様性の保全に取り組んだ。
- 目黒区は首都高速道路株式会社から道路占用使用許可を受け、都市公園法に基づく立体都市公園として、目黒天空庭園を整備。
- オーパス夢ひろばは、道路構造物に囲まれている内部空間であり、都市公園ではなく、広場として整備されている。

### (3) 宮下公園等整備事業（渋谷区）

#### ① 事業概要

本事例は、立体都市公園制度を活用し、商業施設・道路上部を都市公園として、一体的に整備した事例である。

図表 宮下公園等整備事業の概要

項目	内容
事業名	宮下公園等整備事業
実施主体	渋谷区
事業対象地 (所在地・規模・ 周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地：渋谷区渋谷一丁目及び神宮前六丁目</li> <li>公園面積：約 10,800 m<sup>2</sup></li> <li>周辺環境：渋谷駅</li> <li>交通アクセス：JR「渋谷駅」徒歩約 5 分</li> </ul>
整備種別	商業施設・ホテル：新規整備 公園・駐車場：再開発
事業者名	事業者：三井不動産株式会社 設計・施工者：株式会社竹中工務店 プロジェクトアーキテクト：株式会社日建設計 指定管理者：宮下公園パートナーズ（三井不動産株式会社、西武造園株式会社）
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP(Public Private Partnership)事業</li> <li>公募型プロポーザル</li> <li>事業用定期借地権</li> <li>新宮下公園・新渋谷駐車場については、区が保有</li> </ul>
事業費・使用料	借地料：235 億 2,100 万円（工事期間を含む 34 年 10 カ月分）
施工期間	2018 年 4 月～2020 年 4 月
開業時期	2020 年 6 月
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 棟の低層商業棟、ホテル棟、駐車場からなる複合施設。以前は道路によって南北に分断されていた公園であるが、本事業では道路上空も含めて、2つの商業棟の屋上を一体的に、公園として整備している。</li> <li>公園には、以前からあったスケートボード場やクライミングウォールに加え、多目的運動施設や芝生広場を整備している。</li> <li>開園後の運営管理は指定管理者制度を活用し、「宮下公園パートナーズ」を指定管理者としている。</li> </ul>

出所：三井不動産 Web サイト、渋谷区 Web サイトを基に作成

## ② 施設内容

本公園は、複合施設として整備された商業施設の屋上である。

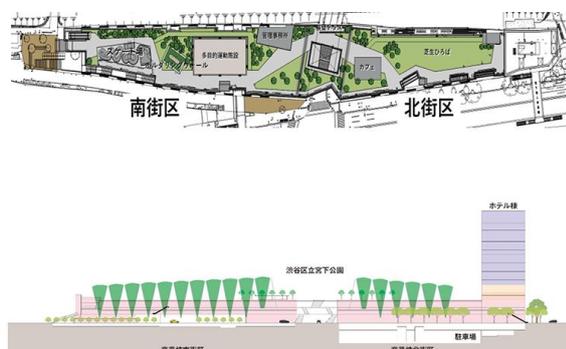
図表 宮下公園の施設概要

項目	内容
機能・施設	①スケートボード場、②クライミングウォール、③多目的運動施設、④芝生広場
利用・運営状況	指定管理制度

### 広域図



### 狭域図



出所：三井不動産 Web サイト、渋谷区 Web サイト

## ③ 本事例のポイント

### ア. 官民連携事業による公園整備

- 渋谷区と三井不動産が PPP 事業として推進した事業。従来の公園・駐車場という機能に商業施設・ホテルを合わせて整備した。
- これまでは一部駐車場の上部に空中公園として整備されていたが、立体都市公園制度を活用し、商業施設の上部に再整備された。
- 従来の宮下公園は、道路によって南北2つの街区に分断されていたが、道路上空も含めて公園として一体整備し、高低差のないバリアフリーな公園とした。
- 指定管理制度により運営管理を行う。緑地や設備の維持管理に加え、イベント企画や誘致により多種多様な人々の交流を促進していくことを期待している。

#### (4) 中央区立水谷橋公園及び水谷橋公園内保育所整備（中央区）

##### ① 事業概要

本事例は、立体都市公園制度を活用し、保育施設上部を都市公園として一体的に整備した事例である。

図表 中央区立水谷橋公園及び水谷橋公園内保育所整備の概要

項目	内容
事業名	中央区立水谷橋公園及び水谷橋公園内保育所整備
実施主体	中央区
事業対象地 (所在地・規模・ 周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地：東京都中央区銀座1-12-6</li> <li>公園面積：612.72 m<sup>2</sup></li> <li>交通アクセス：東京メトロ有楽町線「銀座一丁目駅」、銀座線「京橋駅」、都営浅草線「宝町駅」</li> </ul>
整備種別	保育所・公衆便所：新規整備 公園：再開発
事業者名	事業者：中央区 設計者：株式会社楠山設計 施行者：坪井・月島建設共同企業体、坪井工業株式会社
事業手法	従来方式
事業費・使用料	工事費：6億7,190万円
施工期間	2018年5月～2019年8月
開業時期	2020年4月
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央区の待機児童の解消を図るため、立体都市公園制度を活用し、水谷橋公園内に保育所を整備した。</li> <li>1階から3階は認可保育所の「まなびの森保育園銀座」となっており、1階には公衆便所（災害時対応トイレ）も整備されている。</li> <li>改修前の水谷公園にあったシダレザクラを移植した他、イロハモミジ・ハンカチノキ等の植物が植樹されている。</li> </ul>

出所：中央区 Web サイト

## ② 施設内容

本事例は、立体都市公園制度を活用し、保育施設上部を都市公園として一体的に整備した事例である。

図表 水谷橋公園の施設概要

項目	内容
機能・施設	① ゴム山滑り台、②ジャンプメーター、③水飲み場、④公衆便所



出所：中央区 Web サイト

## ③ 本事例のポイント

ア. 立体都市公園制度を活用し、待機児童解消

- 中央区の待機児童解消を図るために立体都市公園制度を活用し、既存の水谷橋公園内に保育所を整備した。
- 水谷橋公園は子供の遊び場、地域住民の交流の場、就業者・来街者の休憩の場等、様々な活用を想定して整備されている。

## (5) 春木川公園整備運営事業（別府市）

### ① 事業概要

本事例は、立体都市公園制度を活用し、スーパーマーケット上部に人工芝グラウンド等を整備する予定の事例である。

図表 春木川公園整備運営事業の概要

項目	内容
事業名	春木川公園整備運営事業
実施主体	大分県別府市
事業対象地 (所在地・規模・ 周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"><li>所在地：大分県別府市汐見町 119 番、134 番 1</li><li>全体面積：11,737 m<sup>2</sup>（西側：9,238 m<sup>2</sup>、東側：2,499 m<sup>2</sup>）</li><li>交通アクセス：JR 別府駅西口よりバスで約 15 分</li></ul>
整備種別	新規整備
事業者名	設置等予定者：ミネルバ株式会社（仮称） 代表法人：有限会社ゴトーシステムサービス 構成法人：一般社団法人ミネルバスポーツクラブ ：株式会社青木商事 ：株式会社西商店
事業手法	P-PFI
事業費・使用料	使用料：年間 1,400 万円程度
施工期間	2022 年 8 月下旬～2023 年 3 月（予定）
開業時期	2023 年 3 月末（予定）
事業概要	<ul style="list-style-type: none"><li>大分県別府市の春木苗圃跡地にスーパーを建設し、その屋上に人工芝グラウンドや多目的スタジオ、リハビリテーション施設、カフェなどを整備するもの。</li><li>災害時には、避難施設として開放し、食料品などの提供も行うとしている。</li></ul>

出所：別府市 Web サイト等を基に作成

## ② 施設内容

事業者提案概要は以下のとおり。

図表 春木川公園整備運営事業の事業者提案—提案概要



出所：別府市 Web サイト

## (6) 美竹公園（渋谷区）

### ① 事業概要

東京都児童会館跡地と、隣接する渋谷区役所旧第二美竹分庁舎及び渋谷区立美竹公園を一体的に共同開発する民間プロジェクトを進めるもの。

図表 渋谷一丁目地区共同開発事業の概要

項目	内容
事業名	都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷区）渋谷一丁目地区共同開発事業
実施主体	東京都及び渋谷区
事業対象地 （所在地・規模・ 周辺環境）	<ul style="list-style-type: none"><li>所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目18番3他</li><li>敷地面積：9,670.81 m<sup>2</sup>、延床面積：46,577.46 m<sup>2</sup>、階数：地下2階・地上14階</li><li>周辺環境：渋谷駅至近</li></ul>
整備種別	複合施設：新規整備 公園：再開発
事業者名	<ul style="list-style-type: none"><li>ヒューリック株式会社（代表企業）</li><li>清水建設株式会社</li></ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"><li>PPP(Public Private Partnership)事業</li><li>公募型プロポーザル</li><li>事業用定期借地権</li></ul>
事業費・使用料	複合施設の提案貸付料：99,500 千円／月
施工期間	2023 年度～2026 年度（予定）
開業時期	2026 年度（予定）
事業概要	<ul style="list-style-type: none"><li>創造文化教育に資する施設、多様な居住を推進する施設、歩いて楽しいまちの形成に資する施設等から構成される複合施設を整備する。</li></ul>

出所：東京都 Web サイト等を基に作成

## ② 施設概要

本事業対象地の計画地及び完成予想図は以下のとおり。

図表 渋谷一丁目地区共同開発事業の計画地及び完成予想図

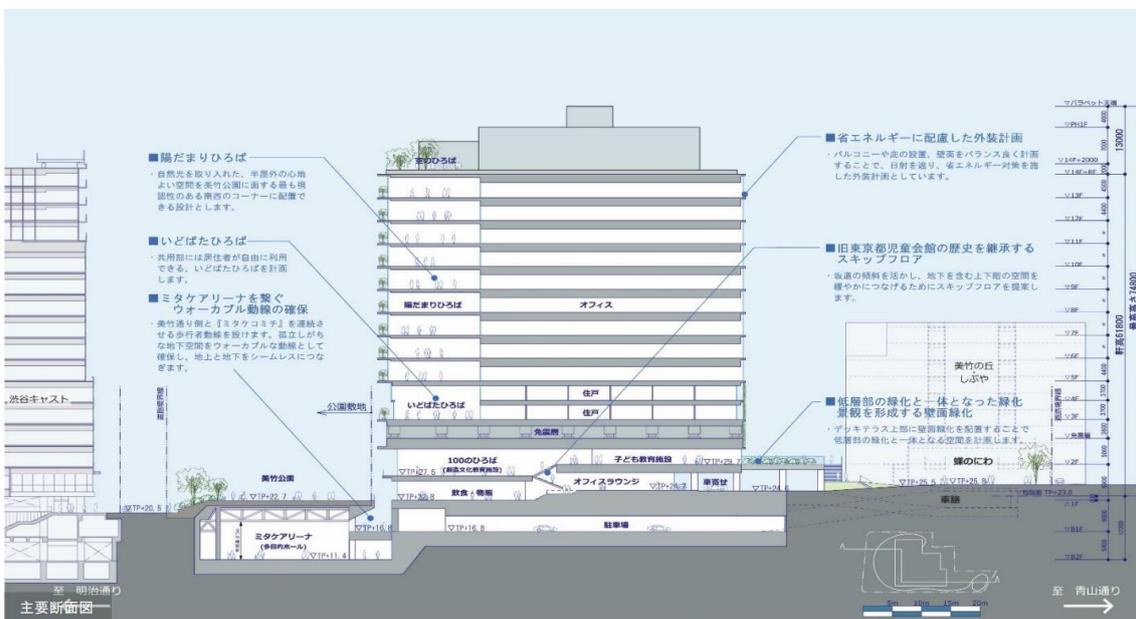
### 計画地



### 完成予想図



出所：清水建設 Web サイト



出所：東京都 Web サイト

#### 4. 立体都市公園制度活用に係る論点整理

立体都市公園制度の概要・事例等を踏まえ、当該制度適用に当たる論点は以下のように整理できる。

図表 立体都市公園制度活用に係る論点整理

大項目	小項目	論点
事業のプロセス	事業発案の経緯・背景	—
	議会・都市計画審議会での承認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市における都市計画変更手続について整理し、それに沿って手続を進めていく。</li> <li>・効用が減少しない（増大する）ことの説明ロジック、民間事業者との適切な契約関係（主にお金に関する点）の整理を詰めておく必要がある。</li> </ul>
	国や都道府県との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変更理由や変更内容についての説明、スケジュールの確認、説明会や案の縦覧等の報告等を行うことを目的として、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項の規定による、県との協議を実施することが考えられる。</li> </ul>
事業推進にあたっての苦労・課題	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立体化によるメリット（立体化の理由）を整理する必要がある。</li> </ul>
運用の考え方	適用理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正理由を説明していくにあたっては、「社会課題の解決に資する」という視点が重要になると考えられる。そのため、解決すべき社会課題の特定、及び立体化しなければその社会課題の解決ができない理由を整理する必要がある。</li> </ul>
	効用	<p><b>【環境面】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の質・量が重要な視点となると考えられる。そのため、整備前と整備後の緑の質・量について、緑被率・緑視率等の定量的な指標を活用しながら、効用が減少しない（増加する）ことを示していく必要がある。</li> </ul> <p><b>【利用面】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体化によって公園までのアクセス性が悪化することについて、その影響を最小限とすることができるような動線計画を作成する必要がある。その際に、バリアフリーに関する指針等を活用し、しっかりとした根拠を示せるようにす</li> </ul>

大項目	小項目	論点
		<p>る必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立体化による複合機能化等によって、利用者の拡充が図られるということを示すことも重要な要素になってくる。そのため、利用者の拡充が図られるような機能計画とする必要がある。</li> </ul> <p><b>【防災面】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時トイレの整備、防災倉庫・防災広場の整備、一時避難地の整備、災害時の食品等の提供など、行政が災害時に果たすべき役割をできる限り盛り込んだ計画とする必要がある。(立体化(=複数階化)によって、機能的余裕が生まれ、これだけの防災面の効果が期待できるといった説明の仕方ができるとよいと考えられる。)</li> </ul>
	周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照時間、騒音、交通量、緑のボリューム、地上からの緑の見え方や緑視率に関する整理を行う必要がある。</li> </ul>
区域の考え方	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業用定期借地権設定契約を結ぶにあたっての必要事項、及び当該契約に盛り込むべき事項について整理する必要がある。</li> <li>建物自体を民間所有とする場合、公園及び公共施設を入れるにあたっての権利関係(区分所有権・専用使用权等)を整理する必要がある。</li> </ul>
法的性格	—	—
設置基準	動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園の移動等円滑化ガイドライン等の根拠として示すことのできる指針に基づき、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画とする必要がある。</li> <li>動線計画の具体的な内容として、都市公園単独での接道、都市公園単独のアクセスの確保(他の施設を経由することなく、立体都市公園部分にたどりつける)を可能とする計画が望ましいと考えられる。</li> </ul>
	高齢者や障がい者への配慮	
	サイン計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者を適切に誘導できるようなサイン計画をする必要がある。</li> </ul>
	公開時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の他の公園(24時間供用でないもの)の公開時間や市民ニーズ等を参考にし、適切な公開時間を設定する必要がある。</li> </ul>
土地等の権原	権原の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地は市の所有であるため、施設部分(公園・公共施設・民間施設)について、その所有や賃</li> </ul>

大項目	小項目	論点
		貸借関係を適切な形に整理する必要がある。
	行為制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>他事例において設定されている一般的な行為制限以外に、本事業において制限すべき事項があるかどうか検討する必要がある。</li> </ul>
公園一体建物制度	公園一体建物協定の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業においては、建物自体は民間所有となる場合は、公園一体建物協定の締結が必要となる。</li> <li>締結のスケジュールの目安としては、おおよそ工事着手前までに締結することが望ましいと考えられる。</li> <li>公園一体建物協定の内容を検討するにあたっては、行政と民間の関わり方、役割分担等を明確にし、行政と民間の立場の違いによって問題が生じることを防げるものとする必要がある。</li> <li>また、公園一体建物協定を結ぶことは前提ではあるが、水谷橋公園の建物構造のように、行政と民間がお互いに最大限自由に活動できるような施設設計とすることも考えられる。</li> <li>特に、公共所有のものと民間所有のものの境界線（屋上公園と建物の接地面等）における修繕・管理計画や費用負担について、詳細に検討しておく必要があると考えられる。</li> </ul>
公園保全立体区域制度	区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物自体が民間所有となる可能性があり、その上部で公園を整備することになるため、公園一体建物及びその地盤について、公園保全立体区域を設定することが望ましいと考えられる。</li> </ul>
	他の施設との関係	—
その他	公園面積の減少への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>立体化により、実際の供用面積が既存公園のものより減少する場合、既存公園の公園機能を他のフロアに分散させること等により、公園である場所以外でも、公園機能を担っている形の計画にできることが望ましいと考えられる。</li> </ul>
	補助金の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業において、活用可能性のある補助金について整理する必要がある。</li> </ul>

## IV. 市民等からの意見聴取及び計画への反映

### 1. 市民等からの意見聴取の概要

基本計画検討に当たり、どのような過ごし方がしたいか、どのような点に配慮すべきか等について住民から意見を得るため、周辺住民、東北コミュニティセンター利用者、三軒屋自転車駐車場利用者に対し、アンケート調査を行った。さらに、アンケート調査の結果も踏まえつつ、より詳細な意見を引き出すために、東北コミュニティセンター利用者、障がい者団体、保育団体、学生に対し、グループインタビューを実施した。

#### 1-1. 市民アンケート調査

##### (1) 実施概要

周辺住民、東北コミュニティセンター利用者（以下「コミセン利用者」という。）、三軒屋自転車駐車場利用者（以下「駐輪場利用者」という。）に対し、下記のとおりアンケート調査を実施し、回答を得た。

図表 アンケート実施概要

対象	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
調査方法	郵送送付、郵送/Web回収 (Google フォーム)	直接配布、直接/Web回収 (Google フォーム)	直接配布、直接/Web回収 (Google フォーム)
調査期間	2022年8月6日(金)(発送)～26日(金)	2022年8月16日(火)～9月2日(金)	2022年8月16日(火)～9月2日(金)
回収数	362件 (紙237件、Web125件)	150件 (紙127件、Web23件)	49件 (紙31件、Web18件)
備考	回収率36.2%	—	—

