

吉川美南駅前公共施設整備

基本構想・基本計画

令和4年3月

吉川市

目 次

基本構想

1	基本構想について	5
2	前提条件の整理	6
2.1	事業予定地の概要	6
2.2	上位・関連計画における位置付け	11
3	施設に求められる機能	16
3.1	市民ニーズ	16
3.2	民間事業者ヒアリング結果	20
3.3	既存公共施設の立地状況	21
4	コンセプト	27
4.1	基本コンセプト	27
4.2	施設コンセプト	27
5	施設整備方針	28
5.1	導入機能イメージ	28
5.2	施設整備にあたっての基本的考え方	28

基本計画

6	基本計画について	31
7	基本構想の具体化に向けて	32
7.1	サウンディング型市場調査	32
7.2	吉川美南駅前施設整備検討委員会での意見	33
8	施設整備計画	35
8.1	導入機能	35
8.2	導入機能の諸室構成・規模の想定	36
8.3	公共施設と民間施設の配置	37
9	事業手法	38
9.1	土地の所有形態	38
9.2	建物の所有形態	40
9.3	事業手法	41
9.4	事業手法の想定	42
10	概算建設費について.....	43
11	土地区画整理事業との調整.....	43
12	事業スケジュール.....	43

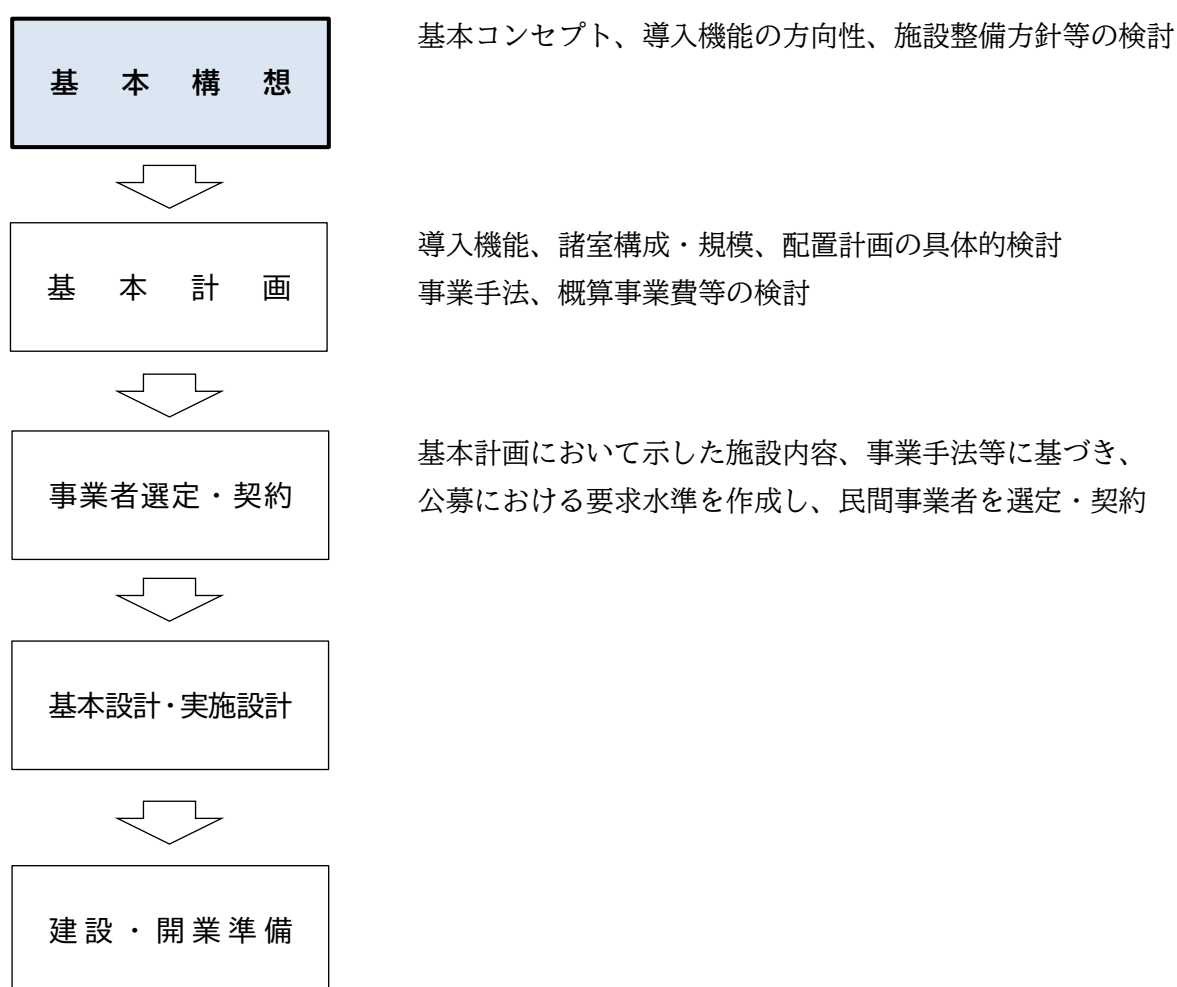
基本構想

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 前提条件の整理

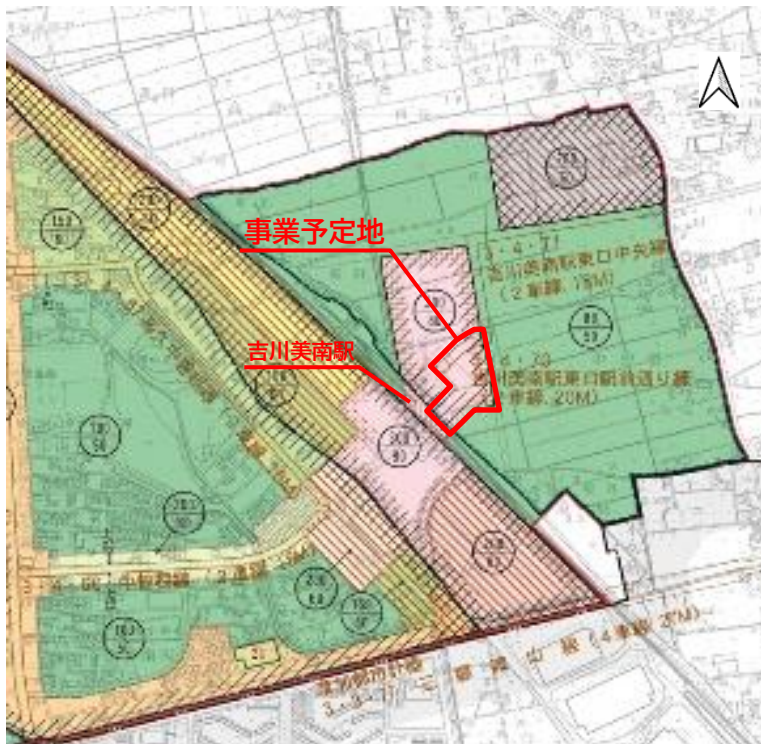
2.1 事業予定地の概要

(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 ² (市有地約 6,000 m ² 、土地区画整理事業保留地約 6,000 m ²)
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 ²) 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



凡 例				
吉川市行政区域				
市街化区域				
