

# 吉川美南駅前公共施設整備

## 基本構想（案）

令和3年7月

吉川市



---

吉川美南駅前公共施設整備 基本構想

目 次

1	基本構想について .....	1
2	事業予定地周辺の概況 .....	2
2.1	事業予定地の概要 .....	2
2.2	上位・関連計画における位置付け .....	7
3	施設に求められる機能 .....	12
3.1	市民ニーズ .....	12
3.2	民間事業者ヒアリング .....	16
3.3	既存公共施設の立地状況 .....	17
4	コンセプト .....	23
4.1	基本コンセプト .....	23
4.2	施設コンセプト .....	23
5	施設整備方針 .....	24
5.1	導入機能イメージ .....	24
5.2	施設整備にあたっての基本的考え方 .....	25
5.3	事業スケジュール（想定） .....	29

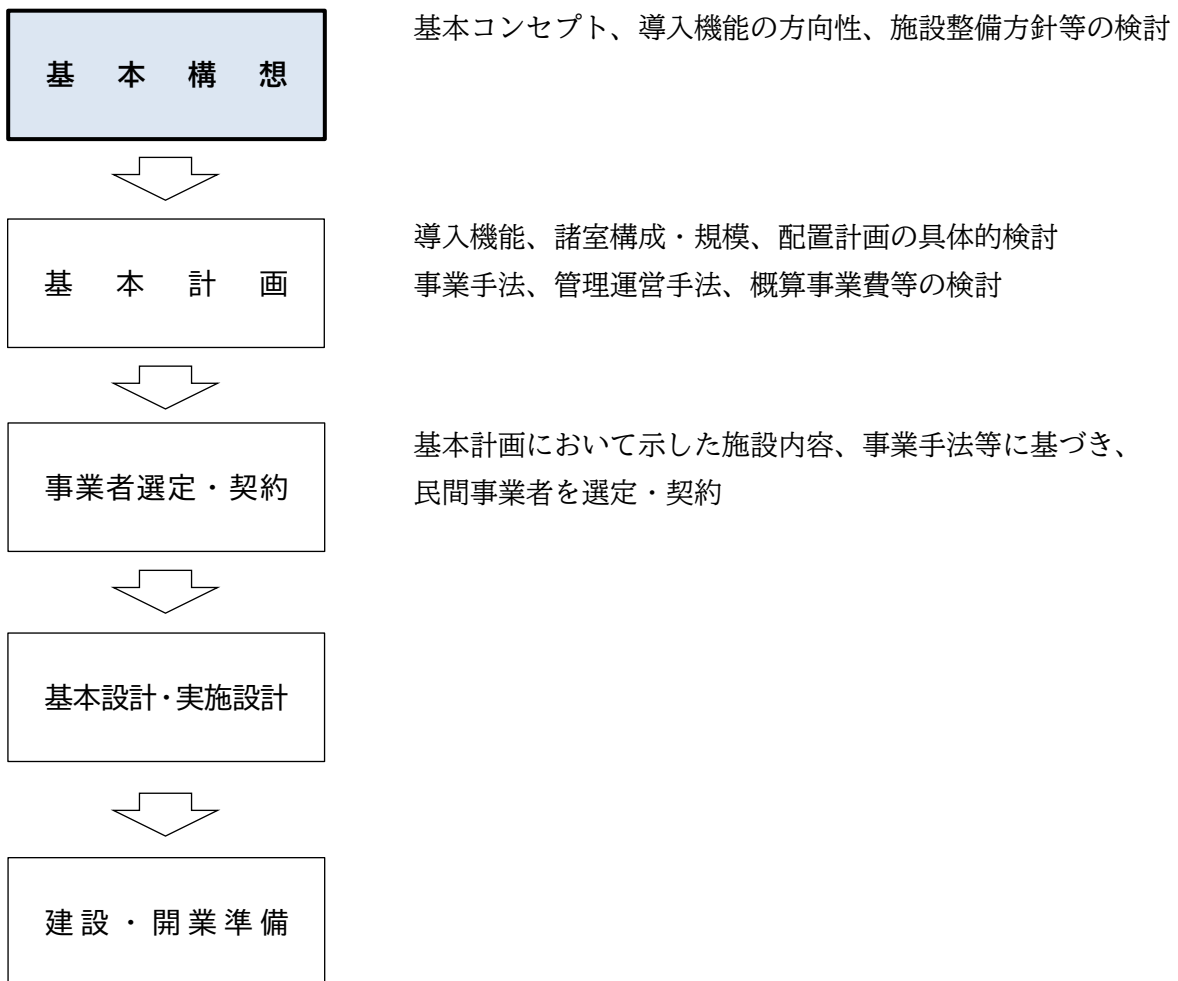
---

## 1 基本構想について

吉川市では、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内の商業・業務ゾーンの南側街区において、商業施設等との複合施設として文化芸術関連施設を中心とする公共施設を、民間活力を最大限に活用しながら整備することをめざしています。

この基本構想は、市民ニーズや市内外の状況を踏まえ、施設のコンセプトや導入機能について、めざすべき方向性ととも、施設整備の方針を示すものです。

今後は、基本構想で定めたコンセプト等を実現するため、具体的な施設計画や事業・運営の方向性を定めた基本計画を策定し、民間事業者の募集・選定等を行っていくことになります。



## 2 事業予定地周辺の概況

### 2.1 事業予定地の概要

#### (1) 敷地の与条件

事業予定地は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内に立地します。敷地の与条件は以下のとおりです。

項目	内容
所在地	埼玉県吉川市大字中曽根
区画面積(※)	約 12,000 m <sup>2</sup> (市有地約 6,000 m <sup>2</sup> 、土地区画整理事業保留地約 6,000 m <sup>2</sup> )
都市計画区域	都市計画区域 市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
高度地区	なし
地区計画	越谷都市計画吉川美南駅東口周辺地区地区計画 (A 地区)
防火指定	防火地域
都市計画道路	3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線に隣接
その他	越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内(施行者: 吉川市、事業面積: 約 59.1ha)
接道道路 (図 2 参照)	北側: 都市計画道路 3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線 (幅員 20m)、吉川美南駅東口駅前広場 (4,600 m <sup>2</sup> ) 東側: 主要区画道路 (幅員 14m) 南側: 区画道路 (幅員 8m)
インフラ	上水道、公共下水道、電気 (特別高圧未整備)、都市ガス敷設予定