周辺住民は概ね全世代から回答を得たが、コミセン利用者は比較的高齢者世代、駐輪場利用者は勤労世代からの回答が多かった。駐輪場利用者はほぼ市民だが、コミセン利用者に関しては2割強が市外居住者となっている。

図表 回答者の属性

	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
年齢層	50～60歳代が多めだが、 ほぼ全世代から回答	70歳代が多い（60歳以上で約6割）	40～60歳代が多い
住まい	最も近い東北二丁目の 居住者が最多	約半数が近隣住民。市外 からの利用も24.7%	9割弱が市民
居住年数	半数近くが20年以上市 内在住	約60%が20年以上市内 在住	約60%が20年以上市内 在住

アンケート項目は下記のとおり。

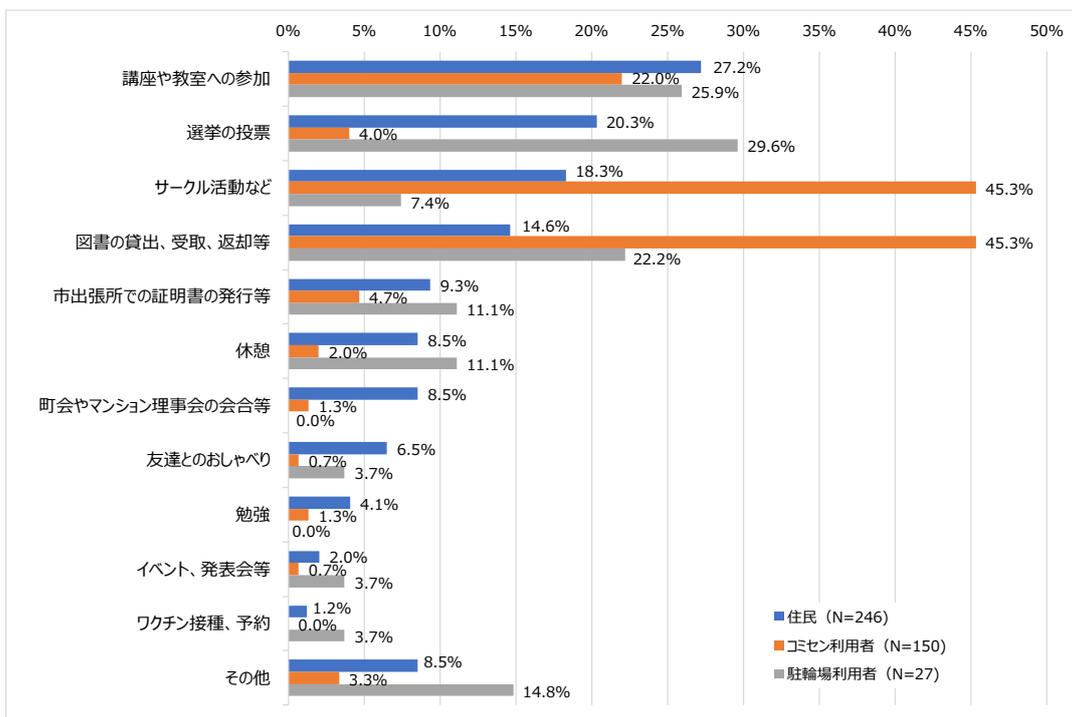
- 東北コミュニティセンターの利用目的
- 東北コミュニティセンターの課題
- 三軒屋公園の利用目的
- 三軒屋公園の課題
- 三軒屋自転車駐車場の利用目的
- 三軒屋自転車駐車場の課題
- コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペース
- 三軒屋公園にあるとよいと思う施設
- 複合施設にあるとよいと思う民間の施設
- 複合施設を整備するにあたって気をつけるべきこと
- その他、本事業に対する意見等

## （2）調査結果

### ① 東北コミュニティセンターの利用目的

周辺住民、駐輪場利用者は「講座や教室への参加」や「選挙の投票」を選択した人が多かったが、コミセン利用者は「サークル活動など」「図書の貸出、受取、返却等」を選択した人が多かった。

図表 東北コミュニティセンターの利用目的の回答結果

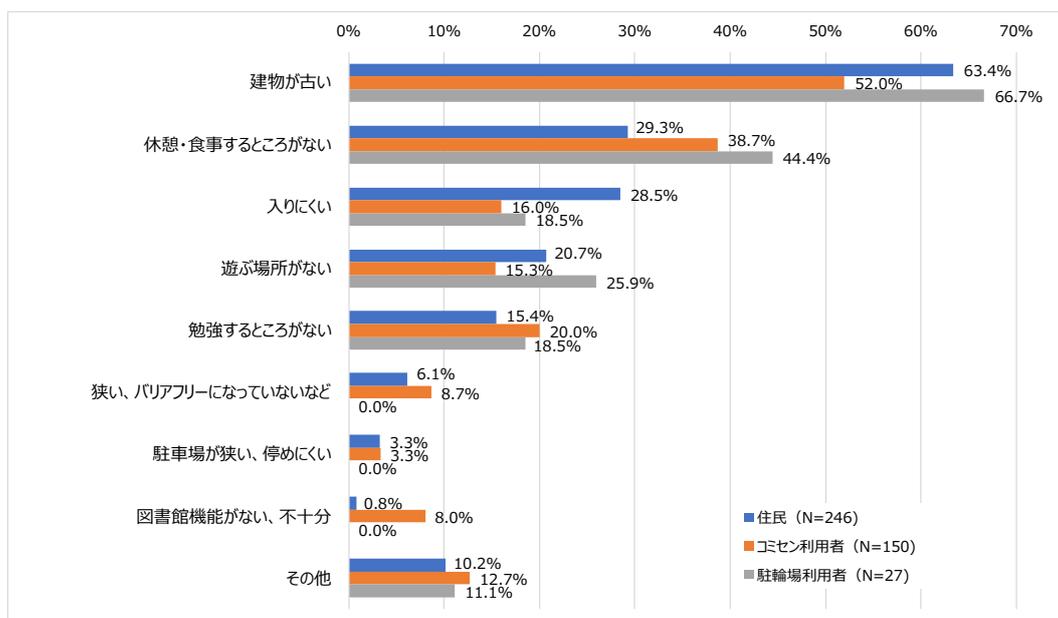


## ② 東北コミュニティセンターの課題

いずれの属性でも最も回答が多かったのは「建物が古い」であり、次いで「休憩・食事するところがない」であった。

コミセン利用者からは「図書館機能がない、不十分」という回答が複数あった。

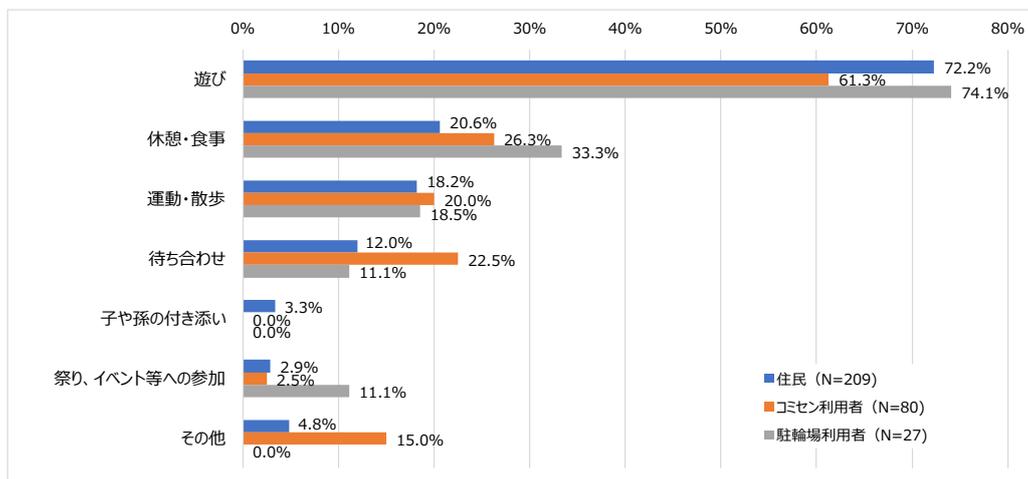
図表 東北コミュニティセンターの課題の回答結果



### ③ 三軒屋公園の利用目的

いずれの属性でも「遊び」が6～7割と最も多く、他は2割前後となっている。あまり多様な使われ方はしていないと考えられる。

図表 三軒屋公園の利用目的の回答結果

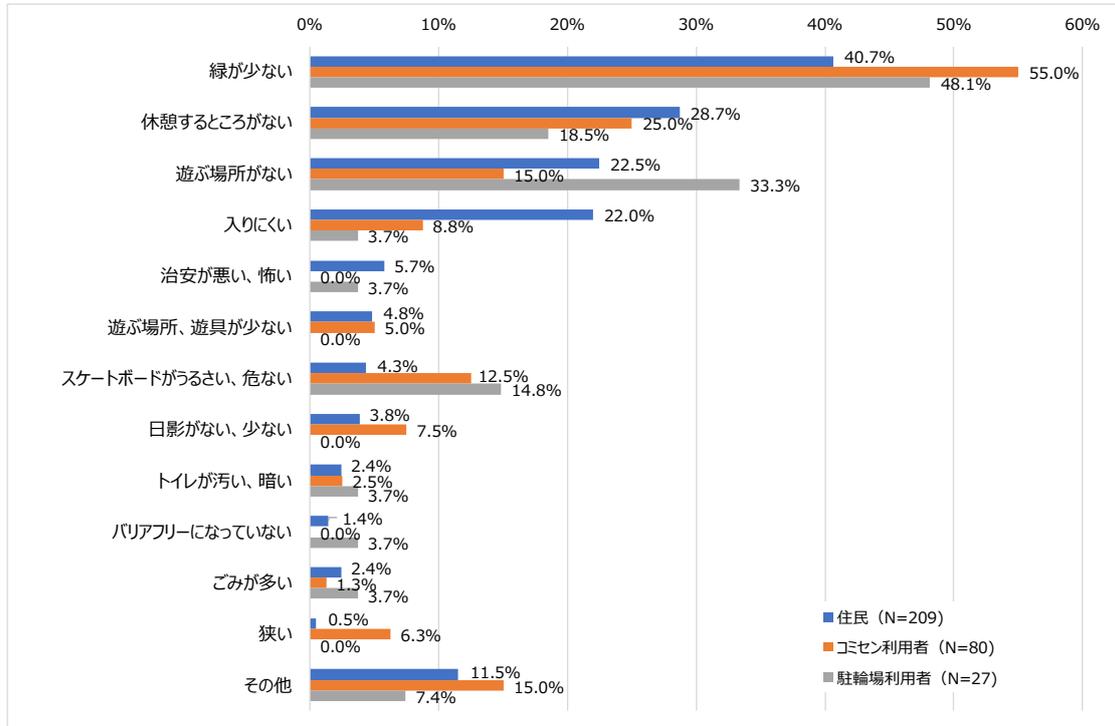


### ④ 三軒屋公園の課題

いずれの属性でも「緑が少ない」「休憩するところがない」「遊ぶ場所がない」が上位3項目となっている。

コミセン利用者、駐輪場利用者からは「スケートボードがうるさい、危ない」といった回答も多く挙がっている。

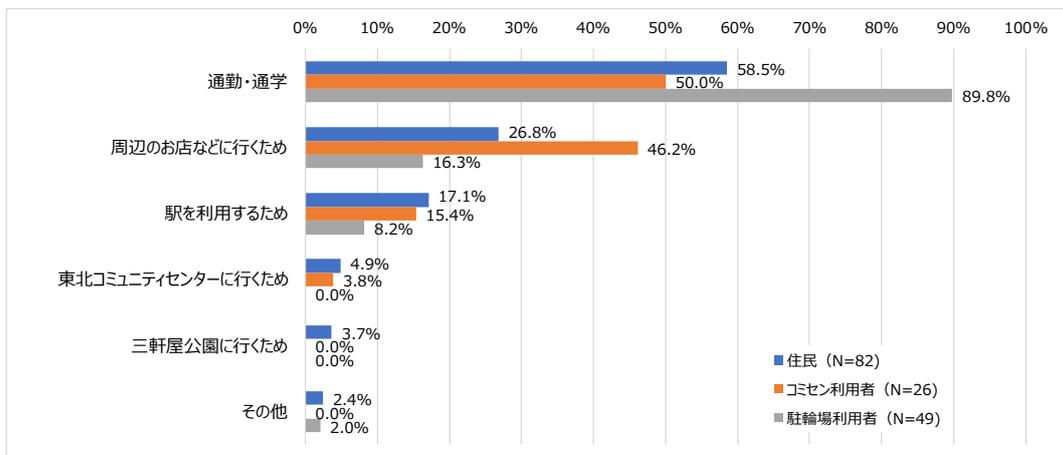
図表 三軒屋公園の課題の回答結果



⑤ 三軒屋自転車駐車場の利用目的

駐輪場利用者は約9割が「通勤・通学」での利用だが、周辺住民やコミセン利用者は「周辺のお店へ行くため」に使っている人も3～4割存在する。

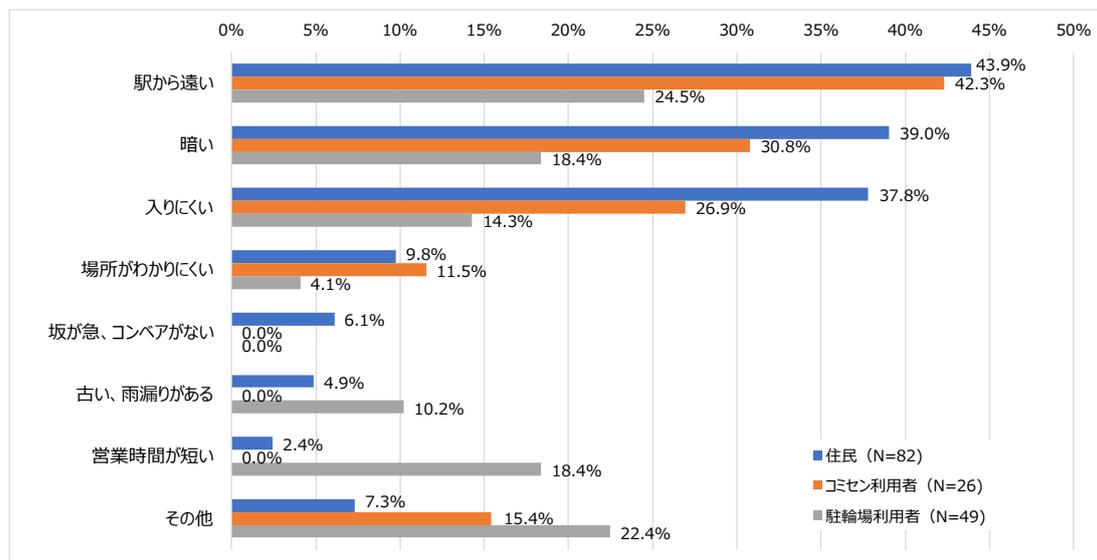
図表 三軒屋自転車駐車場の利用目的の回答結果



### ⑥ 三軒屋自転車駐車場の課題

いずれの属性でも「駅から遠い」「暗い」「入りにくい」が上位3項目となっている。駐輪場利用者からは「営業時間が短い」という回答も多く挙げられている。

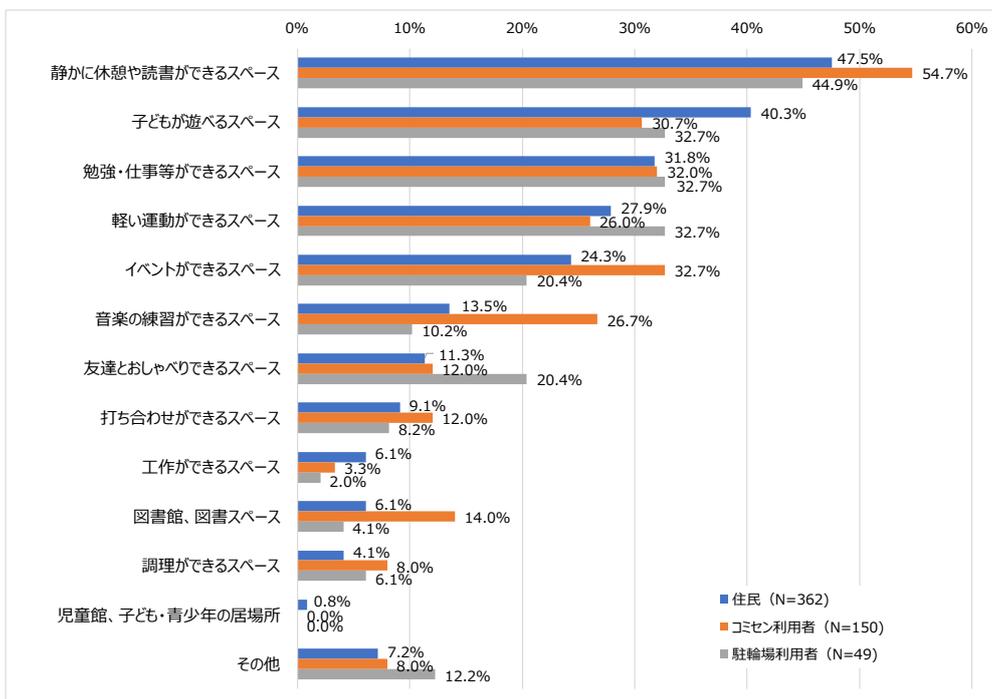
図表 三軒屋自転車駐車場の課題の回答結果



### ⑦ コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペース

いずれの属性でも「静かに休憩や読書ができるスペース」という回答が最も多く、次いで「子どもが遊べるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」となっており、個々の活動が重視されている傾向にあるが、コミセン利用者は「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」等のサークル活動等に関する回答が他属性よりも多くなっている。