区域区分番号決定: 昭和44年4月25日 埼玉県告示第1112号 区域区分幅員決定: 平成15年9月25日 埼玉県告示第 742号				
用途	幅員	建ぺい率	容積率	高さ制限
第一種低層住居専用地域	50%	100%	10%	—
第二種低層住居専用地域	50%	100%	10%	—
第一種中高層住居専用地域	80%	150%	—	—
第二種中高層住居専用地域	80%	150%	—	—
第一種住居地域	80%	200%	—	—
第二種住居地域	80%	200%	—	—
準住居地域	80%	200%	—	—
近隣商業地域	80%	300%	—	—
商業地域	80%	400%	—	—
準工業地域	80%	200%	—	—
工業地域	80%	200%	—	—
工業専用地域	80%	200%	—	—
用途地域総数: 令和3年1月27日 吉川市告示第 11号				
防火地域	総数: 令和3年1月27日			
準防火地域	吉川市告示第 18号			
地区計画区域	総数: 令和3年1月27日			
地区整備計画区域	吉川市告示第 19号			
生産緑地地域	市告示第 10号			
土地区画整理事業区域	—			
都市計画道路	—			
都市計画公園・緑地	—			
公共施設用地	—			
都市計画河川	—			
		容積率	建ぺい率	

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、風俗営業等用に供するもの

○建築物の敷地面積の最低限度：3,000 m² ※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（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 m²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) 他の法令等に垣又はさく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 m²となります。このうち市有地は約 6,000 m²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。