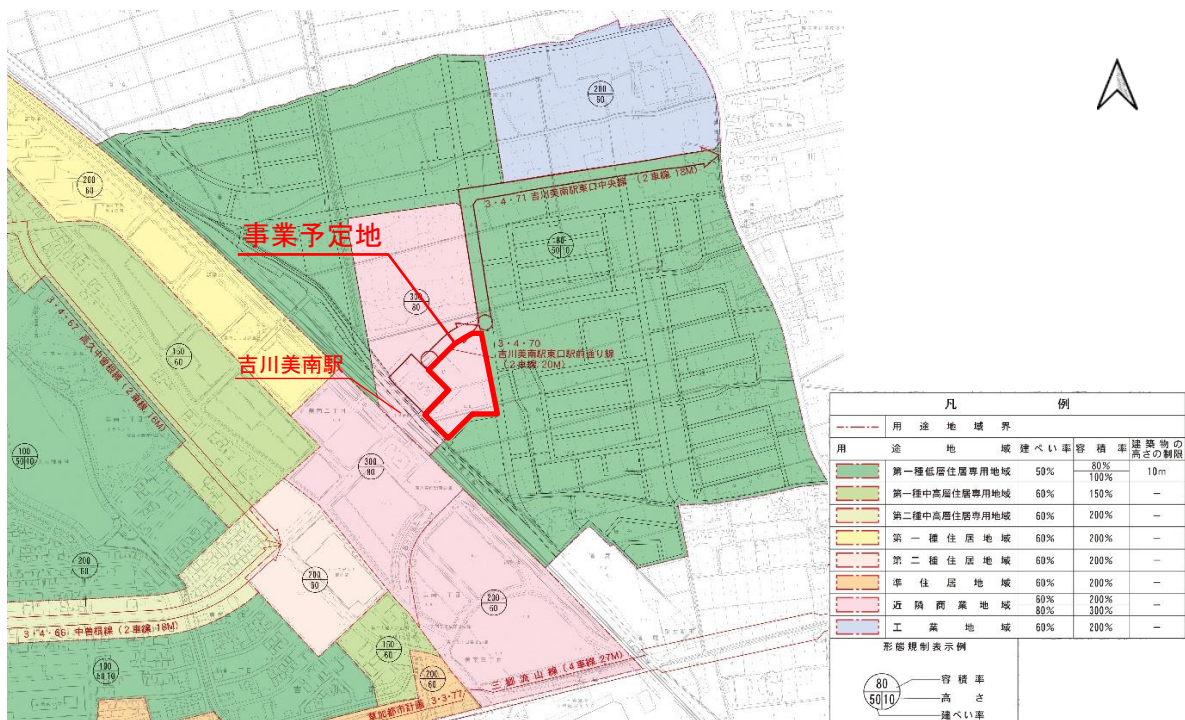


図 1 事業予定地位置図

事業予定地に係る地区計画の主な制限内容を以下に示します。

- 建築物等の用途の制限
  - ・吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場含む）の境界線から 20m 以内の建築物の 1 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（玄関、階段、ホール等を除く。）
  - ・工場、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券販売所・場外車券売場その他これらに類するもの、自動車教習所、ガソリンスタンド、畜舎、倉庫、集会場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの、風俗営業等に供するもの
- 建築物の敷地面積の最低限度：3,000 m<sup>2</sup> ※公益上必要な建築物の敷地等は除く
- 壁面位置の制限
  - ・吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場含む）：建築物の外壁等から境界までの距離 3m 以上
  - ・東側道路（図 2 区 14-1）：建築物の外壁等から境界までの距離 2m 以上
  - ・その他の道路、隣地境界線までの距離：1m 以上ただし、公益上必要な建築物の敷地等は除く
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
  - 吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場含む）及び東側道路（図 2 区 14-1）から壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物は設置できない。
  - ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。
    - (1) 街灯、電柱等公益上必要となるもの
    - (2) 防火設備、交通標識等防火上、安全上必要となるもの
    - (3) プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形成又はコミュニティ空間の形成に資するもの
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・外壁及び屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。
  - ・屋外広告物については自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、色彩は周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。
- 建築物の緑化率の最低限度：20% （3,000 m<sup>2</sup>未満の敷地は 10%）
- 垣又はさくの構造の制限
  - 道路（緑道を含む。）又は隣地に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。
  - ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。
    - (1) 生垣
    - (2) 高さ 2.0m 以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを 0.6m 以下とする。
    - (3) 他の法令等に基づき又は策の構造について定めがあるもの

※ 事業予定地の区画全体で約 12,000 m<sup>2</sup>となります。このうち市有地は約 6,000 m<sup>2</sup>で、残りの土地は土地区画整理事業の保留地で構成される予定となっています。現時点で、境界は決まっていますが、この区画内で本構想における公共施設を含む、商業施設等との複合施設の整備をめざしています。

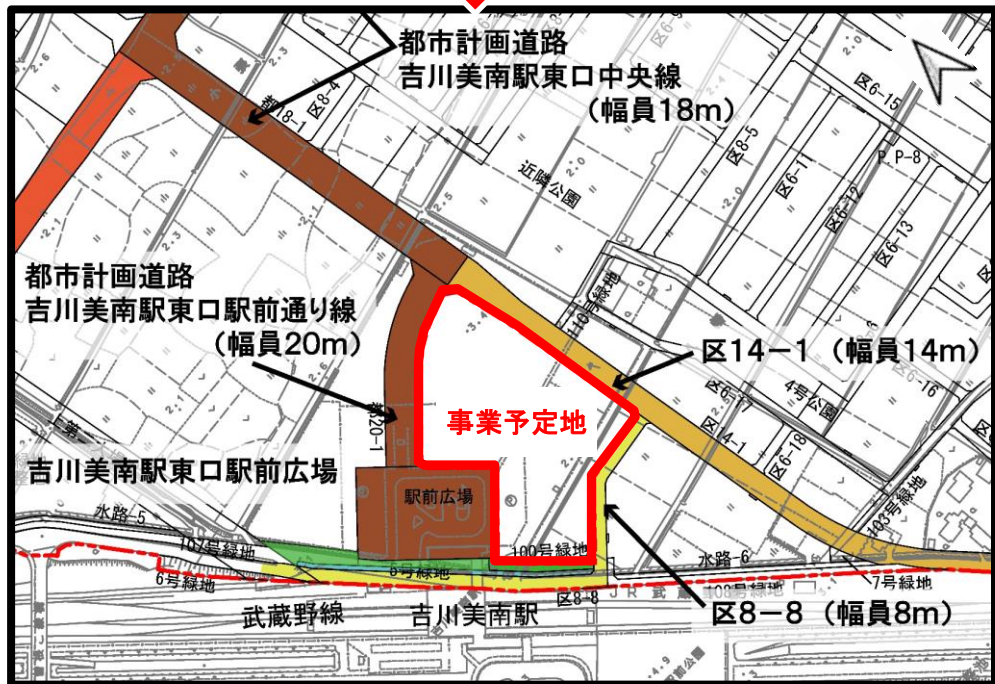
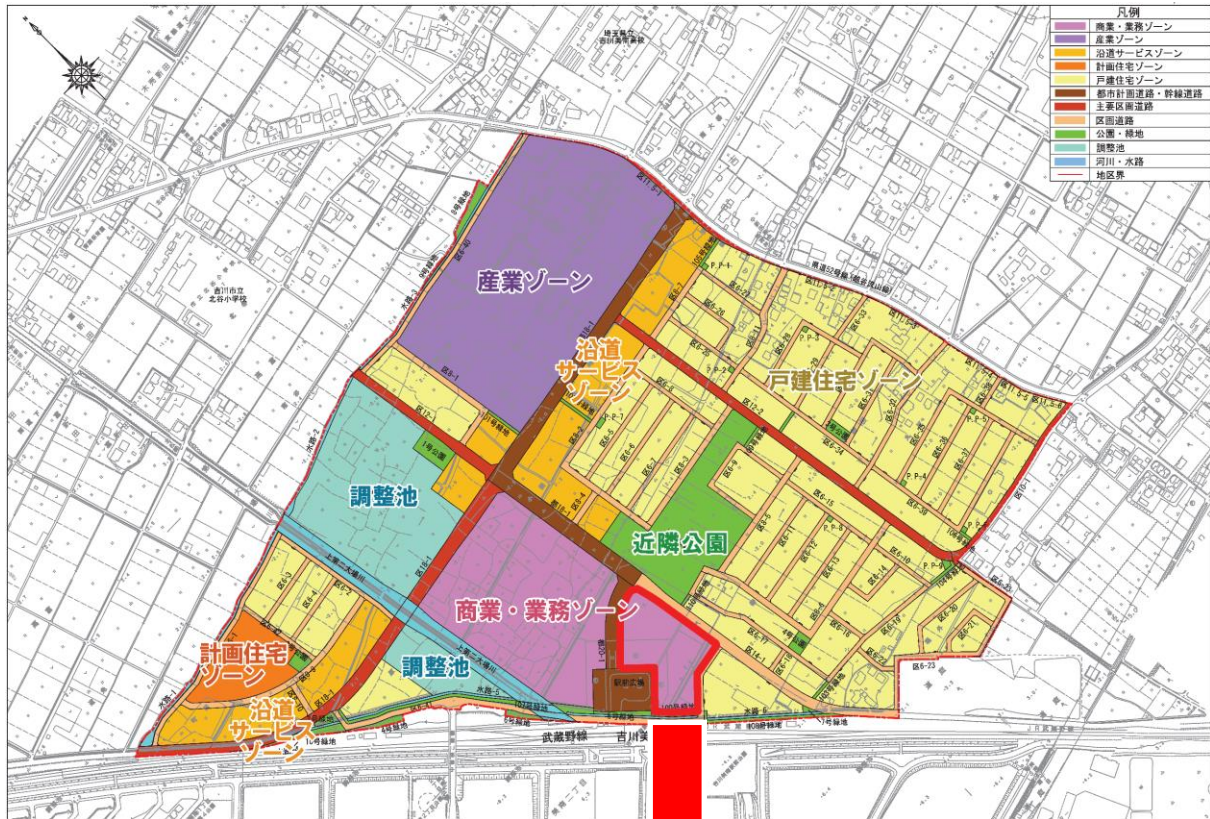


図 2 事業予定地詳細位置図

## (2) 事業予定地周辺の現況

### 1) 人口動向

#### ① 市の人口動向

吉川市の人口は、73,217人（令和3年4月1日現在）であり、増加傾向です。平成23年からの10年間で、約6千5百人増加しています。また、吉川市まち・ひと・しごと創生総合戦略による将来推計では、令和9年度まで増加を見込んでいます。