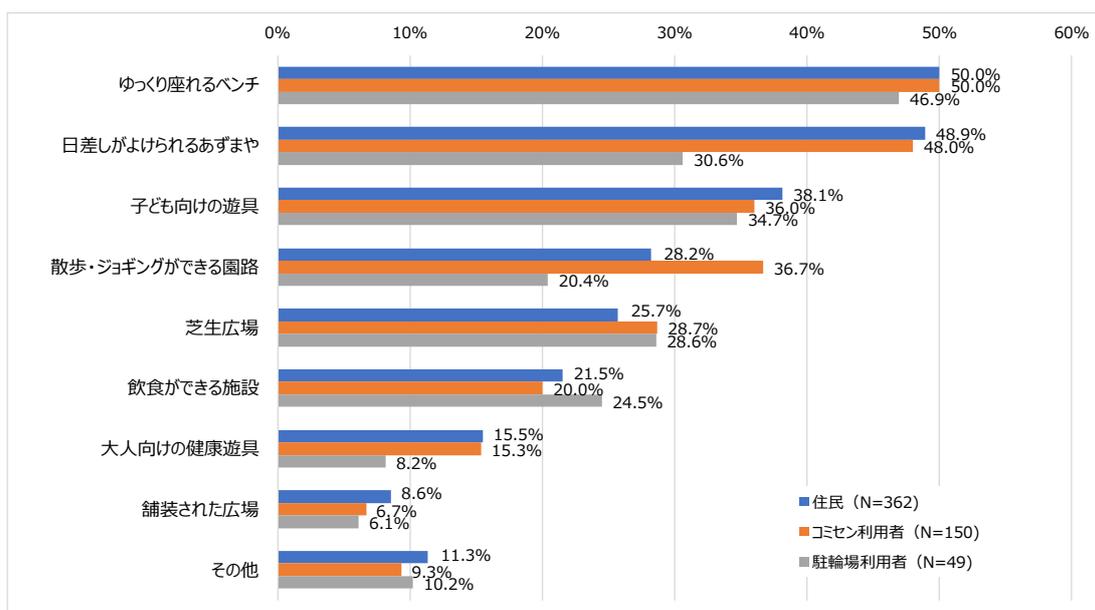
図表 コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペースの回答結果



⑧ 三軒屋公園にあるとよいと思う施設

いずれの属性でも「ゆっくり座れるベンチ」を選択した人が最も多くなっている。周辺住民、コミセン利用者では次いで「日差しがよけられるあずまや」が選択されており、快適に公園が利用できる設えを求めている人が多いと考えられる。

図表 三軒屋公園にあるとよいと思う施設の回答結果

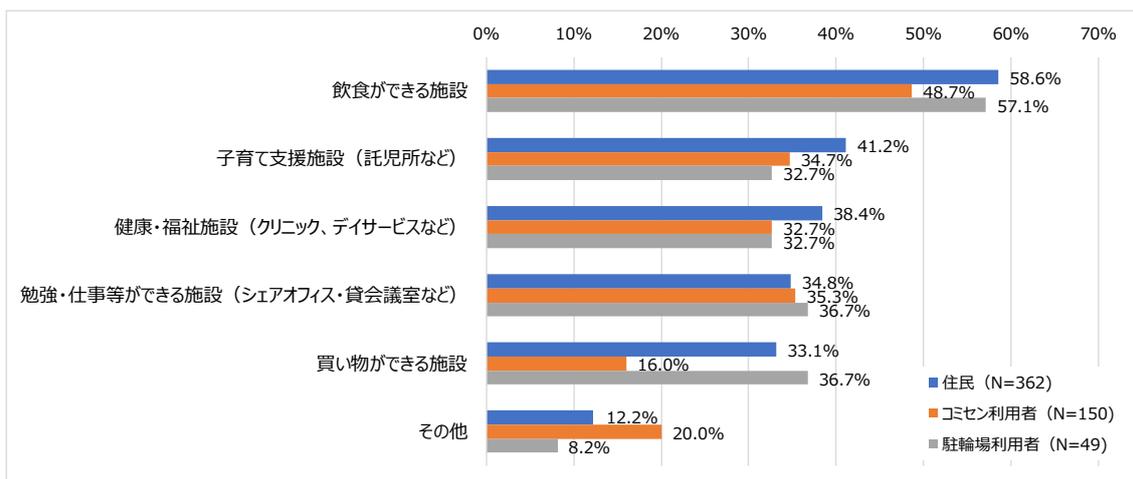


### ⑨ 複合施設にあるとよいと思う民間の施設

いずれの属性でも「飲食ができる施設」を求めている人が多かった。その他の施設についてはいずれも3～4割とニーズが分かれている。

コミセン利用者については「買い物ができる施設」を選択した人は少なかった。

図表 複合施設にあるとよいと思う民間の施設の回答結果



### ⑩ 複合施設を整備するにあたって気をつけるべきこと

周辺住民、駐輪場利用者からは「緑が豊かなこと、水場等があること」に類する意見が最も多く挙げられているが、コミセン利用者からは「図書機能・児童機能があること」を求める意見が多かった。バリアフリー等に関することも、いずれの属性でも意見が挙げられている。

コミセン利用者や駐輪場利用者からは、整備中、整備後の既存施設の維持（利用料金を含む）を求める意見も多く挙げられた。また、コミセン利用者からは音楽練習ができる設備など、個別の施設・設備に関する意見もあった。

図表 複合施設を整備するにあたって気をつけるべきことの回答結果

		周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
意見が多かった事項	1	緑が豊かなこと、水場等があること	図書機能・児童機能があること	緑が豊かなこと、水場等があること
	2	バリアフリー等	バリアフリー等	駐輪場の維持に関すること
	3	安全・安心	緑が豊かなこと、水場等があること	スケボー利用に関すること
	4	誰でも利用しやすいこと	個別の施設・設備に関すること	バリアフリー等
	5	図書機能・児童機能があること	既存機能の維持、ほっとぷらざの代替	トイレに関すること、安全・安心

⑪ その他、本事業に対する意見等

「⑩ 複合施設を整備するにあたって気をつけるべきこと」と重複する意見が多かったが、その他、市民の意見を取り入れることや事業費をかけないでほしいといった、本事業の進め方に関する意見や、本事業への賛同あるいは反対を示す意見が挙げられている。

反対意見については、本事業そのものへの反対もあるが（必要性を感じない等）、教育やすでに廃止した行政サービスの復活など、他に予算をかけるべきという意見が多い。

図表 その他、本事業に対する意見等の回答結果

		周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
意見が多かった事項	1	図書機能・児童機能	図書機能・児童機能	駐輪場の維持に関すること
	2	本事業の進め方	本事業の進め方	市の政策に対する意見、本事業への反対
	3	市の政策に対する意見	代替施設の確保	現自転車駐車場の運営に関すること
	4	子どもの遊ぶ場所、居場所	ほっとぷらざの代替機能	安全・安心
	5	駐車場・駐輪場に関すること	三軒屋公園に関すること	図書機能・児童機能

### (3) 計画検討への示唆

#### ① 現在の施設の課題

東北コミュニティセンターに関しては、特に「休憩・食事するところがない」ということが市民に共通する課題認識となっていることから、市民が自由に利用できるオープンなスペースが求められる。また、コミセン利用者からは「図書館機能がない、不十分」という回答が複数あったことから、現在暫定運用されている図書館サービススポットでは不十分であり、適切な規模の図書館機能の整備が望ましいと考えられる。

三軒屋公園に関しては、「緑が少ない」「休憩するところがない」「遊ぶ場所がない」という回答が多く得られたことから、居心地のよい、滞在しやすい空間に改善していく必要がある。また、特にコミセン利用者と駐輪場利用者からは「スケートボードがうるさい、危ない」という回答が多く得られたことから、公園の利用ルールの調整や、スケートボードを禁止する場合にはスケートボードが利用しづらい設えとするなどの工夫が必要と考えられる。

#### ② 充実させるべき公共施設

東北コミュニティセンターに関しては、「静かに休憩や読書ができるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」という回答が多く、ゆったりと滞在することが可能な機能が求められている。また、「子どもが遊べるスペース」という回答も多く得られたことから、親子連れでの利用に対応した機能も重要である。コミセン利用者からは、「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」といったサークル活動等の継続に必要な回答が多くあり、東北コミュニティセンターの既存機能の維持・拡充が必要と考えられる。

三軒屋公園に関しては、「ゆっくり座れるベンチ」「日差しがよけられるあずまや」という回答が多く得られたことから、居心地のよい、滞在しやすい空間が特に求められていると考えられる。

#### ③ 望ましい民間施設

特に「飲食ができる施設」を求めている人が多く、滞在する場所としてのニーズがあると考えられる。

## 1-2. グループインタビュー調査

### (1) 実施概要

複合施設の整備に当たり、どのような過ごし方がしたいか、どのような点に配慮すべきか等について、アンケート調査の結果も踏まえつつグループインタビューを実施し、より詳細な意見を引き出した。

グループインタビューは下記を対象に実施した。

図表 グループインタビュー対象

インタビュー対象	実施日時
東北コミュニティセンター利用者	令和4年10月15日
障がい者団体（社会福祉法人新座市障害者を守る会）	令和4年10月5日
保育園（北野の森保育園）	令和4年10月18日
学生（立教大学）	令和4年10月31日

下記の事項についてインタビューを実施した。

1. 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じる事（ハード面・ソフト面）

※コミセン利用者、保育園のみ

2. 新たな複合施設、公園での過ごし方

- － いつ誰とどんな過ごし方をしたいか
- － どんな“場”がほしいか

3. 望ましい導入機能

- － 既存機能で維持すべきもの
- － 新たに必要なもの（公共機能、民間機能）

4. 整備・管理運営にあたって重視すべき事、留意点

- － どのような施設であれば利用しやすいか、滞在しやすいか

その他のご意見

## (2) 調査結果

### ① 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じること

東北コミュニティセンターについては、同センターの利用者より、ピアノを使える部屋が不足していることが指摘された。

三軒屋公園については、保育団体及び学生から、屋根やテーブル・イスといった設えの不足、出入口の狭さといったハード面の課題、スケートボード利用者による騒音や公園内の危険性、利用者が集中することによる事故や新型コロナ感染拡大の危険性といったソフト面の課題が挙げられた。

(東北コミュニティセンターについて)

- ・ ピアノ伴奏ができる部屋がホールしかない。サークル間で活動の希望日が重なる。
- ・ 駅前に大きなホールがない。

(三軒屋公園について)

- ・ 他の保育園やより低年齢の子どもと利用が重なった際に、動きの激しい5歳児が小さい子どもに怪我をさせてしまう恐れがあるため、利用しにくい。
- ・ 他の保育園や地域の方もよく利用していることから、新型コロナの感染予防の観点から利用を控えざるをえなくなっている。
- ・ 1歳児クラスの散歩車はサイズが大きく、入口が狭いためトイレ側から回り込まないと入れない。0歳児クラスの散歩車であればかろうじて入ることができる。
- ・ 周辺の交通量が多く、子どもを連れていくことに不安を感じている。
- ・ 公園内にタバコが落ちていたり、速度を出してローラースケートをしている少年がいたり、公園内でも危険を感じている。
- ・ 夜間に若者が集まってスケートボードをしており、騒音問題が発生している。そうした若者たちが公園から排除されるべきか、昼間でもスケートボードで遊べる場所を用意した方がよいのか議論が必要だと感じる。
- ・ 園内にテーブルやイスがないことや、スケートボードをしている人がいることから、利用しづらい公園になっていると感じる。
- ・ 三軒屋公園は夜間に利用することがある。学生で集まってお酒を飲むこともあるが、周りに住宅があるため騒がしくならないように気をつけて利用している。そのため、防音機能があると有難い。昼間はあまり利用していない。
- ・ サークル活動で野球の素振りの練習を行うことがあると友人から聞いた。変わった男性に危ないぞと注意されることがあり、利用しにくく感じている。
- ・ 屋根が少ないため、夏の日中は利用しにくいのではないかと感じる。
- ・ 三軒屋公園や志木駅周辺は大学に通うために行く場所となっており、主に平日に利用する場所になっている。土日祝日は志木駅周辺よりも川越に行く方が多い。

## ② 新たな複合施設、公園での過ごし方

新しい複合施設について、障がい者団体からは、障がい者に対する理解が進む場、障がい者が働ける場があるとよいという意見があった。また、保育園からは小さい子どもが安心して雨でも遊べる場、保護者が子育てについて相談でき、コミュニティづくりにも繋がる場が望ましいという意見があった。

その他、各団体から気軽に利用できる施設を望む意見があった。

公園については、小さい子どもから大人まで憩えるような公園、お茶を飲んだり本を読んだりできる公園、多様な遊びができる公園が望ましいといった意見があったほか、継続的に人が集まるような工夫が必要という意見があった。

(主に複合施設・全体)

- ・ 障がい者が使うとすると、多くはイベントでの利用になるだろう。
- ・ 図書館やカフェなどがあり、そこで他の世代の方々と触れ合える場があるとよい。
- ・ 人とのコミュニケーションを日常的に取れるような場がよい。
- ・ 商業施設等が入るのであれば、その中で障がい者が働ける場があるとよい。
- ・ 障がい者に対する理解が進むような場になるとよい。
- ・ 個別に動ける人もいるため、土日や帰宅までの間にふらっと立ち寄りたりする場だとよい。
- ・ 小さい子どもが安心して遊べる場所となることが望ましい。屋内でのマット運動など、子どもが安心して遊べ、けがのリスクがなく、保護者も安心しリラックスして子どもを遊ばせることができ、保護者のコミュニティづくりの場にもなるような遊び場がよい。(子育て支援センター山ゆりの取組を参考)
- ・ 市内に雨の日に遊べる場所がない。特に、家の中で遊ぶことが難しい男の子が遊べる場所があるとよい。
- ・ 子育てに対して悩みや苦しさを抱えている保護者は多いと感じている。子育てについて専門家に気軽に相談することのできる場があるとよい。
- ・ 何も購入しなくても気軽に話したり休憩したりできる場所が大学生にとってはニーズがあるのではないか。

(主に公園)

- ・ 中学生などの年代でも使えるような公園があるとよい。
- ・ 大人も子どもも憩えるような、お茶が飲める公園がよい。
- ・ 本を読める公園もよい。
- ・ 整備して終わりではなく人が集まる公園になるような仕組みを考えてもらいたい。
- ・ 大人のイメージでは公園は芝生があってベンチでゆったりできるものがよいが、子どもはローラースケートやスケボーをしたり、走りまわったり、遊具で遊んだりしてい

る。大人と子どもでは利用方法が違うので、子どもの利用も考えた方がよい。

- ・ 子育て世代からの利用ニーズは非常に高いと思われる。歩き始めの1歳前後の子どもにとって、家具の多い家の中で遊ぶことは危険であり、公園がのびのびと遊ぶための場所になっている。また、保護者同士のコミュニティづくりの場にもなっている。
- ・ 乳児が戸外で安全に遊べる場所にできるとよく、夏でも木陰で遊べるとよい。
- ・ よさこいサークルに所属し、公園で練習を行っている。公園でダンスができる場所があるとよいと感じる。
- ・ 最近公園で禁止されていることも多いボール遊びをはじめとした、多様な遊びが可能な公園となるとよいのではないか。

### ③ 望ましい導入機能

コミセン機能については、各団体、特にコミセン利用者から現在の諸室（ホール、ギャラリー、和室、倉庫等、及び各諸室の仕様）の維持・充実を望む意見が多数挙げられた。

その他の公共機能については、市役所、図書室（自習スペース含む）、児童館・児童センター機能といった現在想定されている機能の他、防災機能、一時保育機能、イベントスペース、きれいで安心して使えるトイレ、公共Wi-Fiなどが要望として挙げられた。

民間機能については、飲食機能やチャレンジショップのような機能が挙げられた一方、周辺に商業施設があるため本事業での整備は不要といった意見もあった。

公園については、日陰やあずまや、水道といった公園施設の他、保育園からじゃぶじゃぶ池や砂場、芝生など虫が生息する環境を望む意見があった。

（コミセン機能）

- ・ ピアノかキーボードが使える部屋が2室以上はほしい。
- ・ 大きくなくてもよいので多目的ホールのようなものがあるとよい。
- ・ 現在のホールと同程度の広さの部屋を2室づくり、何かの時にはつなげて広く（中くらいの体育館程度のイメージ）使えるとよい。
- ・ 東北コミセンにギャラリーがほしい。展示されていれば他の活動をする人も覗いてみることができる。
- ・ ギャラリーは、今のものでは小さい。絵の展示もできるように、天井高についても適切な規模を考えてもらいたい。新しい施設の階段や廊下に展示スペースを作ってもらえるとよい。
- ・ 座って行う活動（健康体操）のため、広い和室を入れてもらいたい。
- ・ 和室はお茶の稽古にも使えるように、畳の敷き方に配慮し、炉を切ってもらいたい。
- ・ 片面でよいので大きな鏡がある部屋があるとよい（フラダンス）。
- ・ 素足で踊る（ダンス、ストレッチ）ので今の床では堅すぎる。剣道場のように柔らかいフローリングになるとよい。ホールの形は正方形ではなく長方形がよい。

- ・ 新しい利用者が増えて、利用するのにくじ引きをするようになったのでつらい。きちんと部屋数を確保し、お手洗いも倉庫もつくってほしい。
- ・ 地下に倉庫があるが、そこから荷物を上に運ぶのはたいへんなので、上の階にもそれぞれ倉庫があるとよい。
- ・ 少人数で使える中くらいの部屋も必要。音が出る活動なので、防音でなくてもよいが、周りに迷惑がかからないような部屋がほしい。
- ・ 絵等を展示できるスペースがあるとよい。
- ・ 発表する場にできるようなホールがあるとよい。ホールの中にはスクリーンと高品質の音響装置があるのが望ましい。音楽を通じて人と関われるようなホールというのもよいのではないか。
- ・ ほっとぷらざにあった多目的室があるとよい。地域の人が低額で利用できると望ましい。
- ・ 冬の利用を考えると、床の素材は、床暖房とまでいかずともクッションフロアのような柔らかく温かみのある素材が望ましい。

#### (その他公共機能)

- ・ 少し休める、お茶が飲めるような憩いの場所があるとよいと感じている。若い人たちも使えるように、広いスペースをとってほしい。
- ・ 社会的少数者でも使いやすい、きれいで安心なトイレをつくってほしい。
- ・ 地域に児童館施設がまったくない。児童館的な施設は絶対に入れてもらいたい。
- ・ ぜひ図書室をつくってもらいたい。つくるなら年配者もゆったりと座れるような机・椅子、読書が楽しめるような場所をつくってもらいたい。
- ・ 市役所機能と図書館はぜひつくってもらいたい。
- ・ 震災や富士山の噴火など、ここに来れば安心といえるような防災機能があるとよい。
- ・ 災害時に役に立つ機能があるとよい。また、緊急避難場所として活用できるとよい。
- ・ Wi-Fi 機能があるとよい。
- ・ 東北エリアには、児童館や児童センターといった機能が少ない。
- ・ 一時保育施設が入ると望ましい。子どもを気軽に預けられる施設があるとよい。
- ・ 図書室機能が入るとありがたい。子どもを連れていくことができるうえ、保護者に子どもに読書習慣をつけさせるよう、促すきっかけにもなる。
- ・ 子どもたちが入りやすい洋式トイレが望ましい。トイレは、男性・女性・多目的と分けることが望ましい。
- ・ 三軒屋公園は昼間でもスケートボードをする人がおり、子どもが遊べる場が少なくなっているため、マクドナルド店内にあるような室内型プレイルームのような施設があるとよいのではないかと感じている。
- ・ ほっとぷらざの閉館によって、図書館を利用する際には市立図書館まで行かないとい

けなくなってしまったため、図書館機能があるとよい。

- 図書館には、机に区切りのついた自習スペースがあると学生にとって利用しやすいと感じる。
- 新座市以外の市も参画し、埼玉県全体の市が集まってマルシェを行えるようなスペースがあると、子どもたちも集まって楽しめるのではないか。
- 公共 Wi-Fiがあるとよいのではないか。学生にとって、自宅外で課題をやりたいというニーズはあると感じる。

#### (民間機能)

- 活動の前後に使える落ち着いた喫茶スペースがあると、さらに交流も進むと考える。
- 朝霞台駅のマンスリーデザートのように、軒下などを借りて1カ月単位で色々なアーティストや作家がお店を出せるような取組ができるとよい。それぞれに興味のある人が集まり、人の流れができる。他所から来た時についでに寄ってみようと思うような場所になるとよい。県内の人は安価で出店できるが東京の人でも出店できるといった取組もよいだろう。
- 軽食等を食べられるとよい。職員が食べ物を持って運ぶのは大変である。
- 子育て世代向けに離乳食が食べられるとよい。
- その土地の食べ物が食べられるとよい。
- 民間機能については、商業施設は既にいくらかもあると感じている。
- 飲食機能については利用者層のターゲットを絞るのか、広くとるのかによると感じる。飲食の場があると利用者層が広がるが、利用者層が広がると子どもが自由に遊べるスペースが減ってしまうため、ターゲットは絞っていただきたい。

#### (公園)

- 高い位置にできる公園なので木陰があるとよい。
- 屋上にはあずまやが欲しい。
- 夏の利用を考えると、じゃぶじゃぶ池があるとよい。ただし、じゃぶじゃぶ池で水に濡れて遊ぶことを前提とするならば、着替えができる場所も必要となる。
- 広い砂場があるとよい。砂場は色々な遊び方ができる。
- 虫が好きな子どもが多いため、芝生を設置する等、バッタなどの虫が生息する環境があると望ましい。北野公園は虫が多く、子どもに人気がある。
- 水が飲める水道、手が洗える水道があるとよい。
- シェアサイクル(ダイチャリ)が複数台止まっておりベビーカーの置き場に困っていたり、保護者が立ったまま会話していたりするケースがしばしばある。保護者が座れる場所があるとよい。
- 現在のようなコンクリートではなく、芝生にすればイスがなくても座りやすいのでは

ないか。

- ・ フリーに使えるスペースがよいと感じる。階段状の公園にするというアイデアはよい。階段状の公園部分にステージを設置してもよい。
- ・ 大学生としては、可能であればシェアサイクルを使用して志木駅からキャンパスまでを移動したい。三軒屋公園に設置するシェアサイクルの台数を増やしてほしい。

#### ④ 整備・管理運営にあたって重視すべき事、留意点

複合施設としては、コミセン利用者から市民の憩いの場、サークル活動の場としての機能を維持してほしい、新座を知ってもらえるような話題性のある施設とすべきといった意見があった。また、障がい者団体を中心に、バリアフリーを含め、ハード・ソフト両面で障がい者の利用への配慮を求める意見があった。保育園からは、外が見やすく光が取り込める建物、木目調の温かみのあるデザインといった、内外装に関する意見もあった。

公園については、分かりやすい場所に大きめのトイレが必要、立体公園であることを生かして年齢によって遊ぶ場所が分けられるとよい、安全性に配慮すべきといった意見があった。

(主に複合施設)

- ・ 前提として東北コミセンは商業的なものではなく、庶民が利用できて楽しめるスペースであることが重要と考える。市民の憩いの場、サークル活動の場であることを基本としてもらいたい。
- ・ 建物は民間の所有にして運営を任せる場合、利用料金が高額になってしまうのではという不安がある。
- ・ 東北コミセンの存在を知っている人は利用しているが、それだけでは若い利用者が減ってくるので、色々な人に知ってほしい。話題性のある施設にしてもらいたい。
- ・ これがあるから新座市に来てみようと思えるような、話題性のある施設、新座を知ってもらえるような施設があるとよい。
- ・ バリアフリーは色々な取組がされているので、最新の観点をういたものを取り入れてほしい。
- ・ 広い場所と狭い場所を柔軟に活用できる場があるとよい。障がい者の中には、広い場所でも大丈夫な人もいれば、狭い場所でないとならない人もいる。
- ・ 車いすの人が使えるようにスロープタイプの動線がよい。車いすを押し側からすると、スロープの傾斜はできるだけ緩やかなものが望ましい。また、すれ違う人とぶつからないように幅広なものが望ましい。
- ・ 屋内から屋上公園に上がることのできるエレベーターがあるとよい。車いすでも余裕を持って乗れるように容量の大きいものが望ましい。
- ・ 横幅の余裕がある駐車場が望ましい。スライド式でなく開閉式のドアだと、勢いよく

開けて隣の車にぶつけてしまうことがある。また、屋根が付くのであれば、高さは高いほうがよい。

- 車いすにずっと乗っているのはしんどいため、ゆったりと休めるソファのようなものがあるとよい。
- ご自身で動ける方は誤解を受けやすい。何かあるとすぐに警察を呼ばれてしまう。そのため、仲裁に入ってくれるような人がおり、自然と見守れるような機能があるとよい。
- トイレの位置は、遊び場から近いところにあると望ましい。保育園としては、遊び場で遊ぶ子どもを見守りながら子どものトイレに付き添う必要があり、トイレと遊び場が離れることは望ましくない。
- 子育てイベントを実施し、イベントを通じて子育て世代を新たな複合施設に引きつけ、施設を知ってもらい、施設内で子育て相談を実施していることを知ってもらえるとよい。
- 作るならばしっかりした施設にしてほしい。図書館も、規模が大きければ学生の勉強の場など、様々なニーズに応えられる。
- 窓が多くあり、外が見やすく光が取り込める建物となるとよい。さらに、木目調の温かみがあるデザインになるとよい。
- 災害時に、この建物内にいけば安全と思えるような施設が望ましい。

(主に公園)

- 公園部分には絶対トイレが必要である。大きい車いす等が入るようなものがよい。場所としては、駐車場の近くや、エントランスから分かりやすい位置など、探すのに手間取らない場所があるとよい。また、トイレ内のベッドの強度と大きさも必要になってきている。第二庁舎のトイレを参考にしてもらいたい。
- 大きく育つ木だと根が張ってきてしまっていて危険なため、考慮が必要。一方で、木陰も重要な要素である。
- 開園時間が長いほうが多様な種別の人が使いやすいものとなるのではないか。
- 砂場を設置する場合は、公園専用の砂場道具を設置いただけると有難い。保育園から砂場道具を持って行くことも可能ではあるが、他の保育園や個人で利用している子どもの砂場道具と混じりやすく、誤って持ち帰ってしまったたり、園児が使用してしまったりするとトラブルになる可能性がある。
- ベビーカーの通れるスロープとベビーカーの置き場所を設置いただけると、子育て世代の利用しにくさの軽減に繋がる。
- 屋上に公園を設けることは、開放感があってよい。また、段々畑状の公園とすることも面白いと感じる。
- 年齢によって遊ぶ場所が分けられるとよい。高低差を利用して、低層部はより小さい

子どもに、上層部は大きめの子どもが使えるエリアとするとよいのではないか。特に、少し高くなっている部分は視界が開けるため、子どもに人気になるのではないか。

- ・ 夏よりも冬の日差しの方を優先して考えた方がよい。夏は木陰があったとしても、30℃を超えるような暑い日には、乳児を連れて外に出ることはできない。
- ・ 夜間利用を考えると、屋上の方が風通しが良さそうで利用しやすい。屋上にある公園という、昼間は暑そうなイメージがある。
- ・ 現在の三軒屋公園は、周辺に建物が建ち並ぶ中で、公園によって空間が生まれており、心地よく感じていた。立体都市公園にしてしまうと、その空間が失われてしまうため、圧迫感が生まれてしまうのではないか。
- ・ 気軽に訪れることのできる公園にするためには、1階に公園部分を設ける必要があるのではないか。
- ・ 現在の三軒屋公園は、夜間は怖くて利用したくない。明るさに配慮し、ライトアップを行っていただけると利用しやすい。
- ・ 現在の三軒屋公園は、塀に囲まれ見通しが悪くなっている。周囲に開けた公園にすることで、人の目に触れるようになり、安全性も高まるのではないか。
- ・ スケートボードができる場所を作るならば、夜間はスケートボード場が閉まるようにした方がよいのではないか。

#### ⑤ その他の意見

コミセン利用者からは施設整備期間中の代替機能の確保を強く望む意見があった。一方で、保育園からはターゲットを乳児及びその保護者に絞るとよいといった意見も出ている。

また、各団体から本事業の実施に当たり、様々な人の意見を取り入れる機会を設けるべきという意見が挙げられている。

- ・ 工事期間中の代替施設はしっかり考えてほしい。2年も活動できない期間が続くと解散してしまうサークルが出てくる可能性が高い。
- ・ 数年前に耐震の工事をしたはず。工事中に何年も使えなくなるのであれば、建替えせずこのままでもよいのではないか。
- ・ 元気な高齢者はサークル活動が楽しみで東北コミセンに来ている。今後もコーラス活動が続けられることを願っている。
- ・ 何階建てなど、具体的な話を持ってきてもらわないと、希望だけ言っても仕方がない。
- ・ 皆の意見を取り入れる機会を何度も設けてほしい。
- ・ 民間に委託する際には、障がい者就労を条件にしてほしい。
- ・ 長年使っていくことを考えると、市単独事業としたほうがよいのではないか。
- ・ 小学校高学年や高校生等、色々な人に意見を聞くと、色々な立場の意見を理解できて

よい。

- ・ スケートボード問題も一律に排除するのではなく、防音対策等をしてうまく共存できる形を探るのがよいのではないか。一律に排除した場合、今までスケートボードをしていた人たちは今後どこですればよいのか。青少年の健全育成という観点もあるとよいのではないか。
- ・ 利用対象者を絞るとすれば、乳児の方がよい。児童は自転車を使用するなどして、多少遠方の公園にも足を運ぶことができる。
- ・ 新しい、綺麗、駅近という条件が揃った施設は、今の子育て世代から非常に人気が高い。当施設もかなり人気が出るのではないか。
- ・ 駅から雨に濡れずに公園まで行けるようにできると大変よい。
- ・ 三軒屋公園は、パターゴルフ大会等のお年寄り向けのイベントを実施すれば盛り上がるのではないか。
- ・ 公園の SNS アカウントを作成すると、SNS を通じて公園や公園で実施するイベントを知っていただけるため、よいのではないか。

### (3) 検討への示唆

#### ① コミセン機能の維持・充実

コミセン利用者を中心に、現在のコミセンの各諸室の機能の維持・充実を求める意見が挙がっている。一方で、本事業は他の公共機能の集約も予定されていることから、限られた施設規模の中でどこまで既存利用者の要望に応えるのか、検討が必要である。

#### ② 多様なニーズへの対応

新施設はコミセンをはじめ、集約する各公共機能の利用者がおり、多様なニーズに対応する必要がある。一方で、保育園からは特に低年齢の子ども及びその保護者をターゲットとすべきといった意見も出ている。施設構成を考慮すると決まった利用者層に絞り込むことは現実的ではないが、施設面積が限られる中、特に重点を置く利用者層を定めるのかは検討の余地があると考ええる。

また、特に公園については子どもと大人で利用の仕方が異なるという意見もあり、場所や時間帯等で利用を分けるのか等、運用についても想定していく必要がある。

#### ③ 市民の活動場所の維持

コミセン利用者から、施設整備期間中の代替施設の確保について強い要望が出されている。本事業において既存機能を維持しつつ新しい施設を整備する選択肢も考えられるが、それが難しい場合は他の場所での施設の確保等の対応が必要となる。

## 2. 市民等からの意見の計画への反映

アンケート調査結果及びグループインタビュー結果を踏まえ、基本計画の検討にあたっては以下の内容を適切に反映させる。

### (1) 複合施設の方向性

- ・ コミセン利用者からの意見を踏まえ、集約が必要な公共施設の規模等との調整を行いつつ、現在の東北コミュニティセンターの各諸室の機能の維持・充実を検討する。
- ・ 現在不足している機能への対応として、適正規模の図書室機能、ゆったりと滞在し自由な利用が可能なオープンスペース、子供が遊べる施設や子育て支援の機能を付加していくことを検討する。
- ・ 民間施設については、飲食施設を中心に、導入する公共施設と親和性が高い機能を検討する。

### (2) 共通事項

- ・ ハード・ソフト両面でユニバーサルデザインを取り入れることを検討する。

### (3) 三軒屋公園の方向性

- ・ 日除けやベンチ、テーブルなどを充実させ、居心地のよい、滞在しやすい空間への再整備を検討する。
- ・ 小さい子どもが遊べる機能から大人がお茶を飲んだり本を読んだりできる機能まで、多様な利用者が活用できる機能構成を検討する。
- ・ 継続的に人が集まりにぎわいを生むようなソフト的な工夫を検討する。

## V. 民間意向調査

### 1. マーケットサウンディング実施概要

本業務では、幅広い事業者から、複合施設に関するアイデアや意見等を広く調査し、幅広い施設整備のあり方の可能性及び事業手法の検討を行うことを目的として、非公開型マーケットサウンディングを実施した。

#### (1) マーケットサウンディング対象及び実施日時

マーケットサウンディングは官民連携事業、公園整備事業の実施経験がある企業 11 社を対象として実施した。

#### (2) インタビュー項目

下記の事項についてインタビューを実施した。

##### 1. 事業内容について

- ①望ましいプランの方向性（公共所有パターン、民間所有パターン）
- ②望ましい施設形状（施設、公園）
- ③導入可能性のある民間機能及び規模
- ④導入が望ましい公共機能及び規模

##### 2. 事業スキームについて

- ①整備、維持管理・運営の事業範囲（民間が一体で実施する範囲）
- ②プラン方向性ごとの望ましい事業手法
- ③望ましい事業期間
- ④リスク分担に係る留意点等（特に立体都市公園制度活用に伴うリスク等）
- ⑤整備スケジュールについて

##### 3. 事業収支について

- ①投資基準について
- ②賃料以外に想定される事業収入
- ③想定される事業支出
  - －施設整備費（施設、公園）
  - －維持管理費（施設、公園）
  - －公共施設の運営費

- －マネジメント経費
- －その他想定される支出

#### 4. その他

- ①本事業への参画意欲
- ②その他要望、意見

## 2. 結果概要

サウンディングの主な結果は以下のとおり。

図表 サウンディング調査結果

事業内容	望ましいプランの方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨今の建築費の増加や賃料相場等の観点から、公共所有が望ましいと考えられる。</li> <li>・ 一部事業者からは民間所有も可能、あるいは地代減免といった民間の事業リスク低下のための措置があれば可能性ありとの意見が挙がった。</li> </ul>
	望ましい施設形状（施設、公園）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋上公園化によって公園のアクセシビリティが悪化することに配慮したデザインで設計を行う必要がある。</li> <li>・ 公共施設の利用者が憩うための公園とすれば、より魅力的な施設が実現できるのではないかと。</li> </ul>
	導入可能性のある民間機能及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定規模以上の民間機能を整備することは難しいと考えられる。</li> <li>・ 実現性の高い民間機能としては、医療モールやドラッグストア、学習塾といった子ども関連施設が挙がった。</li> <li>・ 導入が望ましい民間機能としてはテレワークオフィスやカフェが挙がったが、カフェは事業性が成立しにくいとされた。</li> </ul>
	導入可能性のある公共機能及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館機能や子育て支援機能が望ましいとする意見が多数であった。</li> </ul>
事業スキーム	整備、維持管理・運営の事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備、維持管理・運営については、一体実施が望ましいと考えられる。</li> <li>・ 整備、維持管理・運営を一体実施する際に軽視されやすい運営についても、お金をかけて注力すべきという意見も挙がった。</li> </ul>
	プラン方向性ごとの望ましい事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共所有の場合は、望ましいとする事業手法はPFI (BTO) が望ましいとする意見が多かった。</li> <li>・ 民間所有の場合は、定期借地＋リースも挙がった。</li> </ul>
	望ましい事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共所有の場合、大規模修繕を含まない15年程度が望ましいと思料。</li> <li>・ 民間所有の場合、民間施設の種類や収益性等によって望ましい事業期間は異なる。</li> </ul>