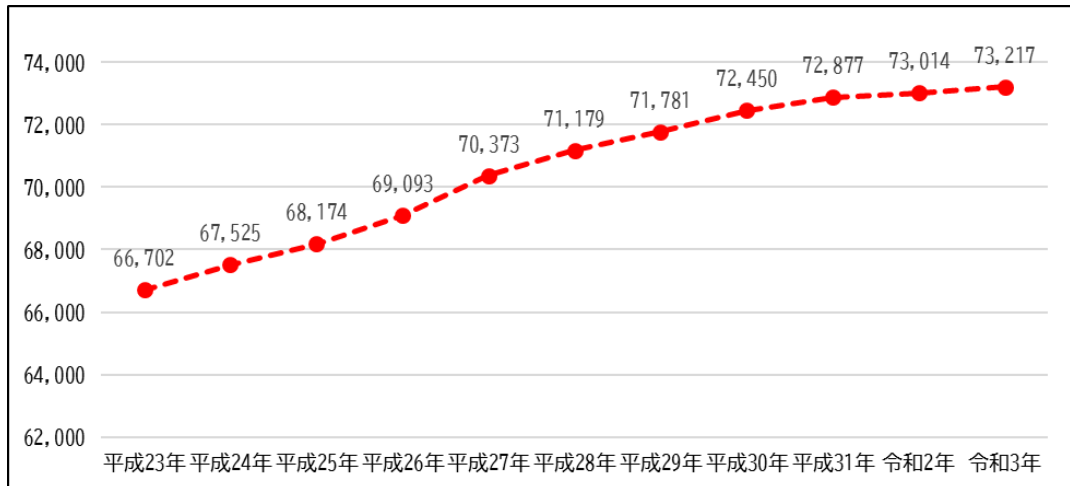


図3 吉川市の人口推移（住民基本台帳人口 ※4月1日時点）

#### ② 事業予定地周辺の人口動向

吉川美南駅周辺は、西口側で先行して宅地開発が進められています。西口周辺の吉川駅南特定区画整理事業（平成22年度換地処分）及び武蔵野操車場跡地地区土地区画整理事業（平成24年度換地処分）地内においては、平成19年からの15年間で、人口が約1万人増加し、令和3年4月1日時点で11,069人になっています。

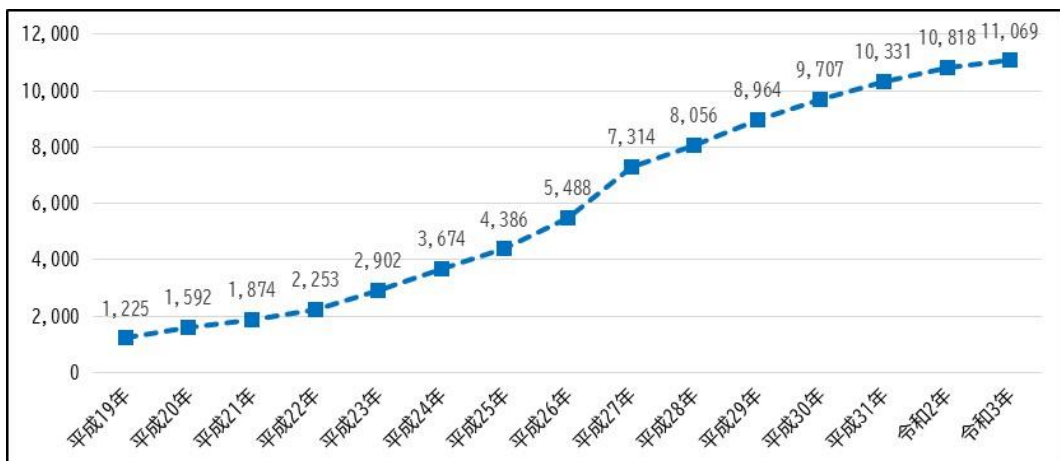


図4 吉川美南駅西口周辺の人口推移（住民基本台帳人口 ※4月1日時点）



## 2) 交通状況

### ① 都心からのアクセス

J R武蔵野線の吉川美南駅は、1日平均乗車人員が5,523人(2019年度、東日本旅客鉄道株式会社)となっています。上野駅まで約40分、東京駅まで約55分(直通電車あり)と、都心へのアクセスが良好なエリアです。

### ② 道路交通

吉川美南駅周辺は、常磐自動車道三郷料金所スマートインターチェンジまで車で約10分の立地です。三郷料金所スマートインターチェンジは、フルインター化に向けて事業が進められています。(令和6年度以降開設予定)

## 3) 開発動向

吉川市内及び周辺には、大規模な商業施設が立地しており、買い物しやすい居住環境となっています。近隣の新三郷駅及び越谷レイクタウン駅周辺には大型商業施設が集積し、特にイオンレイクタウンにおいては、10km圏超の広域な商圈から集客しています。

### 近隣の主な商業施設

- ・ 吉川美南駅(西口) イオンタウン吉川美南(2021年6月第3期増床)
- ・ 新三郷駅 ららぽーと新三郷、コストコ新三郷倉庫店、I K E A新三郷
- ・ 越谷レイクタウン駅 イオンレイクタウン



図 5 周辺状況図

## 2.2 上位・関連計画における位置付け

検討にあたっては、市の最上位計画である吉川市総合振興計画を踏まえ、関連計画等と連携・整合を図って取り組みます。

### (1) 第5次吉川市総合振興計画

第5次吉川市総合振興計画において、吉川美南駅東口周辺地区は「複合系地域」、特に駅周辺は「商業拠点」及び「複合新拠点」に位置付けられており、都市機能の集積を図るものとされています。

また、まちづくりの目標では、市民活動を積極的に行えるような場や機会創出を図るため、生涯学習関連施設や文化関連施設の拡充・複合化等の施策を示しています。

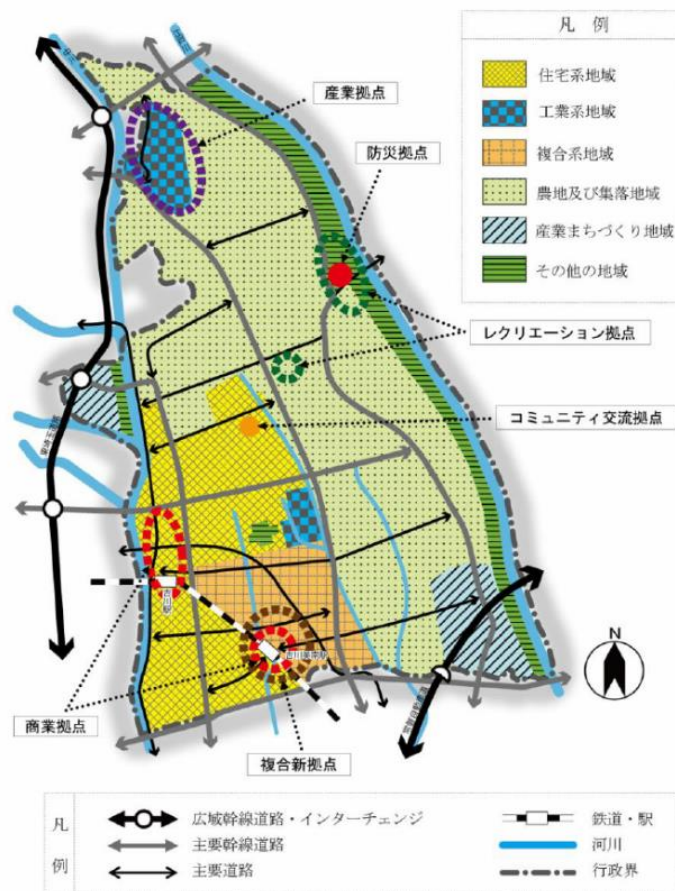
#### 《基本構想》

##### ○将来都市像

「人とまちが輝く 快適都市 よしかわ」

吉川市の特徴である田園（自然）風景を残し、市民の安らぎの空間を保ちつつ、新たなまちづくりを活かし、人の交流や働く場を産み、仕事も生活も充実することで、全ての市民の暮らしが快適になり、活力あふれるまちが実現される姿を表したものです。

##### ○将来都市構造と土地利用構想



将来都市構造図・土地利用構想図

【商業拠点】

吉川、吉川美南の両駅を中心とする地域、旧来から商店の立地する平沼周辺地域を商業拠点とします。

【複合新拠点】

吉川美南駅を中心とした武蔵野操車場跡地と吉川美南駅周辺地域を、各種都市機能を備えた複合新拠点とします。

【複合系地域】

吉川美南駅の設置と市街地拡大にともない、市民生活を支える各種都市機能の集積や住宅地整備により、多機能型の新たな市街地形成を図ります。

《まちづくりの目標》

○躍動・活力・賑わいのまちづくり

【新しい市街地の整備】

〔施策小項目〕

・吉川美南駅周辺地域の整備

吉川美南駅東口周辺地区において「笑顔と緑あふれるみんなの庭」をコンセプトにした土地区画整理事業を推進します。

○生きがい・学び・伸びゆくまちづくり

【生涯学習による人づくり・まちづくり】

〔施策の目的〕

市民が生涯のあらゆる時期において、学習する機会が得られることを目指します。

〔施策項目〕

- (1) 生涯学習への支援
- (2) 市民参加による事業の推進
- (3) 学習内容の充実
- (4) 学習情報の提供：学習情報提供事業
- (5) 学習施設の整備充実