	リスク分担に係る留意点等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の立体化による整備・維持管理・運営費の増加や物価上昇及び金利変動リスクへの対応が求められた。</li> <li>・水漏れ等の問題が発生した際の帰責先や費用負担の分担を事前に調整すべきという意見が挙げられた。</li> </ul>
事業収支	対象地で想定される賃料水準（民間機能のテナント賃料）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月坪7,000円～20,000円程度との意見があった。</li> </ul>
	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な基準については示されなかったものの、15億円程度の投資規模であれば可能、エリアに合わせた投資判断が必要といった意見が得られた。</li> </ul>
	賃料以外に想定される事業収支	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では、賃料以外に想定される事業収入としては駐車場からの収益が挙げられた。</li> <li>・支出については、維持管理料を含まない運営部分の指定管理料として、人件費（1人当たり年間400万円程度）＋<math>\alpha</math>程度という意見があった。</li> </ul>
その他	本事業への参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共所有であれば参画意欲が高まるが、民間所有であれば参画は厳しいという意見が多かった。</li> <li>・運営事業者については、整備を行う事業者とのグループ形成が可能であれば参画可能という意見が挙げられた。</li> <li>・建設コストの上昇に対する何らかの対応があれば、各事業者参画しやすくなると考えられる。</li> </ul>
	運営面への要望、意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備だけでなく運営にも注力し、複合施設を地域に愛され、コミュニティ形成の場となる街の拠点とするべきである。</li> <li>・市として本施設の目的設定を明確化すると共に、運営に必要な予算を確保することが求められた。</li> <li>・市としての方針が提示されれば、本施設が市民活動の中心になることを目指し、運営を通じて市民活動の担い手育成を行うことも可能であるとの意見も挙げられた。</li> </ul>

### 3. 示唆

サウンディング結果を踏まえて、下記の4点の示唆を取りまとめた。

図表 サウンディング調査からの示唆

公共所有が望ましい	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 建設コスト上昇や金利変動等、現在は民間の事業リスクが高くなっている。</li><li>✓ 理想としては民間所有パターンを検討していたが、現実的には公共所有を含めて検討する必要があると考えられる。</li></ul>
本施設の役割の明確化が必要	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 本施設は、公共機能を多く備えた、公共が主の施設となる見込みであり、本施設の目的・役割を庁内で明確化する必要がある。</li><li>✓ 施設目的を踏まえたうえで、運営にも注力していくべきである。</li></ul>
公共施設利用者の憩いの場となるような複合施設を目指すべき	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 本施設の立地条件を踏まえると、地域住民から愛され、利用され、コミュニティ形成の場となり、地域住民によって運営される施設とすることが望ましい。</li><li>✓ 施設内の公共施設の利用者や公共手続に訪れた地域住民が集う憩いの場となる複合施設を目指していくべきである。</li></ul>
物価上昇リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 物価上昇による民間の事業リスク増加への考慮について、多くの事業者から要望があり、対応について検討が必要。</li></ul>

## VI. モデルプラン検討

### 1. 導入機能・規模の検討

#### 1-1. 公共施設

公共施設については、基本方針における導入機能の整理、既存施設の利用状況や市民からの要望等を踏まえ、施設機能・規模を設定した。なお、施設機能及び規模はあくまで本計画策定時点での想定であり、今後変更の可能性がある。

図表 基本方針で整理した導入機能

導入機能	概要
出張所機能	東北出張所として各種証明書や住民票の写しの交付等の事務を行う
生涯学習・コミュニティ機能	東北コミュニティセンターの機能の後継、ほっとぷらざの代替機能として、市民の学習活動やコミュニティ活動の役割を担う
児童センター機能	幼児や児童及びその保護者が利用しやすいような児童室（プレイルーム）等の機能を導入
その他	その他、複合施設として必要な公共機能

図表 諸室の想定面積（公共施設）

機能	面積（㎡）	
三軒屋公園	1,893	
駐輪場（自転車駐車場）	985	
複合施設（公共施設）	事務室、カウンター（東北出張所）	120
	事務室（コミセン）	40
	応接室	10
	図書室	300
	ギャラリー	200
	児童室（児童センター）	300
	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

機能		面積 (㎡)
複合施設 (公共施設)	多目的室	100
	料理実習室	60
	防災備蓄資機材倉庫	10
	フリースペース・廊下等	310
	合計	1,900

### 1-2. 民間施設

本事業においては、公共施設とあわせて民間施設を導入することにより、にぎわいを創出するとともに、利用者や周辺住民の利便性向上を図ることを想定している。具体的な機能・規模については、公共施設の機能を補完し、相乗機能を発揮する機能とすることを前提として、民間事業者からの提案を募ることを想定している。

なお、本モデルプランの検討においては、マーケットサウンディングの結果を参考に、民間施設としては児童施設とカフェを導入することとし、それぞれ 200 ㎡と 100 ㎡を設置することとする。

### 1-3. 施設規模条件

検討する施設規模は以下のとおり。

図表 想定面積

複合施設	2,700 ㎡ ※うち、公共施設面積：1,900 ㎡ 民間施設面積：300 ㎡ 共用部面積：500 ㎡
三軒屋公園	区画整理施行区域内で 1,893 ㎡以上確保
その他	駐車場：6 台程度確保

## 2. 施設整備の前提条件

### 2-1. 配置・形態条件

#### (1) 配置条件

施設配置に関する主な条件は以下のとおり。

- ・ 地区計画に従い建築物高さ 2.5m 以内では道路境界から 50cm 以上の離隔を確保する。
- ・ 53 条区域内には建築物を配置せず、53 条区域外に収まるように配置を検討する。
- ・ 送電線からの離隔距離を確保する。
- ・ 駐車場は既存公園区域での配置が不可のため、東北コミュニティセンターの敷地内に配置する。

#### (2) 形態条件

施設の形態に関する主な条件は以下のとおり。

- ・ 立体都市公園制度を活用し、施設屋上部を都市公園として活用可能にする。
- ・ 地上～立体都市公園部分へ円滑にアクセスしやすいようステップ状の形態とする。
- ・ 機能の面積を確保できる規模を想定しつつ、周辺建築物との景観面での調和を図るため、3 階建ての低層とする。

#### (3) ステップ上の形態の向き

東武鉄道 志木駅（敷地北側）とさいたま東村山線（敷地西側）がメイン動線となることを想定し、ステップ状の形態が北側・西側向きの 2 パターンを検討した。

図表 モデルプラン2案の評価

	西向き案	北向き案
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物が 53 条区域側を向いているため、エントランス空間を広く確保することができる。</li> <li>・ さいたま・東村山線からのアクセス利便性が高い。</li> <li>・ 北側マンションとの目線交差の問題が起きる可能性が低い。</li> <li>・ 西日を直接受けるため、冬場でも暖かくなりやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 志木駅側からの歩行者動線上にエントランス空間があり、にぎわいの連続性・シンボル性を創出しやすい。</li> <li>・ エントランスが歩行者動線側に向いておりアクセスしやすい。</li> <li>・ 自動車の交通量が少ないため安全。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 階数が高くなる場合、送電線による建築制限の影響を受ける。</li> <li>→周辺環境との調和を図り低層とするため、それほど影響はない。</li> <li>・ 交通量の多い幹線道路を向いているため、景観性に劣り安全性への懸念がある。</li> <li>→植栽による景観性向上、沿道における植栽地配置により安全性確保が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側マンションとの目線交差に配慮する必要がある。</li> <li>→一定の離隔があることと植栽により対策可能。</li> <li>・ 冬場の太陽が低い時期には陰になり寒くなるため、利用されない懸念がある。(夏場は多少日陰となっても暑いため、そもそも利用されないことが想定される)</li> </ul>
総合評価	<p>北側向き案と比較して、西側向き案はメリットが多く、デメリットも今後の計画検討段階で解決でき得ると考えられる。よって、西側向き案を採用する。</p>	

## 2-2. 空間構成・外観・景観

### (1) 基本的な考え方

空間構成・外観・景観に関する基本的な考え方は以下のとおり。

- ・ 複合施設と三軒屋公園、地上部と屋上部が分断されずに一体的な利用がなされるような空間構成とする。
- ・ 複合施設や三軒屋公園でのアクティビティが周囲から見えるような外観・景観とすることで、周囲の視線を引きつける。
- ・ 都市公園としてふさわしい緑化を計画し魅力的な空間を創出する。
- ・ 上記内容を通して、街に開かれ市民のシンボルとなるとともに、周囲の景観にも受け込んだ外観デザインとすることで、周辺から人々を引き込み誰もが利用しやすい空間構成とする。

### (2) 空間構成の方針

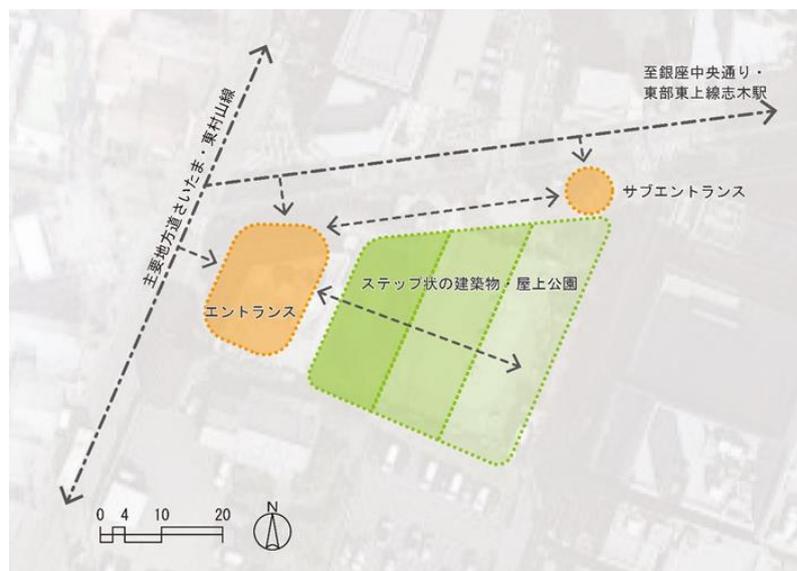
#### ① 西側・北側から利用者を引き込む

西側にメインエントランス、北側にサブエントランスを配置し、主要地方道さいたま・東村山線や東武東上線志木駅側から利用者を引き込む。

#### ② 周辺環境になじむステップ状の建築物・屋上公園

周辺と立体都市公園間の円滑な動線確保や建築物の圧迫感軽減を目的として、西側向きのステップ状建築物とする。これにより、複合施設と三軒屋公園、地上部と屋上部の一体的な利用を目指す。

図表 空間構成の方針



### (3) 外観・景観の方針

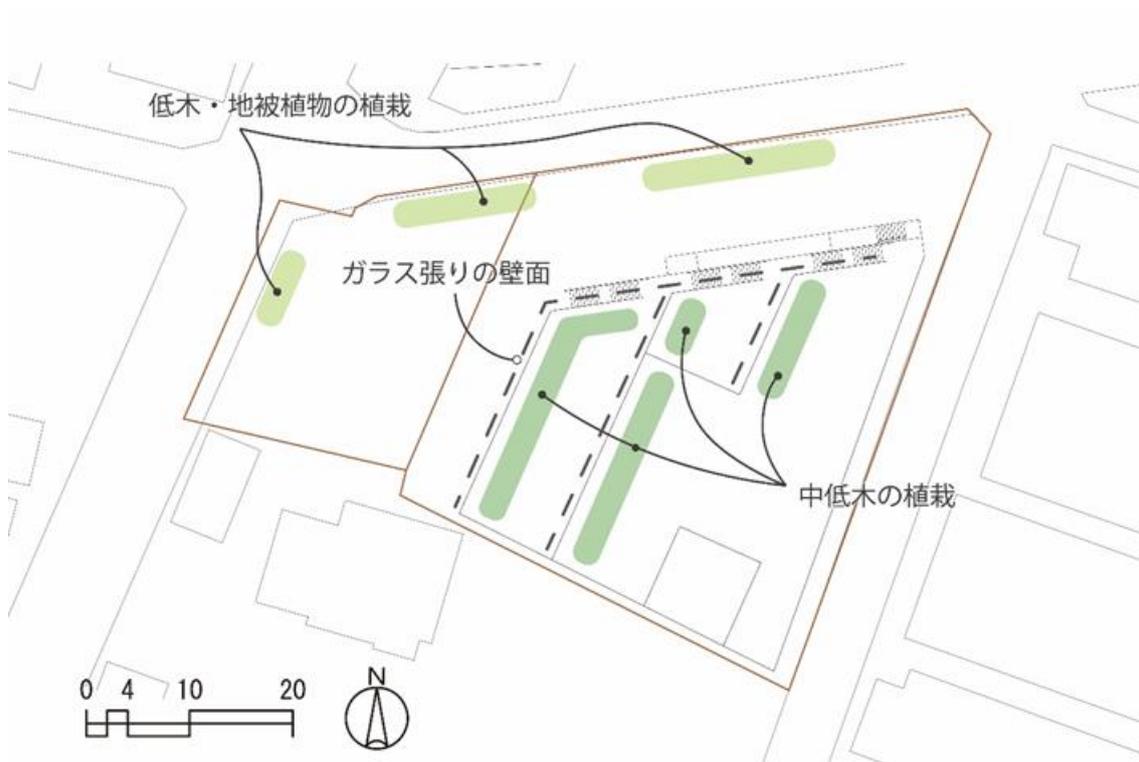
#### ① 建築の意匠

- ・ 周辺から各階のアクティビティが見えるように西側・北側壁面をガラス張りとする。
- ・ 周辺と馴染み、景観を阻害しない色彩とする。特に東側は壁面が敷地境界に近接しており圧迫感に留意する。

#### ② 植栽の配置

- ・ 道路との離隔による安全確保と園内・建築物への見通しの確保を目的として、沿道に低木や地被植物を植栽する。
- ・ 建築物の圧迫感を軽減することに加え緑陰の確保を目的として、建築物屋上に中低木を植栽する。

図表 外観・景観の方針



### 3. モデルプラン検討

前提条件を踏まえ、モデルプランの検討を行った。施設規模については、公共施設の規模を縮小したパターンについても参考として整理した。

図表 モデルプラン検討パターン

	モデルプラン検討対象 (規模大パターン)	参考検討対象 (規模小パターン)
公共施設面積	約 1,900 m <sup>2</sup>	約 1,300 m <sup>2</sup>
民間施設面積	約 300 m <sup>2</sup>	約 300 m <sup>2</sup>
共用部面積	約 450 m <sup>2</sup>	約 300 m <sup>2</sup>
合計	約 2,650 m <sup>2</sup>	約 1,900 m <sup>2</sup>

#### 3-1. ゾーニング・動線の考え方

##### (1) オープン／プライベート空間のゾーニング

にぎわいを創出するようなオープンな機能は西・北の公園側に配置することで、公園利用者を積極的に引き込む。その利用している様子がにぎわいの景観を形成し沿道からのアイストップとなる。一方で、落ち着いた空間が求められるプライベートな機能は、公園と反対側に配置する。

##### (2) 安全性・利便性に配慮した動線

地上の公園においては、交通量の多い周辺道路に配慮するとともに周辺から公園へ利用者を引き込むことを目的として、エントランス空間を広く確保する。また、北側・東側道路に歩道がないことから公園内に歩行空間を確保し、屋上公園への階段も北側に配置することでわかりやすく利便性の高い動線とする。

##### (3) 建築物の機能と連動した公園機能

オープンな機能を公園側に配置したことを踏まえ、2階、3階の屋上公園には建築内部と一体的に利用できるテラス空間として飲食・休憩機能を配置する。

##### (4) 屋上の遊び機能

屋上は地上から離隔があることにより自動車交通の危険がない、騒音問題のリスクが低いという特性を生かし、遊び機能を配置する。

#### (5) フリースペースによる柔軟な活用

機能の中央に自由に使用できるフリースペースを配置することで、各機能を繋ぐハブやバッファとなり柔軟な活用を図る。

#### (6) 建築内の機能配置・動線

- ・ エントランスホール兼フリースペースを公園側かつ機能の中央に配置することで、各機能を繋ぐハブやバッファとなるとともに公園との一体的な利用を図る。
- ・ 児童室と図書館、茶室と料理実習室のように一体的な利用が想定される機能を隣接して配置する。
- ・ 北側の屋外階段の反対側に位置するように屋内階段を南側に配置することで、上階へのアクセス利便性を確保する。
- ・ 参考で検討する小規模パターンについては、機能の面積確保のため、北側エントランスにホールを配置することができないため、オープンな図書室を配置することでエントランスも兼ねる。

### 3-2. モデルプラン

ゾーニング・動線、建築内の機能配置・動線の検討を踏まえ、モデルプランを取りまとめた。

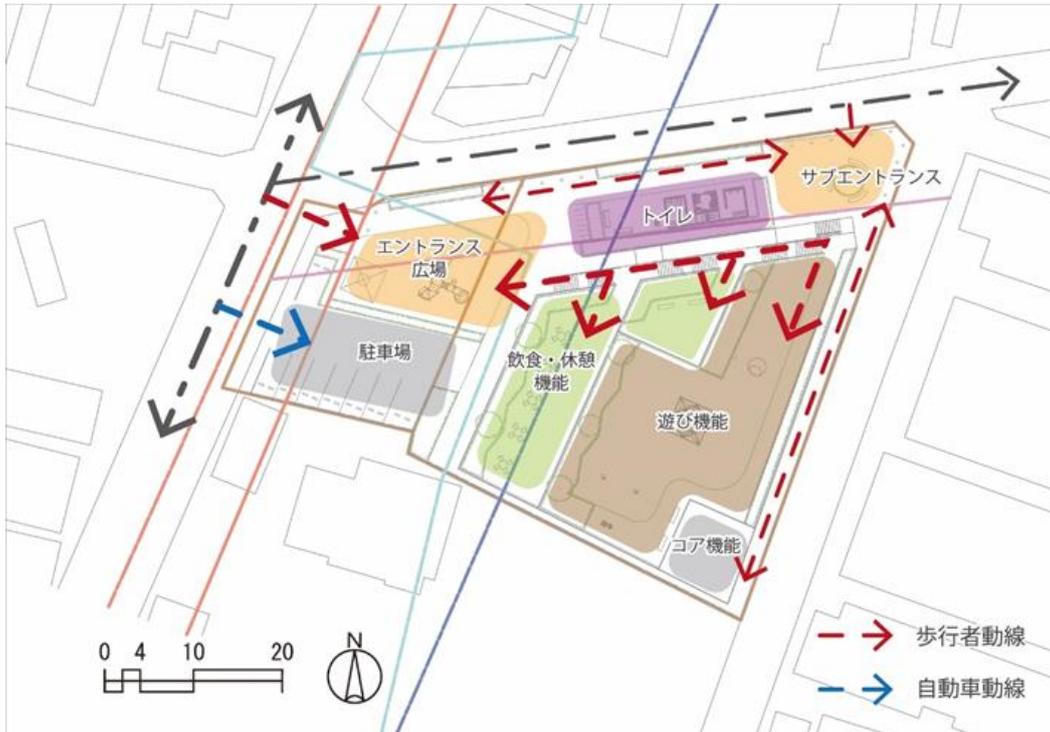
図表 モデルプラン

#### 【面積】

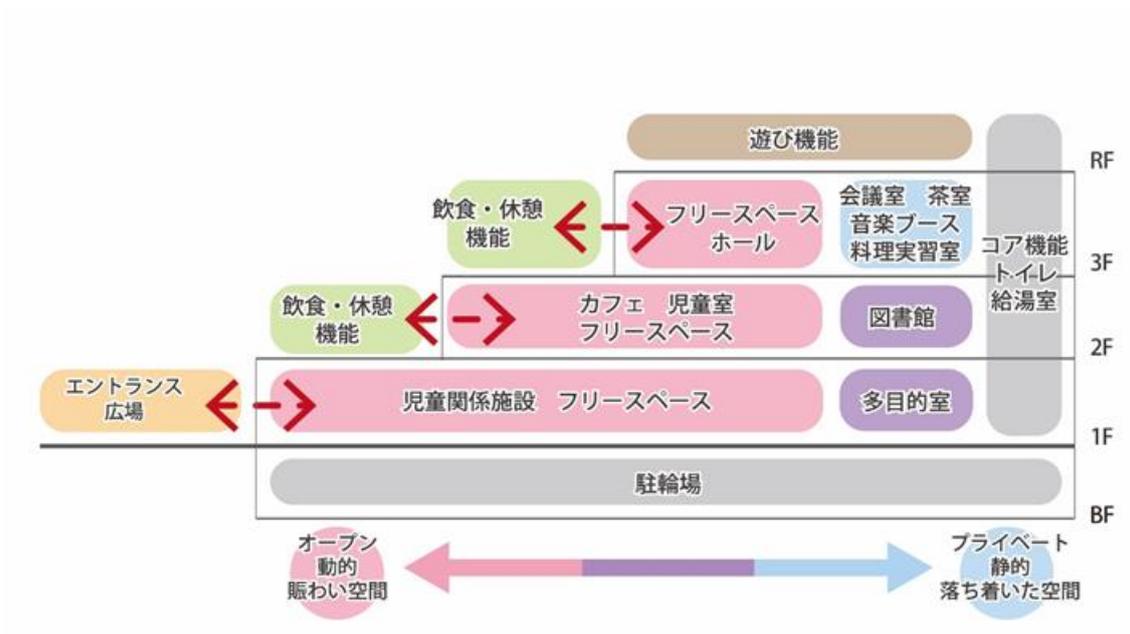
	公共施設	民間施設	共用施設	公園面積
1F	672 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	1,180 m <sup>2</sup>
2F	645 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>
3F	550 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
RF	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	686 m <sup>2</sup>
BF	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
合計	1,867 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	2,254 m <sup>2</sup>
			2,691 m <sup>2</sup>	(うち外構 30 m <sup>2</sup> )
建蔽率	1,184 m <sup>2</sup> /2,313 m <sup>2</sup> =51.2%			
容積率	(2,691 m <sup>2</sup> +985 m <sup>2</sup> *80%)/2,313 m <sup>2</sup> =150.4%			

※駐輪場：985 m<sup>2</sup>

#### 【動線】



【ゾーニング】

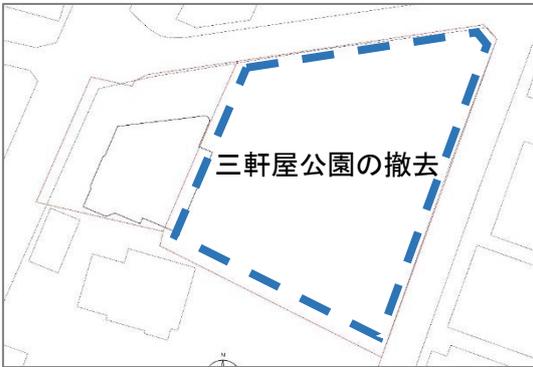


### 3-3. 東北コミュニティセンターの継続利用を想定した場合の施工ステップ

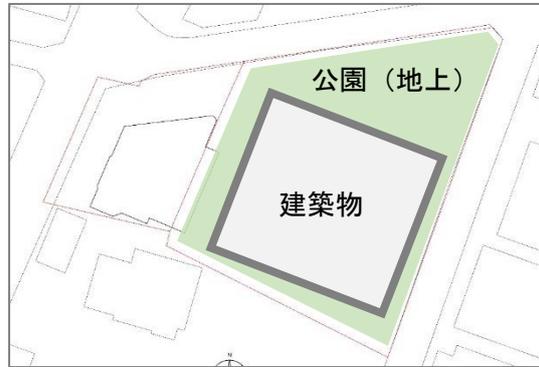
市民意見聴取の結果、東北コミュニティセンターの機能は継続して利用することを強く要望する意見が多く得られた。そのため、複合施設整備期間においても、東北コミュニティセンターの利用環境を確保し続けることが求められる。

これに対応するためには、下記のステップにより施工することで、東北コミュニティセンターの機能を複合施設整備期間においても継続利用することが可能となると考えられる。

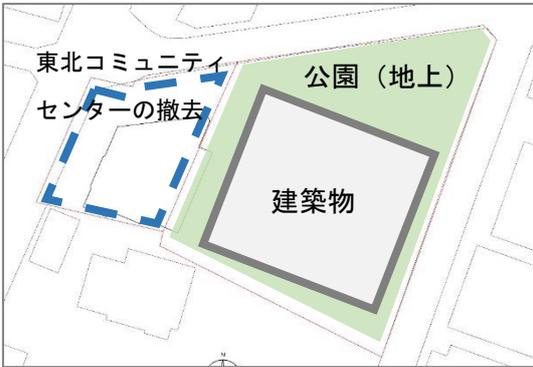
① 三軒屋公園の撤去(根切り必要)



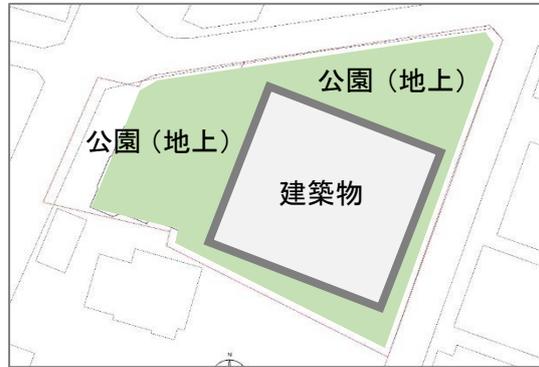
② 現三軒屋公園区域での地下駐輪場、建築物、公園の整備



③ 東北コミュニティセンターの撤去



④ 現東北コミュニティセンター区域での公園の整備



#### 4. 概算工事費等

モデルプラン検討を踏まえ、基本計画図に基づき本事業の概算工事費等を算出した。

費目	概算費用
設計・施工管理費	1.6 億円
施工費	24.0 億円
合計	25.6 億円

#### 5. 維持管理費・運営費

本事業における維持管理費・運営費はほととぷらざ及び東北コミュニティセンターの維持管理費・運営費の実績値を基に維持管理費・運営費の面積単価を算出したうえで、モデルプランで検討した施設面積を乗じて算出した。

また、本事業の運営費は、基本的な施設運営にかかる運営費、イベント実施やコミュニティ形成支援等の高付加価値な運営にかかるコスト、図書室運営費を対象に算出した。

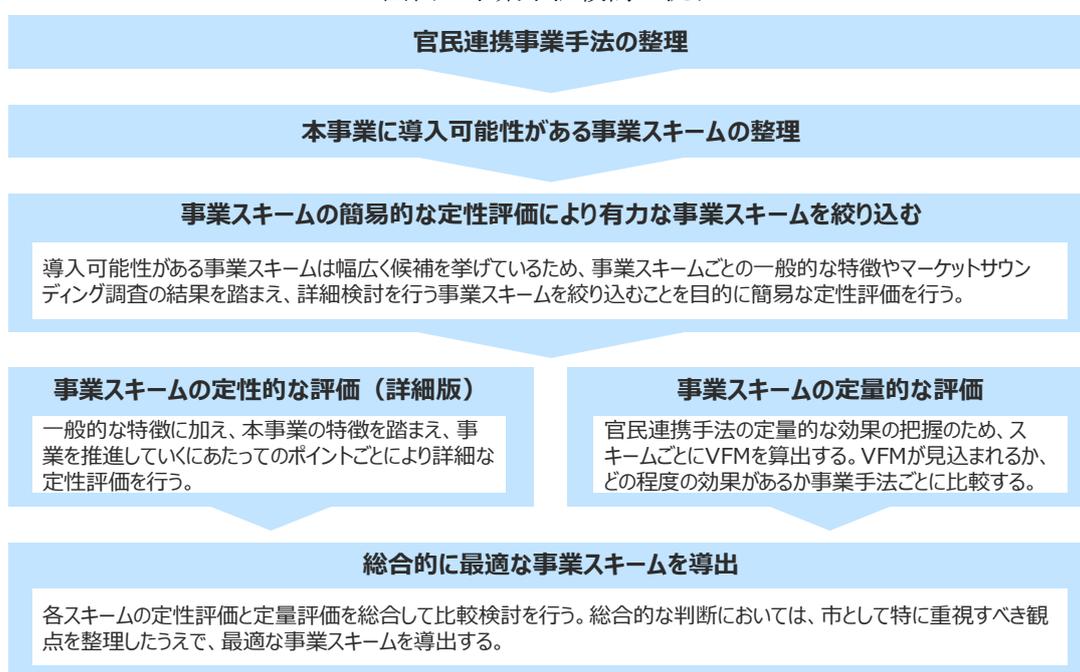
費目	概算費用
維持管理費	35,000 千円/年
運営費	95,000 千円/年
合計	130,000 千円/年

## VII. 官民連携事業スキームの検討

### 1. 官民連携事業スキーム検討の流れ

本検討では、以下に示す流れのとおり、本事業に関連する官民連携手法の概要を整理したうえで、本事業に導入可能性がある事業スキームを整理し、そのうえで、事業スキームの定性・定量的な評価を行った。

図表 事業手法検討の流れ



## 2. 官民連携による立体都市公園制度の活用

立体都市公園制度と官民連携事業を組み合わせることにより、単なる公園の更新では不可能な、都市空間に関する課題の解決や価値向上が可能となる。

ここでは、本事業において、官民連携による立体都市公園制度の活用が有効である理由及び考えられる効果について整理した。

### 2-1. 官民連携によって立体都市公園制度を活用する理由

#### (1) 本対象地に対するニーズ

市民等からの意見聴取の結果のとおり、充実させるべき公共施設としては「静かに休憩や読書ができるスペース」「子どもが遊べるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」等が市民から挙げられている。望ましい民間施設としては「飲食ができる施設」のほか、「子育て支援施設」や「健康・福祉施設」等が市民意見として挙げられている。

このように、本対象地に対しては公共施設・民間施設ともに多様な市民ニーズが存在しており、これらの市民ニーズに可能な限り応えられる導入機能の構成とする必要がある。

#### (2) 市の財政状況

多種多様な市民ニーズに確実に応えていく必要がある一方で、令和2年10月1日に「財政非常事態宣言」を発出するなど、市は現在厳しい財政状況下であり、この厳しい財政状況は将来にわたって続く見込まれる。

そのため、本事業の実施においても、必要な施設の整理や複合化によって公共施設の最適化を行うとともに、民間の経営資源の活用を通じた市の財政負担の軽減が必要である。

#### (3) 民間施設導入の余地

敷地概要で整理したとおり、本対象地は、商業地域と近隣商業地域にまたがっており、商業地域の面積が過半を占めるため、用途制限については商業地域の規制が適用される。そのため、敷地面積 2,313 m<sup>2</sup>に対して許容延べ床面積は 7,662 m<sup>2</sup>（容積率 331.2%）となり、必要な公共施設を整備したうえでも、十分な民間施設を導入するだけの容積的余裕がある。

以上、①多種多様な市民ニーズに応える導入機能の構成とする必要があること、②市の厳しい財政状況下において民間の経営資源の活用等が必要であること、③十分な民間施設を導入するだけの余地があることの3点から、本事業においては官民連携による立体都市公園制度の活用が有効であると考えられる。

## 2-2. 官民連携によって立体都市公園制度を活用する効果

官民連携による立体都市公園制度活用の効果として、主に以下の3点が考えられる。

### (1) 多様な機能の導入

市民意見等から求められている施設の一例として、公民館や児童関連施設等が挙げられており、これらの機能は公園の有するオープンスペースと親和性があることから一体的な整備や一体的な利用を目指すことが望ましいと考えられる。一方で、これらの施設は公園施設の対象に含まれず、P-PFI等の制度を活用しても公園内に整備することができない(図表「公園施設及び公募対象施設一覧」参照)。

立体都市公園制度を活用することで、複合施設の整備が可能になり、市民から求められている公民館や児童関連施設等のほか、にぎわいを創出する民間施設を含め、多様な機能の導入が可能となる。このように公園内において、通常の公園整備では導入できない多様な機能が導入されることによって、より大きな官民相乗効果が期待できる。

図表 公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰たな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物(観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生息園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等(古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 管理事務所 詰所 倉庫 庫庫 材料置場 苫畑 標示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [保留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[ ]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの							

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

公募対象公園施設

出所：国交省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

## **(2) 事業全体としての連携**

パークコーディネーターとして民間事業者を置き、公園及び複合施設の運営を一体的に委ねることで、事業全体としての連携を強化できると考えられる。具体的には以下のような連携が実現できると考えられる。

- ・ 公共施設・民間施設の機能を最大限に引き出すパークマネジメントの実現
- ・ 公共施設・民間施設双方を活用したイベント等の実施
- ・ パークコーディネーターを介した行政内部の部署間連携の促進

## **(3) 効率的かつ経済的な事業実施**

公園及び複合施設の設計・建設及び維持管理・運営を民間事業者が一体的に実施することによって、①維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能になる、②安定的で効率的な管理運営が可能になる、③民間ノウハウを最大限活用できることによって大きな財政負担低減が可能になる等の効果が生まれ、効率的かつ経済的な事業実施が実現できると考えられる。

### 3. 官民連携事業手法の整理

通常の公共施設整備手法である直轄方式に対して、公共施設整備を主体とする官民連携事業において、代表的な事業手法として「DB方式」「PFI方式」「定期借地権＋リース方式」の3方式が挙げられる。

#### (1) 直轄方式（従来方式）

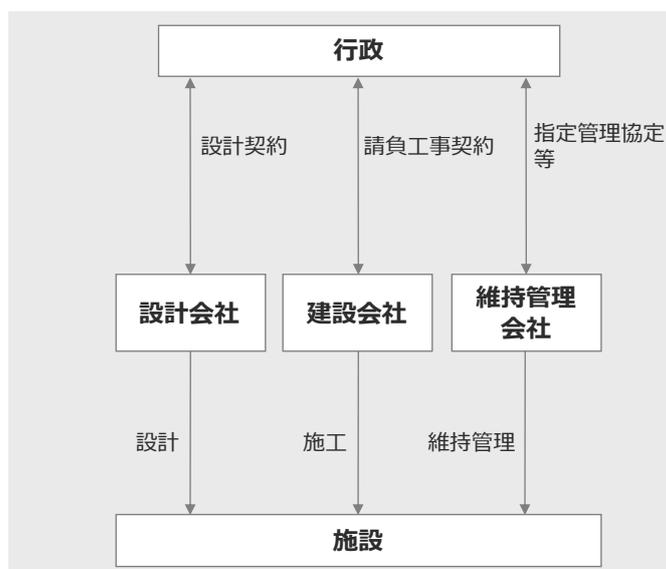
図表 直轄方式の概要

根拠法令	地方自治法
概要	・ 従来の公共施設整備と同様に、公共が主体となり事業を実施するもの。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共が施設の基本構想及び基本計画を作成した後に、設計及び建設を個別に発注する。</li> <li>・ 選定方法としては、公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。</li> <li>・ 年度をまたぐ工事の場合は債務負担行為の設定が必要となる。</li> </ul>
事業期間	・ 法令上の定めなし

図表 官民の役割分担

資金調達	設計・建設	運営管理	所有権		
			建設中	運営中	運営後
官	官	官	官	官	官

図表 スキーム図



(2) DB方式

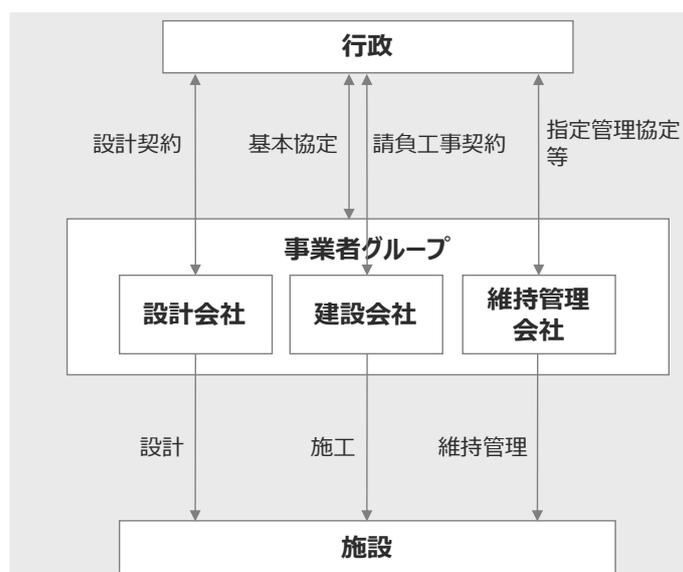
図表 DB方式の概要

根拠法令	地方自治法
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Design-Build の略で、設計・建設を一体で行う事業者グループを同一の公募で選定する方式。</li> <li>・ 公共の資金調達のもと、公共施設の整備を民間事業者を実施させることが可能。</li> <li>・ 運営 (Operate) も同一の事業者グループが実施し、DBO 方式となる場合もある。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共が資金調達を行うため、民間が資金調達を行う PFI 事業に比べて金利コストを低減できる。</li> <li>・ 設計・建設を一体で行うため、建設性を加味して設計に反映させるなど、事業費の抑制や工期短縮が期待される。</li> <li>・ 事前に基本計画を作成したうえで概算事業費を算定し予算措置を行う必要がある。事業者公募時には予定価格を示す必要がある。</li> </ul>
事業期間	・ 法令上の定めなし