①市民の学習ニーズに対応できるよう、生涯学習関連施設の充実を図ります。

②地域の身近な生涯学習施設として、学校施設の開放に努めるとともに、新たな施設の整備の際は、可能な限り複合化を図ることで学習施設の設置に努めます。

【多彩で個性ある文化の創造と伝承】

〔施策の目的〕

市民の自主的な芸術文化活動を通じて地域に根ざした文化の振興と、郷土の歴史や文化が広く伝承されることを目指します。

〔施策項目〕

(4) 芸術文化活動への支援

①市民文化祭や作品展等を開催し、芸術文化活動の発表の場を確保します。

②人材バンクなど指導者を積極的に活用し、文化連盟をはじめとする団体や個人の育成に努めます。

③若者から高齢者までが参加する演劇活動等を通じて、芸術文化の振興を図ります。

(5) 施設の整備充実

①郷土資料館の維持管理に努めるとともに、歴史資料の保存場所や展示スペースの確保を検討します。

〔施策目標・目標指標〕

指標名	単位	現状値 (基準年度)	目標値 (R3 年度)	実績値 (R2 年度)
芸術文化に触れ合う機会の満足度	%	37.6 (H28)	50	47.8

(2) 吉川市都市計画マスタープラン

吉川市都市計画マスタープランでは、吉川美南駅を中心とする複合新拠点の形成により、市民の交流促進や防災機能の向上を目指しています。

○中央南部地域のまちづくりの目標

武蔵野操車場跡地の活用と吉川美南駅の設置による立地条件を最大限に活かし、各種多様な都市機能を備えた拠点形成を図ることにより、市民に夢を与える 21 世紀にふさわしい街づくりを目指します。

地域づくりのテーマ 「夢・未来にはばたくまち」

(1) 土地利用

■複合多機能ゾーン

吉川美南駅設置とともに大型店舗等の新たな商業地の形成を図るとともに、市民の余暇時間の充実に対応した都市型の娯楽・文化・教育施設、さらには行政サービスや福祉施設等も兼ね備えた、複合多機能都市の形成を図ります。

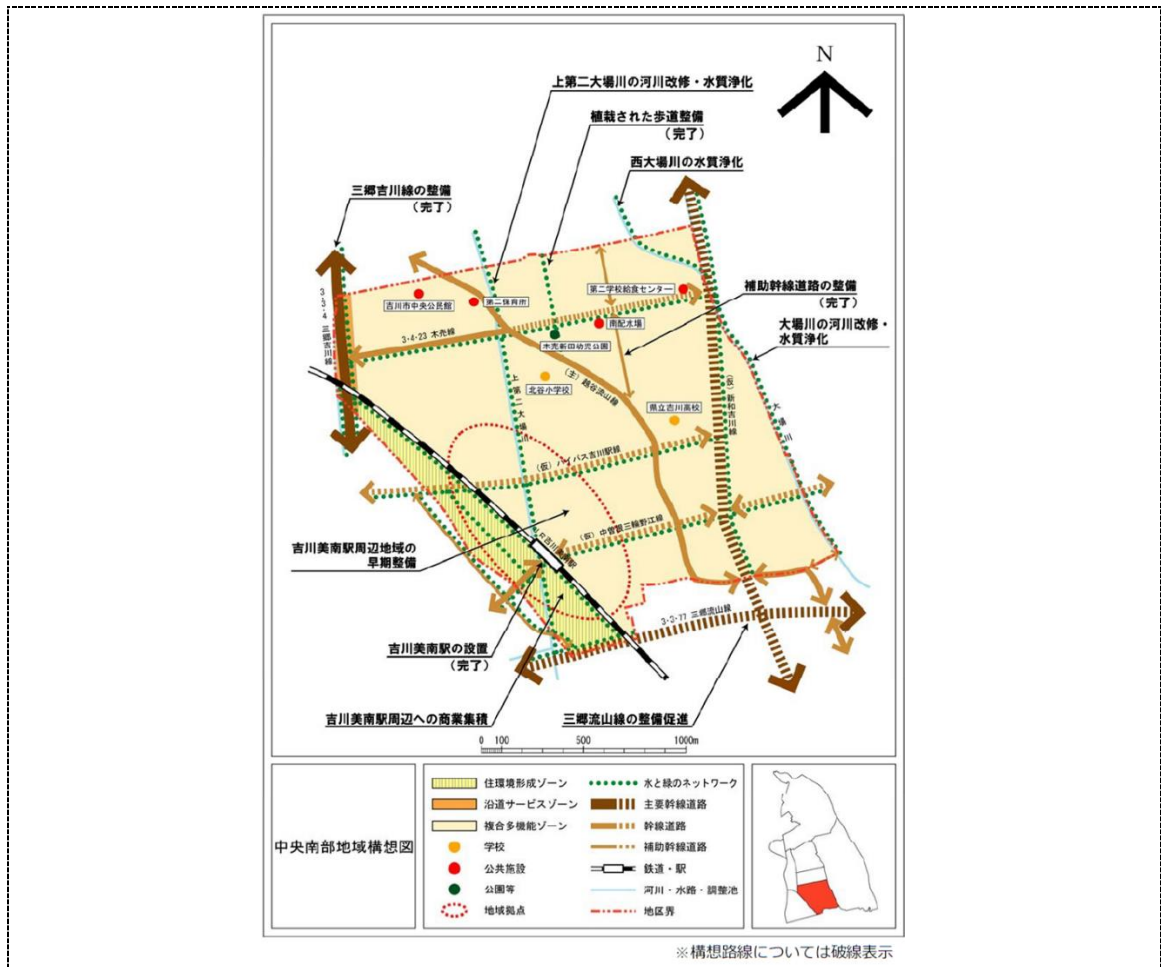
(中略)

(5) 都市景観

新市街地の形成にあたっては、公共施設及び、建築物のデザイン化により、吉川市の発展を象徴する都市景観の創出を図ります。

(6) 地域拠点の形成

吉川美南駅を中心とする複合新拠点は、中央南部地域における地域拠点としての役割を担うものとし、行政サービスや市民の交流、レクリエーションの場、避難所等の防災施設としての利用を図ります。



### (3) 吉川市まち・ひと・しごと創生総合戦略

吉川市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、「子どもの笑顔と活気でまちを満たす」と「市民の幸福実感を追求する」の2つの基本目標を掲げ、子育て環境の充実や、まちの活気を向上させるための取組などを進めることとしています。

### (4) 吉川市公共施設総合管理計画

吉川市公共施設総合管理計画では、人口増加が見込まれる地域においては、既存の施設の活用とともに、新設も視野に入れますが、将来の公共施設需要の動向を見極め、転用や減築も想定した整備を行うこととしています。

また、地域ごとの特色に応じたきめ細かな対応を行うこととし、事業予定地は「新興地域」に位置付けられ、取り組み方策を示しています。

#### 【地域ごとのきめ細かな対応と連携】

##### (1) 基本的な考え方

各地区には、拠点となる小学校のほか、様々な公共施設が配置されていますが、本市は、高齢化と人口減少が見込まれる郊外と、人口減少はそれほどではないが高齢化が一定進む中心部、今後人口の流入が期待できる地区があり、それぞれについて地域ごとのきめ細かな対応と、地域間の連携を強める方策をとります。

(2) 取り組み方策

各地域の特色に応じたきめ細かな対応と連携を、以下のように考え取り組みます。

【地域ごとの特色と取り組み方策】

地域	特色	取り組み方策
郊外	高齢化、人口減少が激しい工業・農業の拠点	拠点性と公共サービスの維持・向上、効率化
中心地域	人口減少はそれほどでもないが高齢化は進む	高齢化に対応した施設機能の継続的な見直し、若い世代の支援機能の充実
新興地域	土地区画整理、吉川美南駅周辺開発の影響を受ける	人口の流入対応、長期の人口動向を見越した <u>既存施設活用と必要に応じた新規施設整備</u>
インフラ		効率的な市内外との連携の強化・活用

(5) 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業のコンセプト

事業予定地を含む区域で行われている吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業では、以下のコンセプトを示しています。

○まちづくりコンセプト

- ・「笑顔と緑あふれるみんなの庭～Everyone's Garden～」

地区全体を市民全ての庭として捉え、都市と自然の共生の中に笑顔と緑あふれる空間が生まれ、市民一人ひとりが安らぎと潤いを感じられるまちづくりを目指しています。

○商業・業務ゾーンコンセプト

- ・「賑わいの庭」

吉川美南駅前に広がる商業・業務ゾーン。商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設の融合。

市の新たな玄関口として、この地を訪れたい文化施設や利便性の高い店舗、また、女性の就業を支援する子育て施設などの機能を集約し、賑わいのある空間を創出します。

(6) 文化芸術を総合政策として推進するための基本的な方針（平成31年2月19日策定）

吉川市では、文化芸術についてその振興だけでなく地域課題の解決につなげるため、基本的な方針を策定しています。

吉川市においては、これまでも市民との協働により文化芸術の振興を図ってまいりました。

今後はさらに、国の方針である「文化芸術基本法」及び「文化芸術の振興に関する基本的な方針」を踏まえ、これまで同様、文化芸術の礎たる表現の自由と、文化芸術活動の自主性を尊重しつつ、文化芸術振興にとどまることなく、文化芸術をコミュニティ、国際交流、子育て支援、高齢・障がい福祉、健康・体力づくり、環境、産業、まちづくり、観光、教育、シティプロモーションなど様々な分野に多面的に活用することにより地域の課題解決につなげてまいります。