図表 官民の役割分担

資金調達	設計・建設	運営管理	所有権		
			建設中	運営中	運営後
官	民	官または民	官	官	官

図表 スキーム図



### (3) PFI 方式

図表 PFI 方式の概要

根拠法令	PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、事業で実施する全ての業務を担当する企業から構成される企業コンソーシアムが組成するSPCに一体的に実施させることを可能とする制度。</li> <li>事業実施にあたっては、民間事業者はSPCを設立する必要がある。業務を実施する企業がSPCから業務を委託又は請負、整備・運営等を実施する。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が資金調達を行うことが原則だが、補助金の適用割合によっては、公共が資金調達を行う場合がある。</li> <li>公共はサービス購入料として整備費及び維持管理費等を割賦払いすることが可能。</li> <li>SPCの設立・運営コストがかかる等の理由により、民間事業者の参画意欲の観点から、一般的には事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）又は単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）がPPP/PFI手法の検討対象となる。</li> <li>PFI法に則り、実施方針の公表や特定事業選定等の手続が必要になるため公募プロセスに時間を要する。実施方針の公表から事業契約締結まで、通常13か月程度かかる。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令上の定めなし（10年～20年の事業が多い）</li> </ul>

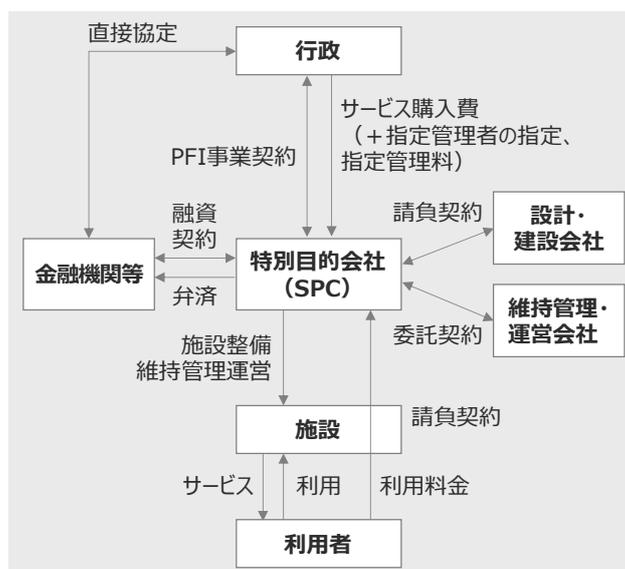
図表 PFI 方式の種類

方式	概要
BTO 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が運営及び維持管理を行う事業方式</li> <li>公共が施設を所有するため事業期間中において民間事業者に固定資産税が発生しない。</li> </ul>
BOT 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式</li> <li>民間が施設を所有するため事業期間中において民間事業者に固定資産税が発生する。</li> </ul>
B00 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去等行う事業方式</li> <li>民間が施設を所有するため事業期間中において民間事業者に固定資産税が発生する。</li> </ul>

図表 官民の役割分担

方式	資金調達	設計・建設	運営管理	所有権		
				建設中	運営中	運営後
BT0 方式	民	民	民	民	官	官
BOT 方式	民	民	民	民	民	官
BOO 方式	民	民	民	民	民	民

図表 スキーム図



#### (4) 定期借地権設定＋リース方式

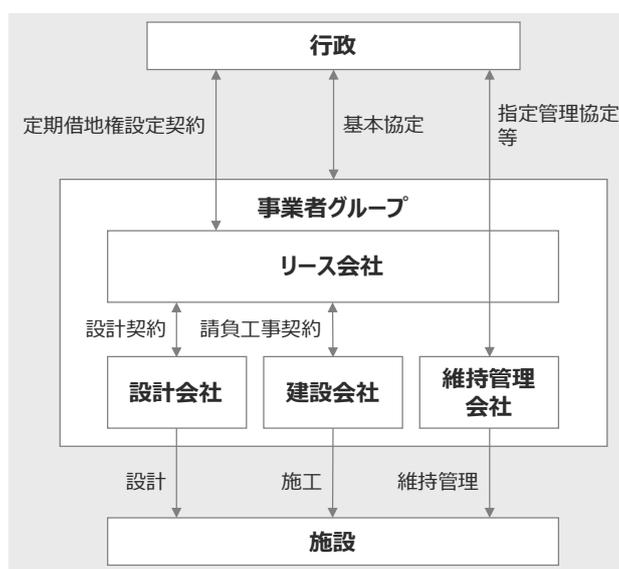
図表 定期借地権設定＋リース方式の概要

根拠法令	地方自治法
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体が公有地に定期借地権を設定し、民間事業者が土地を貸借する。</li> <li>民間事業者は民間施設の設計・建設を行った後、賃料や事業収入により建設の償還を行うとともに、維持管理、運営業務を実施する。</li> <li>民間事業者は自治体に定期借地料を支払い、床の一部を自治体が賃借。</li> <li>不動産開発を行う事業者が中心となり、建設、維持管理を担う事業者も参画する。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が資金調達を行う。</li> <li>民間事業者が自ら投資して施設を所有するため、民間が一定程度自由に事業を計画可能となる。</li> <li>公共は地主としての意向や条件を定期借地権設定契約において規定することで民間事業者を管理する。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的定期借地権は50年以上</li> <li>事業用定期借地権は10年以上50年未満</li> <li>建物譲渡特約付借地権は30年以上</li> </ul>

図表 官民の役割分担

資金調達	設計・建設	運営管理	所有権		
			建設中	運営中	運営後
民	民	民	民	民	撤去/官

図表 スキーム図



#### 4. 候補となる事業スキームの整理

##### 4-1. 検討パターン

本事業において候補となる事業スキームは、以下に示す公共所有パターン（PFI（BT0）、DB0）と民間所有パターン（PFI（BOT）+PFI（BT0）、定期借地権+リース方式）の計4パターンが事業スキームとして考えられる。

図表 本事業で候補となる事業スキーム

	公共所有パターン	民間所有パターン
イメージ		
土地	所有：新座市	所有：新座市 定期借地権：民間事業者
建物	所有：新座市 定期建物賃貸借：民間事業者	所有：民間事業者 定期建物賃貸借：新座市
公園	—	専用使用权：新座市（立体都市公園部分）
事業スキーム	スキーム①：PFI（BT0） スキーム②：DB0	スキーム③：PFI（BOT）+PFI（BT0） スキーム④：定期借地権+リース方式+DB0

## 4-2. 想定される事業スキーム

### (1) PFI (BT0)

#### ① スキームの概要

- ・ PFI (BT0) 方式により施設整備から運営までを一体的に実施する方式。
- ・ 建物部分も公園部分も一体的に整備する。
- ・ 公共施設の維持管理は公園範囲を含めて一体で指定管理により運営を行う。
- ・ 市と SPC は一つの PFI 事業契約に基づき事業全体を実施する。
- ・ 事業全体の統括は施設を整備する建設会社が担うことが想定される。

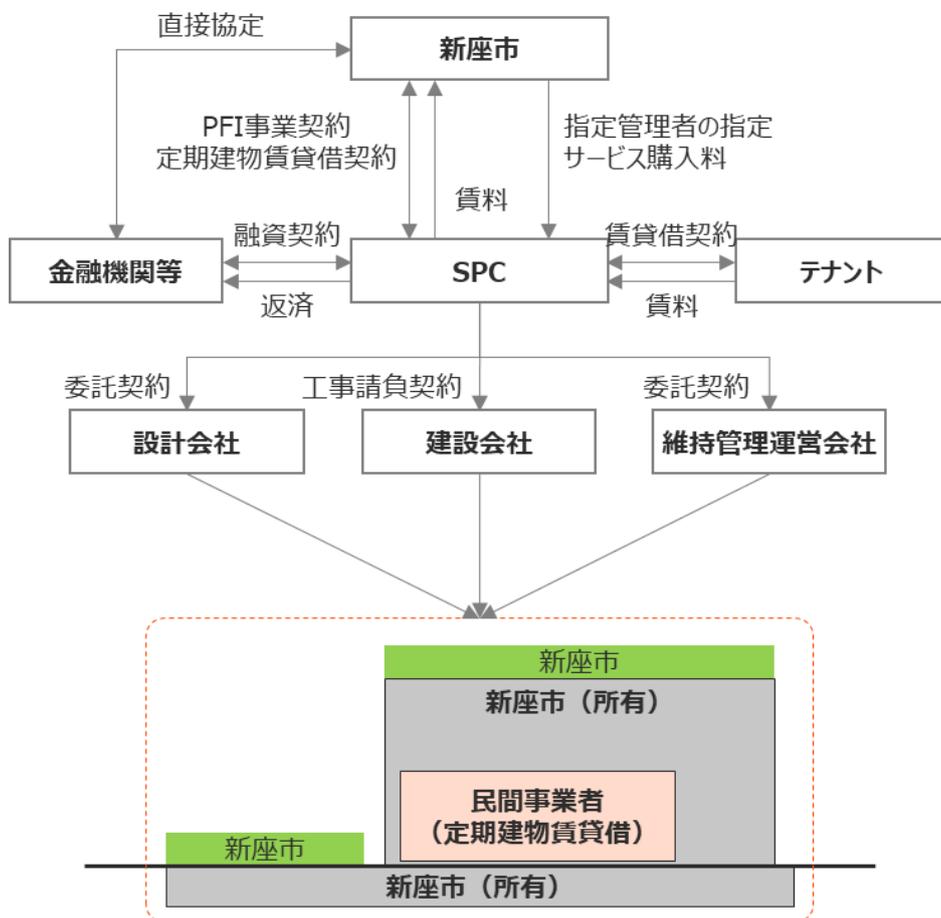
#### ② 官民連携の役割分担

図表 官民の役割分担・契約種別

		土地	公共施設	立体部分	公園	
					地上	立体部分
所有		市	市	市	市	市
資金調達		—	民	民	民	民
設計・建設		—	民	民	民	民
維持管理運営		—	民 (指定管理)	民	民 (指定管理)	民 (指定管理)
契約	施工	—	事業契約	事業契約	事業契約	事業契約
	維持管理 運営	—	指定管理 協定	使用許可	指定管理 協定	指定管理 協定

③ スキーム図

図表 PFI (BT0) のスキーム図



## (2) DBO

### ① スキームの概要

- ・ 施設全体を DB 方式により整備し、公共施設の運営も一体で実施する DBO 方式。
- ・ 建物部分も公園部分も一体的に整備する。
- ・ 公共施設の維持管理は公園範囲を含めて一体で指定管理により運営を行う。
- ・ 市は事業者グループと事業実施に必要な基本的な内容を規定した基本協定を締結し、事業全体を実施する。
- ・ 事業全体の統括は施設を整備する建設会社が担うことが想定される。

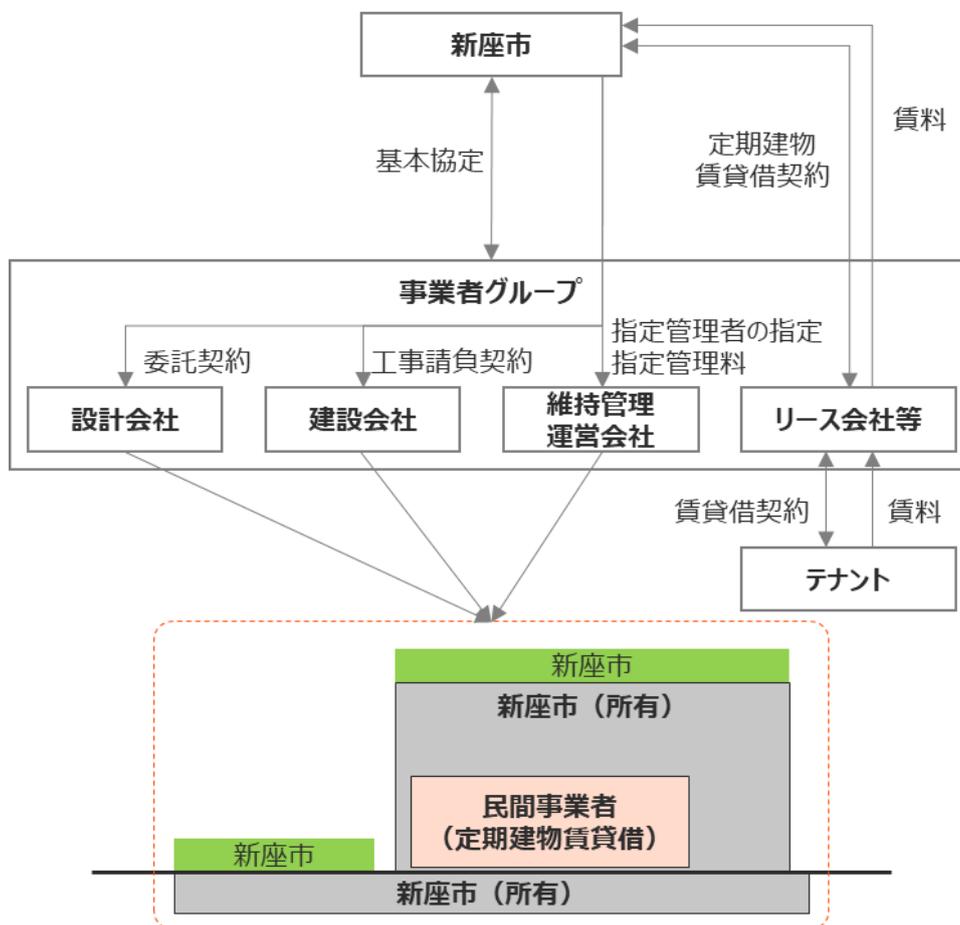
### ② 官民連携の役割分担

図表 官民の役割分担・契約種別

		土地	公共施設	立体部分	公園	
					地上	立体部分
所有		市	市	市	市	市
資金調達		—	市	市	市	市
設計・建設		—	民	民	民	民
維持管理運営		—	民 (指定管理)	民	民 (指定管理)	民 (指定管理)
契約	施工	請負契約	請負契約	請負契約	請負契約	事業契約
	維持管理運営	指定管理協定	使用許可	指定管理協定	指定管理協定	指定管理協定

③ スキーム図

図表 DBO のスキーム図



### (3) PFI (BOT) +PFI (BTO)

#### ① スキームの概要

- ・ PFI (BOT) と PFI (BTO) を組み合わせた方式。
- ・ 施設は PFI (BOT) により、定期借地権設定をしたうえで、民間事業者が整備を行う。公園(地上)の整備・運営は定期借地権設定範囲からは外れるため、事業全体の一体性を果たせるため PFI (BTO) を適用する。
- ・ 市と SPC は一つの PFI 事業契約に基づき事業全体を実施する。
- ・ 事業全体の統括は SPC の代表企業であり、施設を所有・運営する会社が担う。

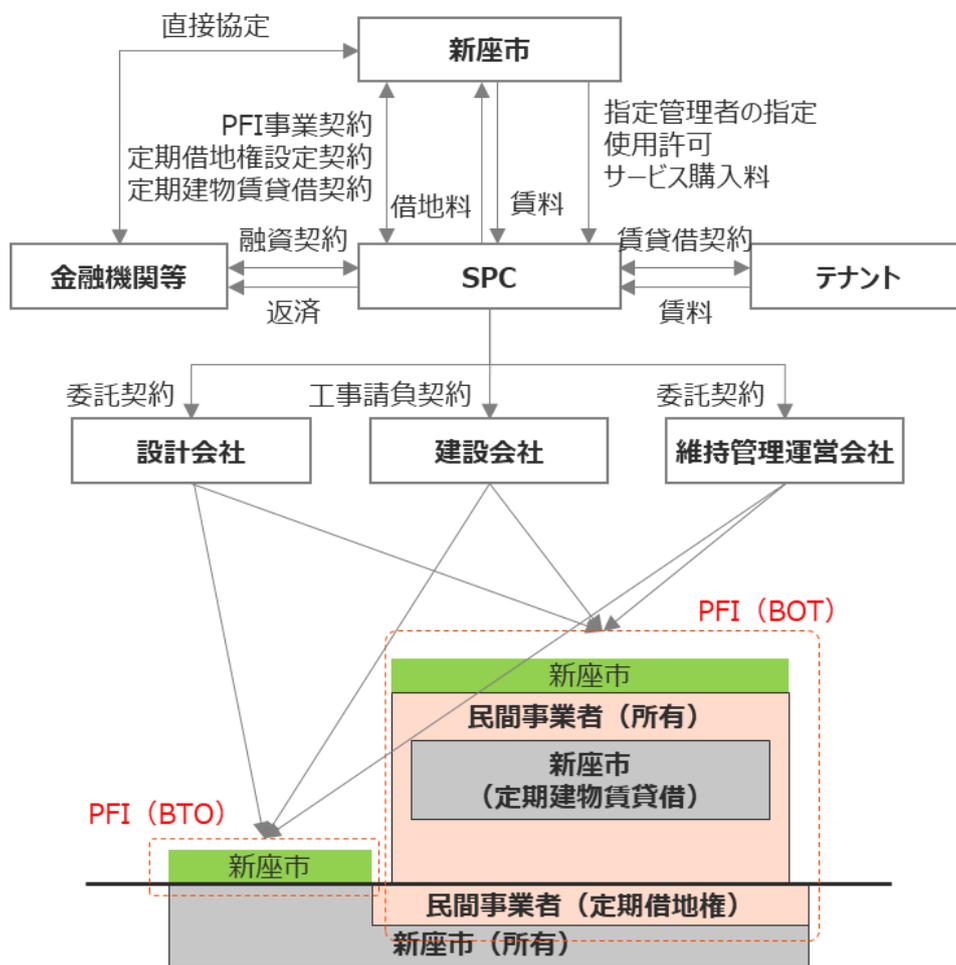
#### ② 官民連携の役割分担

図表 官民の役割分担・契約種別

		土地	公共施設	立体部分	公園	
					地上	立体部分
所有		—	PFI (BOT)	PFI (BOT)	PFI (BTO)	PFI (BOT)
資金調達		市	民	民	市	民
設計・建設		—	民	民	民	民
維持管理運営		—	民 (指定管理)	民	民 (指定管理)	民 (指定管理)
契約	施工	定期借地権	事業契約	事業契約	事業契約	事業契約
	維持管理運営	定期借地権	定期建物賃貸借 指定管理 協定	—	指定管理 協定	指定管理 協定 公園一体建物 協定

③ スキーム図

図表 PFI (BOT) +PFI (BTO) のスキーム図



#### (4) 定期借地権+リース方式

##### ① スキームの概要

- ・ 定期借地権を設定して民間施設を整備し、施設の一部に市が公共施設を賃借する。加えて公園（地上）はDB方式で実施する。
- ・ 公園（立体部分）については市が費用負担するDB方式と民間が民間施設と一体的に整備する方式が考えられる。
- ・ 公共施設の維持管理は公園範囲を含めて一体で指定管理により行う。
- ・ 市は事業者グループと事業実施に必要な基本的な内容を規定した基本協定を締結し、事業全体を実施する。
- ・ 事業全体の統括は施設を所有・運営するリース会社等が担うことが想定される。

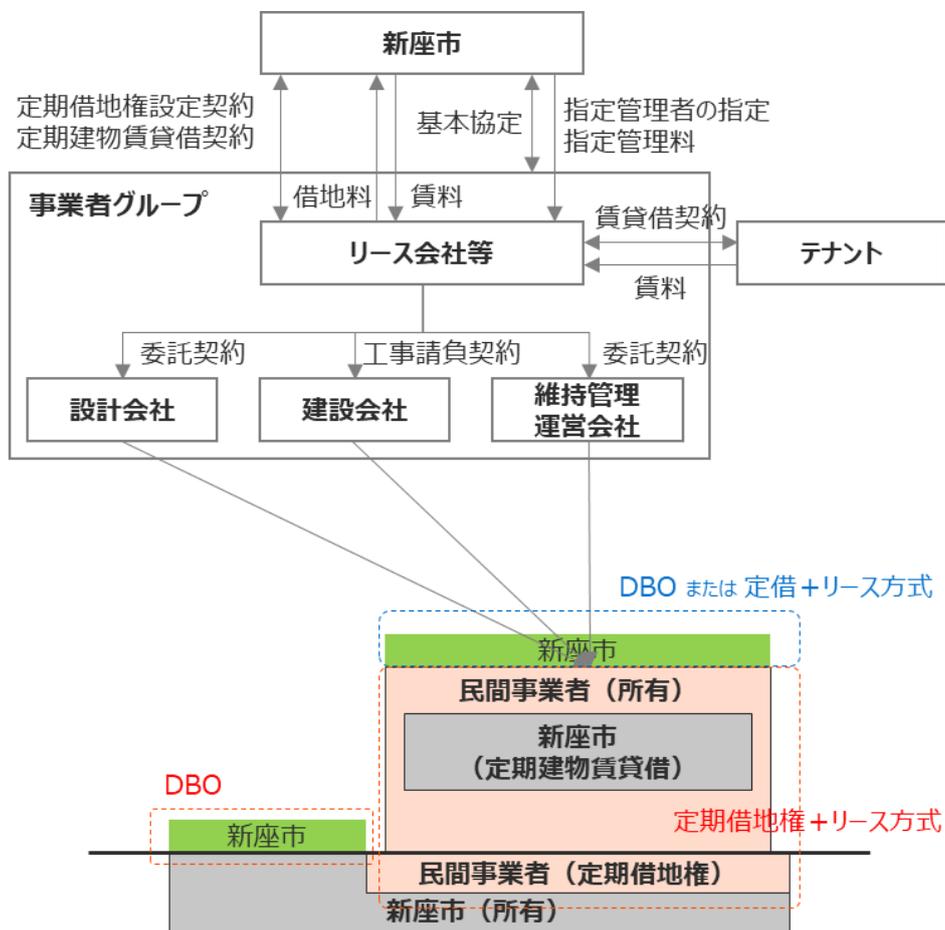
##### ② 官民連携の役割分担

図表 官民の役割分担・契約種別

		土地	公共施設	立体部分	公園	
					地上	立体部分
所有		—	定期借地権 +リース方式	定期借地権 +リース方式	DBO	DBO または 定借+リース方式
資金調達		市	民	民	市	民
設計・建設		—	民	民	市	市または民
維持管理運営		—	民 (指定管理)	民	民 (指定管理)	民 (指定管理)
契約	施工	定期借地権	事業契約	事業契約	請負契約	請負契約/—
	維持管理運営	定期借地権	定期建物賃貸借 指定管理協定	—	指定管理協定	指定管理協定 公園一体建物協定

③ スキーム図

図表 定期借地権+リース方式のスキーム図



## 5. 事業スキームの定性評価

### 5-1. 事業スキームの定性評価（簡易版）

整理した4つの事業スキームについて、より詳細な検討を行うスキームを絞り込むために簡易的な定性評価を行った。

#### （1）定性評価（簡易版）にあたっての論点

##### ① 市の財政負担軽減効果の最大化

- 本事業においては大きな目的の一つとして財政負担の最大限の抑制が掲げられている。
- 財政負担の低減については、市の負担額の低減とともに、財政負担の平準化についても負担低減効果として認識することが必要となる。

##### ② 適切な官民役割分担の必要

- 本事業は民間収益施設の導入を想定しているものが、必ずしも事業性は高くないことが想定される。そのため、高い事業性があることを前提としたスキームとすると民間事業者の負担が過大となり官民連携事業としての成立性が確保されない可能性がある。よって、市が適切な負担をすることが可能なスキームを検討する必要がある。

##### ③ 立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担

- 本事業の特徴としては立体都市公園制度の活用がある。建築物の上部に公園を整備することから、建築物の所有関係など公園を立体化することによるリスクを適切な主体が分担することができるスキームを検討する必要がある。

##### ④ 地域の魅力を高める施設運営の実現

- マーケットサウンディング調査において、整備だけでなく運営にも注力し、複合施設を地域に愛される街の拠点とすることが重要という意見が得られたように、本施設の魅力を最大限に高めるためには、住民の参画を促す積極的な施設運営を可能とするスキームを検討することが望ましい。

## (2) 定性評価（簡易版）の評価結果

評価結果は下記のとおりであり、民間所有パターンの実現性は低く、公共所有パターンを対象とした検討が必要であると考えられる。なお、市の費用負担の低減効果については定量評価（後述）により確定する。

図表 定性評価（簡易版）の評価結果

		公共所有パターン		民間所有パターン	
		PFI (BOT)	DBO	PFI (BOT) + PFI (BTO)	定期借地権+リース方式+DBO
市の財政負担低減効果	市の費用負担低減	民間による資金調達の金利や SPC の管理費負担が生じることから、一般的に事業期間合計の市の費用負担は大きくなる。	公共が資金調達をすることから資金調達コストを低減することができ、費用負担額全体として抑制される。	民間による資金調達の金利や SPC の管理費負担が生じることから、一般的に事業期間合計の市の費用負担は大きくなる。	民間による資金調達の金利や固定資産税分が賃料に乗せられるため、自ら整備するよりも費用負担は大きくなると想定される。
		▲	○	▲	△
	民間からの収入	民間事業者からのテナント賃料収入が得られる。	民間事業者からのテナント賃料収入が得られる。	民間事業者から地代収入が得られる。	民間事業者から地代収入が得られる。
		○	○	○	○
	財政負担の平準化	サービス購入料として施設整備費を延べ払い可能であるため、財政負担の平準化が可能。	竣工時に一括払いとなるため、財政負担の平準化はできない。	サービス購入料として施設整備費を延べ払い可能であるため、財政負担の平準化が可能。	整備費は負担せずに賃料として毎年度支払うこととなるため、財政負担の平準化が可能。
		○	△	○	○
適切な官民役割分担	市が施設を所有し、適切な範囲で整備費を負担することから、民間に過大な負担は生じない可能性が高い。	市が施設を所有し、適切な範囲で整備費を負担することから、民間に過大な負担は生じない可能性が高い。	近年の急激な建築費の高騰の影響等から対象地における民間所有での事業性の確保が課題となる。	近年の急激な建築費の高騰の影響等から対象地における民間所有での事業性の確保が課題となる。	
	○	○	▲	▲	
立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担	市が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響についても市が負担することが可能。	市が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響についても市が負担することが可能。	民間が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響のリスクの分担が課題となる。	民間が施設を所有することから、立体公園に起因する施設への影響のリスクの分担が課題となる。	
	○	○	△	△	
地域の魅力を高める施設運営の実現	市が適切な費用負担を行うことで、民間の創意工夫を活かした運営提案を引き出すことが可能。	市が適切な費用負担を行うことで、民間の創意工夫を活かした運営提案を引き出すことが可能。	積極的な運営にはコストがかかるが、ある程度の事業性が確保できれば実現が可能。	積極的な運営にはコストがかかるが、ある程度の事業性が確保できれば実現が可能。	
	○	○	△	△	
総合評価		○	○	▲	△

評価：○>△>▲

## 5-2. 事業スキームの定性的な評価（詳細版）

### （1）定性評価（詳細版）にあたっての論点

#### ① 市の財政負担軽減効果の最大化

- 財政負担の平準化が可能であるか

#### ② 官民連携事業の実施段階における効率化

- 官民連携事業の実施に必要な手続等の負担が効率化できるか
- 契約手続が効率化できるか
- 事業期間中のモニタリングが効率化できるか

#### ③ 立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担

- 立体都市公園制度の活用による不測の事態（建物・公園の修繕等）への対応が可能か

#### ④ 地域の魅力を高める施設運営の実現

- 民間事業者の創意工夫を引き出す運営が可能か

(2) 定性評価（詳細版）の評価結果

図表 定性評価（詳細版）の評価結果

		PFI (BTO)	DBO
市の財政負担低減効果	財政負担の平準化	民間事業者の資金調達により事業を実施することで平準化が可能。	市が資金調達する必要があるため、起債裏等において一般財源の確保が必要となる。
		○	▲
官民連携事業の実施段階における効率化	選定手続き等の負担の効率化	PFI 法に基づく手続き（実施方針公表、特定事業選定）が発生する。	必ずしも PFI 法に基づく手続きは必要ではないため、事務負担は軽減が可能。
		▲	○
	契約手続きの効率化	事業契約に一本化することが可能であり、契約手続きや管理の効率化が可能となる。	少なくとも設計・施工と維持管理・運営は別の契約とする必要がある。
		○	△
モニタリングの効率化	SPC を設立することが一般的であり、SPC の経営状況を把握すれば事業全体のモニタリングが可能となる。SPC の経営状況は金融機関や監査においてもモニタリングされる。	基本的には SPC を設立しないため、本事業個別の経営状況についての報告を民間事業者に求める必要があり、その適切性について市の確認が必要。	
	○	△	
立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担	不測の事態への対応	施設の修繕も含めた事業範囲設定をすることで市は固定的なサービス対価の負担のみで民間事業者が適切な修繕を行う。民間事業者による柔軟かつ即時の対応が可能である。	市が別途修繕費用を確保したうえで対応する必要がある。市の手続きが必要となるため即時の対応ができない可能性がある。
		○	△
地域の魅力を高める施設運営の実現	民間事業者の創意工夫を引き出す運営	整備と運営の費用（サービス対価）を一体で設定するため、運営の評価の配分を高めることで運営を重視した提案を引き出すことが可能。	発注段階で整備と管理運営の予算を個別に定める必要があり、事業者の提案の自由度が下がる。
		○	△
総合評価		○	△

評価：○＞△＞▲

## 6. 事業スキームの定量評価

マーケットサウンディング及び定性評価の結果を踏まえ、公共所有パターンを前提として、PSC、PFI（BT0）、DBOの3スキームについて事業シミュレーションを実施した。

評価指標として、官民連携の定量的効果を表すVFMを算出することで、定量的な評価を行った。

PFI（BT0）、DBOともにVFMは出るが、DBOの方がより大きなVFMが期待できることが示された。

図表 VFM算出結果

（単位：千円）

	PSC	DBO	PFI（BT0）
LCC（歳出－歳入）	4,335,410	3,900,052	4,389,812
LCC（現在価値換算）	3,950,983	3,557,881	3,915,163
VFM	－	9.9%	0.9%

## 7. 官民連携事業手法の総合評価及び課題の整理

### 7-1. 官民連携事業手法の総合評価

定性評価、定量評価の結果概要を改めて整理すると下記のとおりである。

(※評価：○＞△＞▲)

#### (1) 定性評価結果概要

図表 定性評価結果概要

	概要	評価
①PFI (BT0)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が所有することにより、整備費、運営費、リスクの適切な負担が可能となることから実現性は高いと考えられる。</li> <li>また、DBO と比較した場合、民間資金活用による財政負担の平準化が可能になること、事業契約に一本化することが可能になること、柔軟な事業範囲の設定や整備・運営をまとめた予算確保が可能になることなどから、より効率的かつ柔軟な事業実施が可能になると考えられる。</li> </ul>	○
②DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が所有することにより、整備費、運営費、リスクの適切な負担が可能となることから実現性は高いと考えられる。</li> <li>PFI (BT0) と比較した場合、設計・施工と維持管理・運営が別契約になること、サービス対価以外に別途修繕費等確保のための手続が必要になること、発注段階で整備と管理運営の予算を個別に定める必要があることなどから、事業実施の効率性・柔軟性は劣ると考えられる。</li> </ul>	△
③PFI (BOT) +PFI (BT0)	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業対象地の市場性と昨今の建築費の高騰の影響等から総合的に判断して民間所有での事業性の確保が難しいこと、立体都市公園制度の活用を前提とする中で民間所有では適切なリスク分担が難しいこと、などの理由から実現に当たっては課題がある。</li> </ul>	▲
④定期借地 権+リース 方式+DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業対象地の市場性と昨今の建築費の高騰の影響等から総合的に判断して民間所有での事業性の確保が難しいこと、立体都市公園制度の活用を前提とする中で民間所有では適切なリスク分担が難しいこと、などの理由から実現に当たっては課題がある。</li> </ul>	△

## (2) 定量評価結果概要

図表 定量評価結果概要

	概要	評価
①PFI (BT0)	VFMは0.9%であり、事業費削減効果は期待できるものの、大きな効果は期待できない。	△
②DBO	VFMは9.9%であり、大きな事業費削減効果が期待できる。	○

## (3) 総合評価

定性評価及び定量評価の結果を踏まえると、定性的には本事業に導入可能性がある事業手法はPFI (BT0) 及びDBOが望ましいと考えられる。また、定性的にはPFI (BT0) がDBOに対してより優れていると評価することができる。定量評価においては、PFI (BT0) とDBOのいずれもVFMが出ることで把握されたが、DBOでは大きな事業費削減効果が期待できる一方で、PFI (BT0) はDBOと比較して効果が小さいことが把握された。

従って、PFI (BT0) 及びDBOのいずれも導入可能性があると判断されるものの、いずれかの手法に絞り込みを行うためには、より詳細な検討が必要である。

## 7-2. 官民連携事業手法の検討に係る今後の課題

次年度以降、PFI (BT0) と DBO のどちらの事業手法を用いるか確定させていくに当たり、検討すべき課題を整理する。

### (1) 定量評価の精緻化

特に維持管理費や運営費、収入項目の単価については、ほっとぷらざや東北コミュニティセンターの維持管理費単価やマーケットサウンディング調査で回答が得られた一般的な単価を用いて設定を行った。

次年度においては、基本計画や本検討において作成したモデルプラン等に基づき、より具体的な単価設定を行ったうえで、定量評価の精緻化を図る必要がある。

### (2) PFI (BT0) の詳細化

本検討においては、PFI (BT0) は DBO と比較して定性的には優れているものの、VFM が DBO と比較して小さく、事業費削減効果に課題があった。次年度においては、PFI (BT0) において、より VFM が創出される工夫を行うことで、DBO に対して優位性を発揮することができる可能性があるか詳細に検討する必要がある。

具体的には、本検討においては PFI (BT0) における施設整備費の支払い方式をサービス購入料として割賦払いする方式において VFM を算出したが、市の金利負担を抑制するため、施設整備費を出来高払いとすることが考えられる。また、SPC の設立を必須としないことで SPC 関連経費分の市の負担を削減することも検討対象となると考えられる。

※ なお、事業スキームについては、あくまで現時点での想定であり、今後、実施方針等の作成や事業者の選定に向け、民間事業者から広く意見を募った上で事業の方向性を決定していくこととする。

## 7-3. 事業スケジュール

次年度以降における事業化に向けたスケジュール (案) を下記のように整理した。



## VIII. 基本計画の策定

### 1. 市民意見の募集

これまでの検討内容を踏まえ、三軒屋公園等複合施設基本計画（素案）を取りまとめ、市民意見の募集を行った。

市民意見の募集は、令和5年1月19日（木曜日）から令和5年2月17日（金曜日）までに実施し、60件の意見が寄せられた。

### 2. 基本計画の策定

上記市民意見等を踏まえ、三軒屋公園等複合施設基本計画を取りまとめた。  
基本計画の内容は参考資料1のとおり。

## 参考資料

参考資料 1 (仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設基本計画