---

## 3 施設に求められる機能

施設に求められる機能について、市民ニーズ、民間事業者ヒアリングによる事業実現性の高さや既存公共施設の立地状況などの市内外の状況から整理します。

### 3.1 市民ニーズ

---

#### (1) 市長キャラバンでの意見

吉川市では、市長と市民とが様々なテーマを基にディスカッションをする場として「市長キャラバン」を開催しており、平成 27 年 6 月から 7 月においては、「吉川美南駅東口整備」をテーマに開催しました。

主な意見としては、商業施設の誘致に関して、近隣に多く立地する大規模商業施設とは異なる施設を希望する声と併せて、以下のような施設の要望がありました。

#### 1) 医療・福祉施設

- ・病院（大規模な病院、公立病院、大学病院、先進医療が受けられる病院、再生医療の拠点）
- ・老人施設

#### 2) 子育て施設

- ・保育園・学童保育（駅前保育所、駅前送迎保育ステーション）

#### 3) 商業施設

- ・大規模商業施設とは異なる施設（大規模商業施設が近隣に立地するため）
- ・スーパーマーケット

#### 4) 文化・スポーツ施設

- ・文化会館（大規模な文化会館）
- ・屋外ホール
- ・スポーツ施設（フィットネス施設、屋内アスレチック場、陸上競技場）

#### 5) 教育施設

- ・高校（進学率の高い高校、特色のある高校）
- ・大学（4 年制大学、有名大学）
- ・農業系の学校

#### 6) 産業・企業

- ・道の駅（特産品店）
- ・農業公園（農業のテーマパーク）
- ・最先端企業の施設（IT、生物、バイオ関係）

## (2) 市民意識調査での意見

吉川市では、市民が市の取り組みに対し感じていることや求めている取り組みを把握し今後の取り組みに活かすため、毎年、市民意識調査を実施しています。

近年の市民意識調査における市民からの意見について以下に整理します。

### 1) 吉川美南駅周辺を中心とする施設整備に関する意見・要望

行政サービス全般に対する自由意見において、以下の施設の要望が多くありました。

- ・市役所の出張所
- ・図書館（図書室・返却ポスト）
- ・文化ホール
- ・大学病院・大学

### 2) 文化施設の整備に関する意見①

文化芸術に触れ合う機会への取り組みに対する満足度を問う設問では、図 6 のとおり半数程度が「不満」「どちらかと言えば不満」と回答しています。

「不満」「どちらかと言えば不満」を選択した理由として、施設関連では主に以下のような意見がありました。

- ・大規模ホール（1,500～2,000席程度）がない。
- ・音響のよいホールがない。（松伏町の田園ホール・エローラのような）
- ・映画館がない。
- ・美術館がない。
- ・図書館がない。
- ・施設が狭い。駅から遠い。

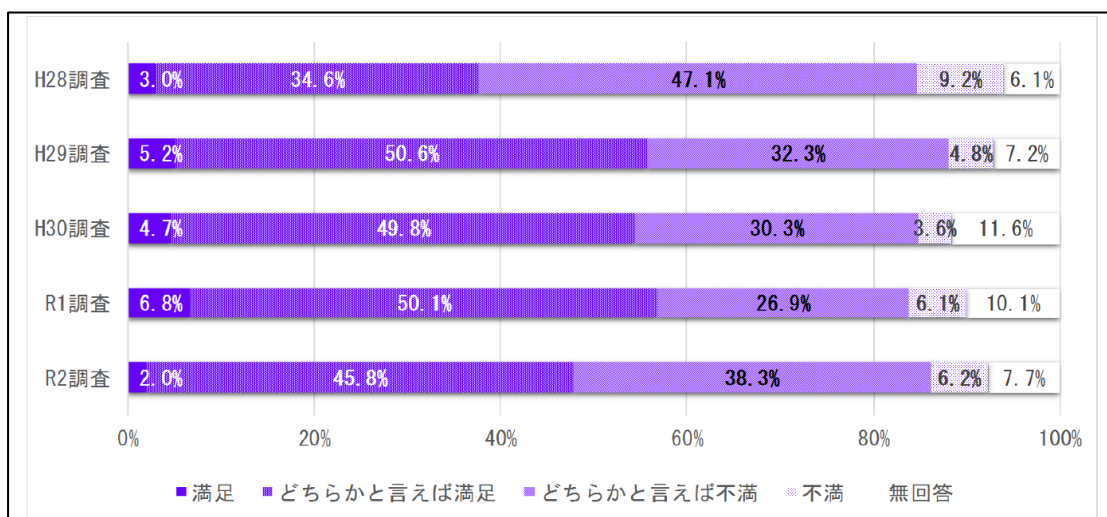


図 6 文化芸術に触れ合う機会への取り組みに対する満足度



---

### 3) 文化施設の整備に関する意見②

吉川市の住み心地を問う設問において、「文化施設の整備」について以下のような意見がありました。

- ・近くに施設がない
- ・図書館がない。(蔵書が少ない。)
- ・大きな公共ホールがない。
- ・映画館がない。
- ・既存施設が老朽化している。

### (3) 吉川市文化連盟の意見

吉川市文化連盟は、市内で活動する文化振興団体で構成される組織で、芸術文化振興に寄与する活動を行っています。

第6次吉川市総合振興計画策定のために行ったインタビューにおいて、今回の施設整備に検討に關していただいた意見（インタビュー結果）を以下に示します。

- ・ホールでの発表会については、文化会館的な大きなものではなく、時代に即した音響設備が必要と考える。
- ・美南地区に新しく作るのであれば音楽関係など発表会に適した音響関係の設備を充実させ、おあしす程度の規模でOKと考える。
- ・現在の中央公民館としての規模の施設については、一箇所は必要であるが他の地区においては、音響設備が整ったホールがあれば十分と思われる。
- ・作品展示について、展示発表会に耐えられる設備が必要となっているが、現在は満たした場所が無く、10年後には必ず必要になってくる。
- ・市民の方が気軽に見ることができ、市内の文化に触れる環境が必要であるため、市民の憩いの場に展示スペースを設置する。
- ・従来の固定化した考えかたに囚われず公民館など単一的な施設ではなく文化と市民の居場所づくりを兼ね交流館的な考え方を取り入れる。

### (4) 吉川美南駅前施設整備検討委員会での意見

本施設整備の検討にあたり、一般公募による市民及び有識者から成る吉川美南駅前公共施設整備検討委員会を設置しました。

検討委員会における導入機能に関する主な意見は以下のとおりです。

#### 1) 施設コンセプト関連

- ・中央公民館との関係など、市全体としての持続的な公共施設の在り方を考え、導入する公共施設機能を決める必要がある。
- ・施設のターゲット顧客について、市内（市民）か市外のどちらにするかを考える必要がある。

- 
- ・周辺市町にある施設なども考慮しながら、市民が誇れる施設が望ましい。
  - ・施設規模で競争するのではなく特徴のある施設（差別化された施設）にする必要がある。
  - ・オンラインへの対応などICTに特化した施設（5Gのスタジオなど）も良いのではないかな。
  - ・オンライン化が進む中で、ライフスタイルを考慮した施設が望ましい。
  - ・小中学校の児童が「吉川の素晴らしい施設で出来るんだ」という想いや喜びを感じられるようにしたい。
  - ・ソフト事業としていつも面白いことを実施し、そのことが伝われば、市民の誇りとなるのではないかな。発信力が高い企業による運営が望ましいと思う。
  - ・子育てや仕事をしながら文化活動を行いたい方などを想定したコンセプトが望ましい。

## 2) 導入機能関連

- ・文化施設単体での収益性がない場合においても、文化施設が市民や市外の人を呼び寄せる魅力的な集客装置になることができれば、人が集まり交流が生まれることで収益機会が出てくる。
- ・「子供」「IT」「文化」といったところを掛け合わせて特化したものがよい。
- ・利用者が楽しめる「今風の」又は「これからの」コンテンツを考えればよい。
- ・オンライン機能やコンテンツを揃えていけば、規模感もそれほど膨らませずに考えられる。
- ・ホールは、近隣の5市1町との相互利用があるので、優れた音響設備があるなど特色があるホールの導入が望ましい。
- ・松伏町の田園ホール・エローラのような音響の良いホール施設は、「市民の誇りとなるシンボル施設」になると思う。
- ・ホール運営において、スター的な立場の方が芸術監督などに携われれば集客が見込まれる。
- ・市内に図書館が不足しているため、図書館の導入が望ましい。
- ・図書館について、今後のことを考えると、札幌市図書・情報の事例のような情報センター機能も望まれる。
- ・図書館は、電子書籍を活用できる施設とするといよいのではないかな。
- ・美術館、博物館や科学館となると収蔵品の確保が必要なので難しいが、ギャラリーであれば可能性はある。
- ・ギャラリーやホワイエとして、ワインが飲めて子供たちも集まるような交流スペースがあれば広がってくる。
- ・企業主導型保育所や一時預かりなどの導入が望ましい。
- ・フリーランスで仕事をする方が増えているので、コワーキングスペースの導入が望ましい。
- ・外とハコモノをつなぐところが重要と考える。駅からハコモノそれから公園や商業施設に繋がる場所の屋外に楽しみがあって、人が集まれるようなものが望ましい。

---

## 3.2 民間事業者ヒアリング

---

民間事業者からのヒアリング結果を以下に整理します。

### (1) 市場調査での意見

民間施設として導入可能性のある機能を把握し、施設整備計画等に反映することを目的に、民間事業者を対象としたアンケート調査を令和2年11月に実施しました。回答をいただいた5社の導入機能に関する主な回答結果は以下のとおりです。

- ・民間施設として文化関連機能の導入することは難しい。
- ・民間施設として想定できる導入機能は、医療機能、商業機能、福祉機能、宿泊機能。
- ・集合住宅併設が望ましい。
- ・公共施設として導入が望ましい文化関連機能は、図書館、劇場（ホール）。

### (2) 国土交通省主催 官民連携プラットフォーム・サウンディングでの意見

令和3年1月に国土交通省が主催した官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォームにおけるサウンディングに参加し、民間事業者から意見を聞きました。参加企業8社からの主な意見は以下のとおりです。

#### 1) 施設コンセプト関連

- ・人口減少や都市の集約化や利便性といったところで、他市との差別化が重要。
- ・商業施設は、周辺地域に整備されていることもあり誘致が難しい。特殊な、差別化できる施設を持ってこられるとよい。
- ・商業ゾーンと近隣公園に挟まれているという立地を活かした活用が望ましい。
- ・この地域は駅前の立地だけでは集客が期待できない。広域から人を集めるとなると、車移動を考慮した駐車場が必要となる。
- ・集客のためには、ここで一日遊ぶというような考え方で導入機能を検討する必要がある。
- ・施設利用者の年齢構成（子供、家族など）を定める必要がある。
- ・周辺に住宅が多いことから、吉川市民のためになる役立つ施設がよい。
- ・沿線に競合する施設があるので、ハコモノに頼らず、ソフト的な事業（イベントの実施など）で差別化を図ることがよい。

#### 2) 文化関連事業や導入機能関連

- ・民設民営の文化芸術関連施設は、特殊な事業者とつながりができなければ難しい。（角川書店の手がけた所沢市の「さくらタウン」の事例など。）
- ・文化関連施設の導入はハードルが高いため、規模縮小の検討が必要と考える。
- ・文化芸術関連施設は採算性が低いため市が保有することとし、そのうえで、文化施設の延長線上としての民間施設機能を配置することが考えられる。

- ・ホールは、近隣市に大ホールがあり、これから人口減少時代であるため、小規模のホールを複数作った方がよい。
- ・住民が増えるということであれば、防災機能や帰宅困難者のための一時避難所の検討等があると安心して暮らせるまちとしてプラスになる。

### 3) その他

- ・PFI事業等による公設民営の文化関連施設ということであれば、条件次第で可能性は十分ある。市の施策として市の予算で行う文化事業と民間の自主事業をうまくミックスしていくことが必要である。
- ・土地区画整理事業の整備イメージ（特に戸建て住宅ゾーン）の全体像が見えない状況では、民間事業者は文化芸術関連施設の整備は提案できない。全体像が見えてきた段階で詰めていくことになる。
- ・民間事業者の採算が取れるように、民間事業者が施設を所有したことによる税金関係の減免や借地料についての減免を検討していく必要がある。
- ・対象地は駅前であるが、二次交通をしっかりと整備しないと地域の方がアクセスしにくい。長期的に見て整備が必要と考える。
- ・土地代負担力のある住宅やマンションを認め、マンションの下に文化施設が入るといったことも考えた方がよい。

## 3.3 既存公共施設の立地状況

公共施設として導入が想定される機能について、既存公共施設の状況を整理します。

### (1) 保健福祉施設・生涯学習施設・行政施設

市内の公共施設のうち生涯学習施設、行政施設及び保健福祉施設について、立地状況を以下に示します。

表 1 吉川市内の保健福祉施設・生涯学習施設・行政施設

施設分類	施設名	住所	延床面積 (㎡)	備考
生涯学習施設	中央公民館	保 577 番地	3,415.0	ホール有
	中央公民館図書室		187.0	
	東部地区公民館	加藤 438 番地	336.5	東部市民サービスセンターと複合
	平沼地区公民館	平沼 73	328.9	吉川小学校と複合
	美南地区公民館	美南 4-17-3	299.0	美南小学校と複合
	旭地区センター	旭 6 番地 4	2,773.6	北部市民サービスセンターと複合
	旭地区センター図書室		100.0	
	市民交流センターおあしす	きよみ野 1 丁目 1 番地	3,845.5	ホール有 子育て支援センターと複合
	図書館		2,271.0	
	視聴覚ライブラリー	木売一丁目 5 番地 3	681.9	吉川情報サービスセンター内に設置

施設分類	施設名	住所	延床面積 (㎡)	備考
行政施設	吉川市役所	きよみ野一丁目1番地	7,488.3	—
	駅前市民サービスセンター	木売一丁目5番地3	137.8	吉川情報サービスセンター内に設置
	東部市民サービスセンター	加藤438番地	17.1	東部地区公民館と複合
	北部市民サービスセンター	旭6番地4	32.0	旭地区センターと複合
保健福祉施設	老人福祉センター	吉川964番地	814.3	2棟の建物
	平沼地区高齢者ふれあい広場	平沼73	180.3	吉川小学校と複合
	美南地区高齢者ふれあい広場	美南4-17-3	240.0	美南小学校と複合
	第一保育所	きよみ野2-22-1	805.0	—
	第二保育所	木売新田16	823.8	—
	関学童保育室	吉川団地1-10	376.0	関小学校と併設
	栄学童保育室	吉川613	447.1	—
	三輪野江学童保育室	大字加藤641	77.0	三輪野江小学校と併設
	中曽根学童保育室	中曽根2-4	180.0	中曽根小学校と併設
	旭学童保育室	南広島1940	77.0	旭小学校と併設
	吉川学童保育室	平沼73	145.9	吉川小学校と複合
	北谷学童保育室	高富857	120.0	北谷小学校と複合
	美南学童保育室	美南4-17-3	358.0	美南小学校と複合
	子育て支援センター	きよみ野1丁目1番地	15.5	市民交流センターおあしすと複合
	美南子育て支援センター	美南4-17-3	105.0	美南小学校と複合
	児童館ワンダーランド	美南五丁目3番地1	1,591.2	プラネタリウム等
	保健センター	吉川2丁目1番地13	1,279.5	こども発達センターと複合
	こども発達センター			2019年に保健センター2Fへ移転

図 7 吉川市内の保健福祉施設・行政施設・生涯学習施設位置図



## (2) 図書館・図書室

市民ニーズのある図書館について、既存施設の立地状況を以下に示します。

図 8 のとおり吉川市内には図書館の機能を持つ施設が 4 施設立地していますが、JR 武蔵野線以南には立地していません。

なお、市の中心部に立地する市立図書館以外は小規模な図書室ですが、予約による蔵書の取り寄せや、借りた施設以外にも返却が可能で夜間や休館時も返却できる「返却ポスト」を用意しています。

表 2 吉川市内の図書館・図書室

施設名	住所	延床面積 (㎡)	蔵書数 (冊)	貸出冊数 (冊)
市立図書館	きよみ野 1 丁目 1 番地	2,271.0	306,489	322,762
視聴覚ライブラリー	木売一丁目 5 番地 3	681.9	65,318	72,318
中央公民館図書室	吉川市大字保 577 番地	187.0	48,440	49,518
旭地区センター図書室	吉川市旭 6 番地 4	100.0	12,338	9,289
合計		3,239.9	430,133	453,887

図 8 吉川市内の図書館位置図



### (3) ホール

市民ニーズのあるホールについて、吉川市には、中央公民館及び吉川市民交流センターおあしすが立地しており、それぞれ中央南部地域、中央北部地域に位置しています。

また、相互利用が可能な近隣の5市1町では以下に示すホール施設が立地しています。

表 3 吉川市及び近隣市町のホール

施設名		住所	ホール規模	
吉川市	中央公民館	吉川市大字保 577 番地	中	・固定席 1 層 (509 席)
	吉川市民交流センターおあしす	吉川市きよみ野 1 丁目 1 番地	小	・平土間 432.1 m <sup>2</sup> (約 310 席)
三郷市	三郷市文化会館	三郷市早稲田 5-4-1	大	・固定席 2 層 (1,292 席) ・固定席 1 層 (390 席)
	三郷市鷹野文化センター	三郷市鷹野 4-70	小	・固定席 1 層 (298 席)
	三郷市立コミュニティセンター	三郷市戸ヶ崎 2 丁目 654 番地	小	・平土間 302.7 m <sup>2</sup> (170 席)
越谷市	越谷コミュニティセンター (サンシティ越谷市民ホール)	越谷市南越谷 1-2876-1	大	・固定席 2 層 (1,675 席) ・固定席 1 層 (490 席)
	中央市民会館	越谷市越ヶ谷 4 丁目 1 番 1 号	小	・固定席 1 層 (332 席) ・平土間 222 m <sup>2</sup>
	北部市民会館	越谷市恩間 181 番地 1	小	・固定席 1 層 (221 席) ・平土間 190 m <sup>2</sup>
草加市	草加市文化会館	草加市松江 1-1-5	大	・固定席 1 層 (1,198 席)
	(民) アコスホール	草加市高砂 2-7-1	中	・平土間 462 m <sup>2</sup> (500 席)
	中央公民館	草加市住吉 2-9-1	小	・平土間 521 m <sup>2</sup> (415 席)
	勤労福祉会館	草加市旭町 6-13-20	小	・平土間 (270 席)
	柿木公民館	草加市柿木町 1263	小	・平土間 173 m <sup>2</sup> (130 席)
	新田西文化センター	草加市清門 3-49-1	小	・平土間 244 m <sup>2</sup> (200 席)
	新里文化センター	草加市新里町 983	小	・平土間 225 m <sup>2</sup> (96 席)
松伏町	田園ホール・エローラ (松伏町中央公民館)	北葛飾郡松伏町ゆめみ野東 3 丁目 14 番地 6	中	・固定席 2 層 (約 520 席)
八潮市	八潮メセナ (市民文化会館 / 勤労福祉センター)	八潮市中央 1-10-1	中	・固定席 2 層 (500 席) ・平土間 244 m <sup>2</sup> (200 席)
	八潮メセナ・アネックス (八潮市民文化会館駅前分館)	八潮市大瀬 1 丁目 1 番地 1 マイnlループ 1 階	小	・平土間
	やしお生涯楽習館	八潮市大字鶴ヶ曽根 420-2	小	・固定席 1 層
	八潮市立コミュニティセンター	八潮市大字八條 665	小	

※ホール規模 大：1,000 席以上、中：500 席以上、小：500 席未満



図 9 吉川市及び近隣市町のホール位置図



---

## 4 コンセプト

前述の事業予定地周辺の概況や上位・関連計画、市民ニーズなどによる施設に求められる機能を踏まえ、施設のコンセプトを次のように定めます。

### 4.1 基本コンセプト

---

『市民が集い、つながる。文化芸術と賑わい感じる交流空間』

### 4.2 施設コンセプト

---

施設コンセプトを以下のとおり設定します。

(1) 市民の誇りとなるシンボル施設

- ・子どもからお年寄りまで誰もが愛着の持てる施設とします。
- ・近隣自治体に無い特色のある施設をめざします。
- ・駅前という立地を活かし、市内外の方が訪れたい施設をめざします。

(2) 民間施設との相乗効果で賑わう施設

- ・民間施設との複合化やソフト事業も含めた連携により、利便性と快適性が高く、魅力ある施設をめざします。
- ・民間機能と公共機能における事業内容や集客の違いを強みに変え、相乗効果による賑わいを創出します。

(3) 文化芸術が身近に感じられる施設

- ・「市民の文化芸術活動の場」、「文化芸術に触れ合える場」を創出し、生活の質向上や交流の促進により、地域の発展につながる施設をめざします。
- ・市の文化芸術振興を支える施設とします。

(4) 「新たなライフスタイル」と「デジタル」で新たな魅力を生む施設

- ・新型コロナウイルス感染症収束後の新たな生活様式を含め、現代の多様なライフスタイルに適した施設とします。
- ・Society5.0の社会を見据え、ICT等を活用した導入機能により新たな需要を取り込み、施設全体の魅力に繋がります。

(5) 将来を見据えた持続可能性と柔軟性のある施設

- ・公共事業の持続可能性を踏まえた、最適規模の公共機能を導入することとします。
- ・「公共施設等総合管理計画」や既存公共施設の立地を踏まえ、導入する公共機能を選定し、将来のまちの変化に対応できる施設とします。

## 5 施設整備方針

前章までの検討とコンセプトを踏まえ、本構想における施設整備方針を示します。

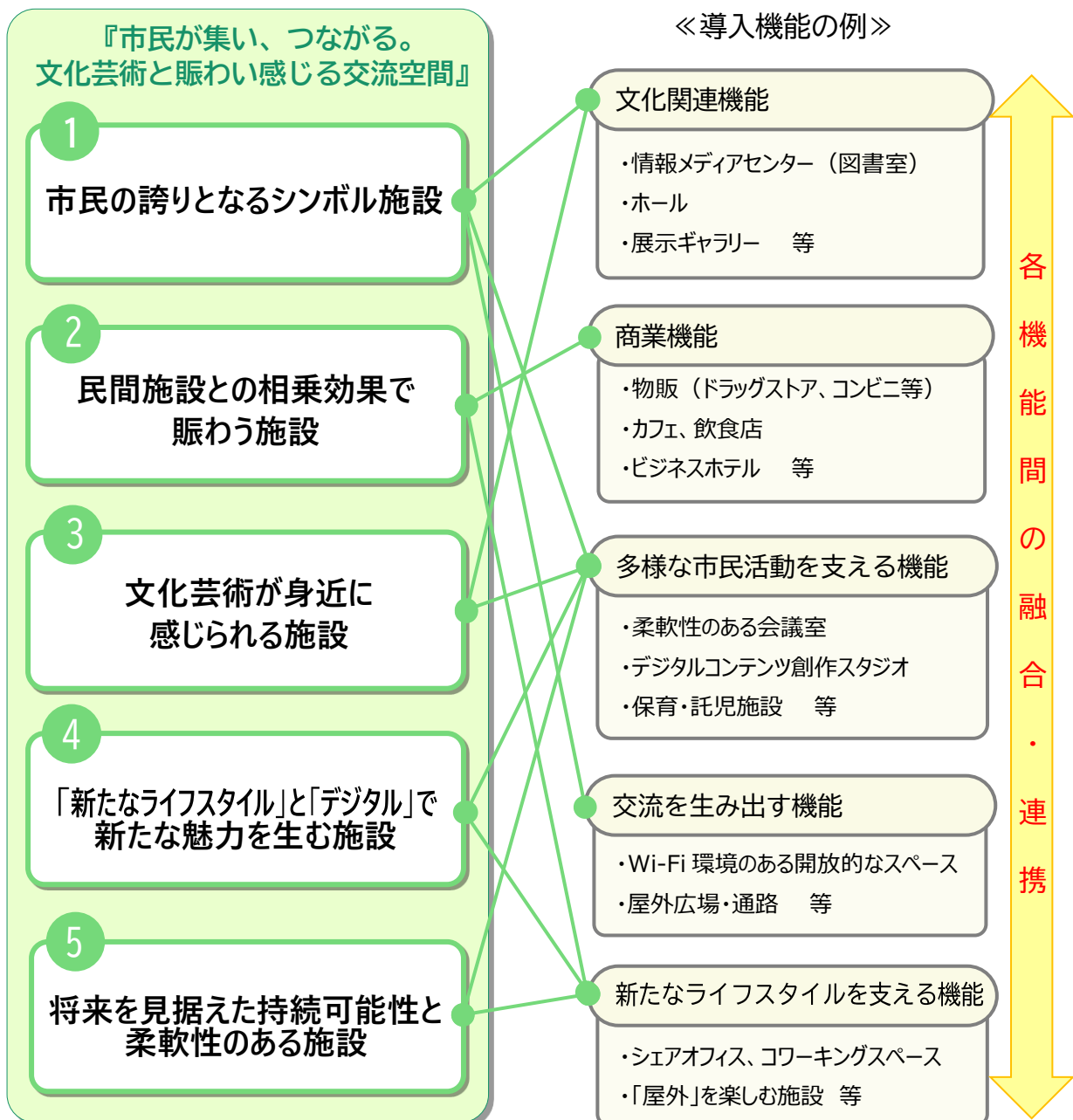
なお、これはあくまでもイメージであり、具体的な施設内容・配置等については、次年度以降の検討や、民間事業者の提案を踏まえ決定します。

### 5.1 導入機能イメージ

コンセプトを踏まえ、導入機能のイメージを以下に示します。

ここでは公共と民間の別なく、複合施設として導入が想定できる機能を例示し、今後の市場調査等を踏まえ、公共機能と民間機能の区分を基本計画で示します。

なお、各機能については、融合や連携により一体感のある複合施設をめざします。



## 5.2 施設整備にあたっての基本的考え方

施設整備にあたっての基本的考え方は、施設の魅力を高めるとともに、市の財政負担の低減を図るため、民間活力の最大限の活用を図ることとし、以下の条件については、民間事業者からの幅広い事業提案が生まれるよう、今後の市場調査等を踏まえ設定します。

ただし、競争環境を保つため、条件に制限を設けず事業者公募を行う場合もあります。


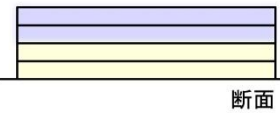
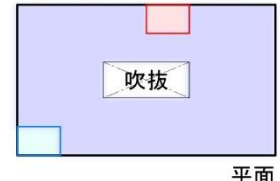
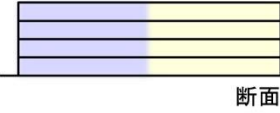
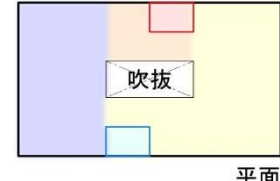
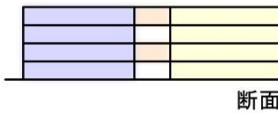
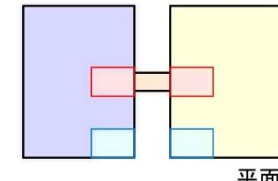
### (1) 導入機能

導入機能については、市の負担により整備すべき必須機能と基準となる規模を基本計画において示しますが、民間機能との連携による規模拡張や独立採算事業としての民設民営などの提案も受け入れられるよう、事業者公募を行います。

### (2) 施設計画

施設の配置や構造については、民間施設との連携による相乗効果、財政負担、施設管理等とのバランスを考慮しながら、条件設定を行います。施設規模や事業内容によるため、事業者公募まで条件を制限しない部分が多くなります。

表 4 施設計画のパターン

	合築		分棟
	上下階で区分	同一階で区分	
<b>凡例</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公共施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 民間施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> エレベーター(縦動線)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> パッケージ(搬入動線)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 共用部(エントランス、WC等)</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">断面</p>  <p style="text-align: center;">平面</p>	 <p style="text-align: center;">断面</p>  <p style="text-align: center;">平面</p>	 <p style="text-align: center;">断面</p>  <p style="text-align: center;">平面</p>
公民連携のしやすさ	共用部の計画の工夫(吹抜等)により可能	公・民機能が隣接するため、より連携しやすい	別棟となるため、相対的に連携が限定的となる
共用部の面積効率	公・民で共用可能なためコンパクトにできる		棟ごとに必要なため面積が大きくなりやすい
建設費	共用部が小さく、外壁面積も小さいため相対的に安価		共用部面積増、外壁面積増により高くなりやすい
敷地の有効活用	小さい建築面積で大きなフロア面積を確保できる		棟間の離隔確保のため建物周囲の空地が発生
管理・セキュリティ区画	階ごとに明確に区画可能	各エリアで区画が必要	棟ごとに明確に区画可能
維持管理・修繕	建物の権利が複雑になり、維持管理・修繕に関して公・民の協議が必要		建物の権利が明確であるため、市の判断で維持管理・修繕可能
事業期間終了後の対応	公・民の同時解体が必要		公・民それぞれで解体可能

### (3) 土地・建物の所有形態

土地・建物の所有形態については、事業手法とともに市の財政負担に大きな影響のある条件であるため、慎重な検討を行い、経済情勢を見極めながら、競争環境を阻害しないよう条件を設定します。また、権利関係を含め持続可能性を踏まえた条件とします。

なお、土地区画整理事業における保留地部分は、民間所有（売却）となります。

表 5 土地所有形態のパターン

所有形態	特徴	メリット	デメリット
市所有	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を市が所有する方式</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将来に渡り、本敷地を含むまちづくりを市が主導できる</li> <li>地価上昇の場合の利益を享受できる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共事業として事業を実施することができる</li> <li>初期費用、土地税金等負担が軽減される</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産を保有し続けることとなる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業の自由度が低い</li> </ul>
定期借地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の全部又は一部を民間事業者等に貸与し、地代収入を得る方式</li> <li>土地は、契約終了時には市に返還</li> <li>契約終了後原則として建物を除去する</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将来に渡り、本敷地を含むまちづくりに市が関与できる</li> <li>安定した収入を得られる</li> <li>契約終了後の土地の再活用が図りやすい</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>初期費用、土地税金等負担が軽減される</li> <li>市の承諾により建物を譲渡、転貸することが可能</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が契約終了後に立ち退かない場合、訴訟が必要となる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期間満了時建物を除去、土地を返還する必要がある</li> </ul>
民間所有（売却）	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の全部又は一部を民間事業者等に売却する方式</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>売却の収益とともに、固定資産税等の収入が得られる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地を自由に活用することができる</li> <li>事業への参加が容易である</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期的な収益確保が図れない</li> <li>土地活用及び地価上昇の利益を受けることができない</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>初期費用、土地税金等負担が必要となる</li> <li>将来に渡り土地保有のリスクを負う</li> </ul>

表 6 建物所有形態のパターン

所有形態	特徴	メリット	デメリット
市所有	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物を市が所有する方式</li> <li>・余剰容積を民間事業者に賃借することも可能</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政の意向を反映しやすい</li> <li>・将来に渡り、建物の柔軟な有効利用が可能となる。</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利関係が明確</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物保有リスクを負う</li> <li>・建設費の資金調達が大い</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公有地活用のメリットが受けにくい</li> </ul>
区分所有 (合築)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公・民それぞれの持ち分（床面積等）に応じて所有</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費が比較的少ない</li> <li>・民間との一体的な管理により維持管理費が縮減できる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利関係が比較的明確である</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・持ち分に応じた建物保有リスクを負う</li> <li>・持ち分に応じた資金調達が必要となる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理等の調整が必要となる</li> </ul>
市賃借	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間所有の建物の全部又は一部を市が賃借する方式</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費の資金調達が無い</li> <li>・民間との一体的な管理により維持管理費が縮減できる</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間同士の賃借に比べ、安定した収入が収入を得られる</li> </ul>	<p><b>公共</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の破綻リスクの影響を受ける</li> </ul>

#### (4) 事業手法

事業手法については、維持管理を含めた市の財政負担の低減や平準化につながる条件であり、民間と公共の施設規模のバランスや民間機能の内容にもよることから、市場調査等も踏まえ設定します。

表7 主な事業手法の比較

事業手法	土地の所有	建物の所有	メリット	デメリット
従来型 (公設直営方式)	公共	公共	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スキームがシンプルである</li> <li>・発注者の意向を反映しやすい</li> <li>・起債等が活用できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が建設費を負担する</li> <li>・費用の平準化が図れない</li> <li>・建物保有リスクを負う</li> <li>・事業者の創意工夫が得られにくい</li> </ul>
DBO方式			<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来型よりコスト削減が図られる可能性がある</li> <li>・事業者の創意工夫が得られやすい</li> <li>・起債等が活用できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が建設費を負担する</li> <li>・費用の平準化が図れない</li> <li>・建物保有リスクを負う</li> </ul>
PFI方式		BT0:公共、BOT/B00:民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に加え、財政支出平準化が可能である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が建設費を負担する</li> <li>・BT0及びBOT方式の場合、建物保有リスクを負う</li> </ul>
賃貸借方式	公共又は民間	民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地代収入又は土地の売却益を得ることができる</li> <li>・賃料払いとなるため、支出の平準化を図ることができる</li> <li>・事業者の創意工夫が得られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の維持が、事業者の破綻リスクにさらされる</li> </ul>
区分所有方式	公共(準共有)	公共及び民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有状況により地代収入を得ることができる</li> <li>・事業者の創意工夫が得られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有分の建物買取費用が必要となる</li> <li>・所有区分に応じた建物保有リスクを負う</li> </ul>

DBO方式 (Design-Build-Operate) : 民間事業者に施設の設計・建設、維持管理・運営等を一括して発注する方式

BT0方式 (Build-Transfer-Operate) : 民間事業者が施設を設計・建設し、施設完成後に公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式

BOT (Build-Operate-Transfer) : 民間事業者が施設を設計・建築し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転する方式

B00 (Build-Own-Operate) : 民間事業者が施設を設計・建築し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設を解体・撤去するなど公共への所有権の移転がない方式

---

### 5.3 事業スケジュール（想定）

---

事業スケジュールは、現時点で以下のとおり想定します

表 8 事業スケジュール（想定）

年度	想定スケジュール
令和 3 年度(2021 年度)	基本計画の検討（民間意向の把握）
令和 4 年度(2022 年度)	事業者の公募
令和 5 年度(2023 年度)	設計
令和 6 年度(2024 年度)以降	設計、土地関連契約の締結、建設、複合施設の開業