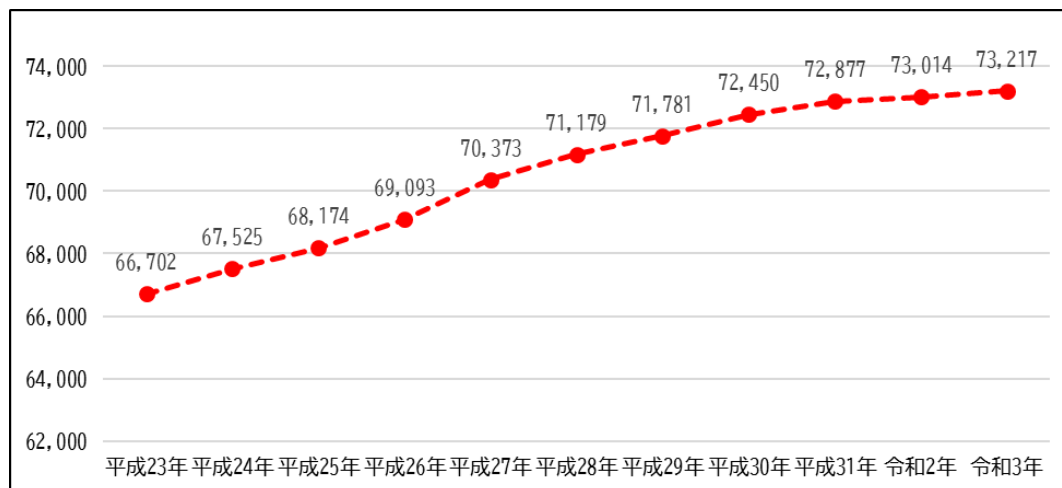
(2) 事業予定地周辺の現況

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。

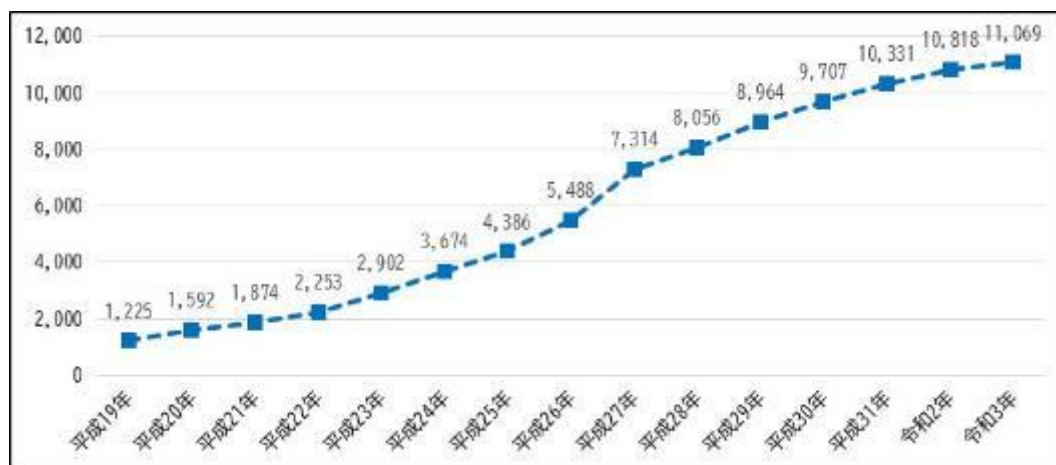
図3 吉川市の人口推移（住民基本台帳人口 ※4月1日時点）



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



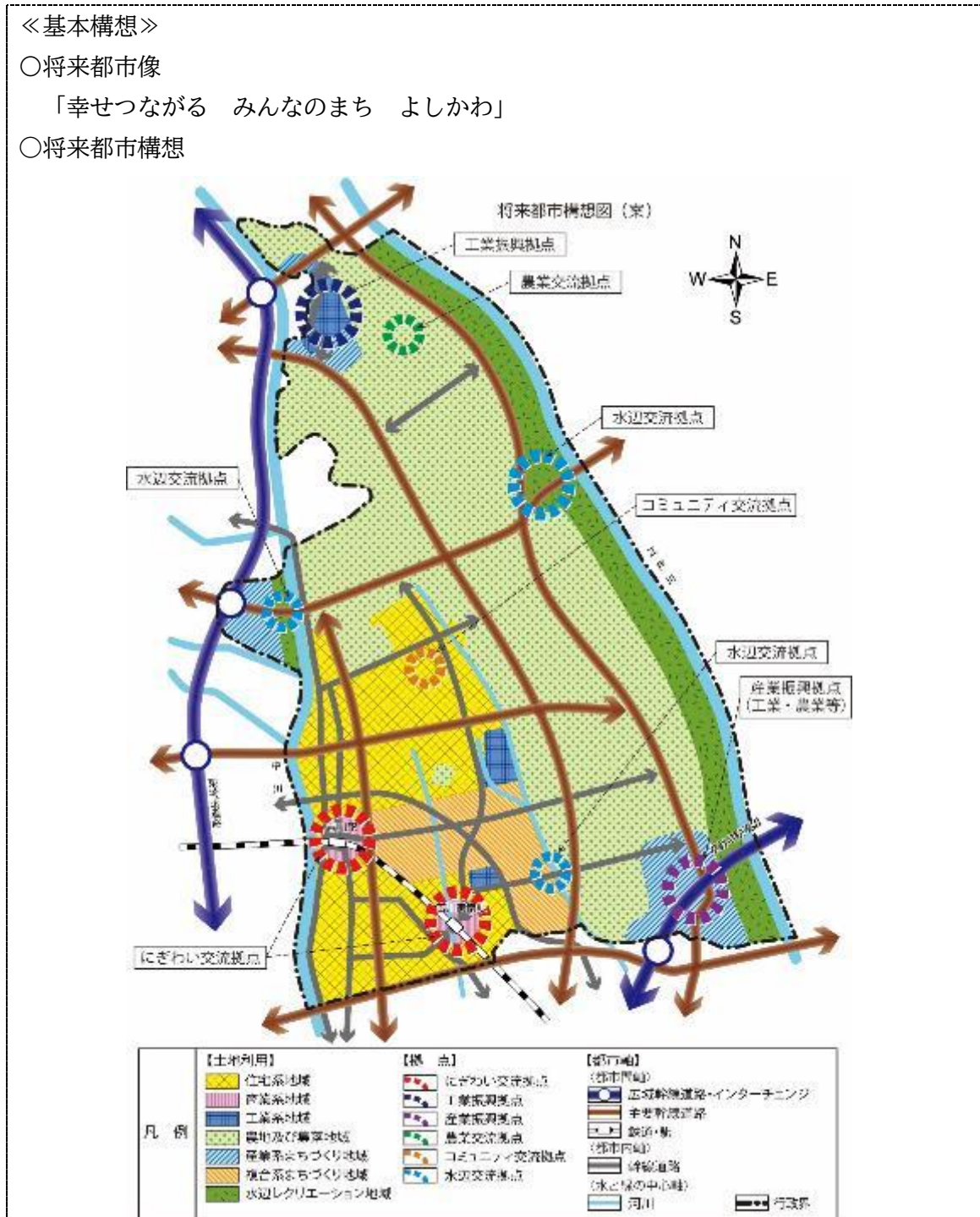
2.2 上位・関連計画における位置付け

本事業に関連する上位・関連計画等を以下に示します。

(1) 第6次吉川市総合振興計画

第6次吉川市総合振興計画では、基本構想において吉川美南駅周辺を「商業系地域」、「にぎわい交流拠点」に位置付けています。

また、前期基本計画（原案）の施策の中で、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の推進や、文化芸術活動の拠点となる新たな施設の整備の検討を掲げています。



【商業系地域】

商業・業務施設、医療・福祉・子育て支援施設、行政施設、教育・文化施設など多様な都市機能の集積を図り、市民生活を支える魅力ある商業地を形成します。

【にぎわい交流拠点】

吉川駅及び吉川美南駅を中心とするエリアは、市の玄関口として多様な都市機能が充実した多くの人々が集う、にぎわいと交流の場を創出する拠点とします。

《前期基本計画（原案）》

第4章 快適で持続可能なまちづくり（都市・環境部門）

第3節 調和のとれた都市づくりの推進

〔施策の展開〕

(2) 吉川美南駅周辺地域の整備

① 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。

第1章 人を育むまちづくり（こども・学び部門）

第7節 文化芸術でつながるまちづくり

〔施策の展開〕

(5) 施設の整備充実

② 文化芸術活動の拠点となる新たな施設の整備を検討するとともに、既存の施設の維持充実を図ります。

(2) 吉川市都市計画マスタープラン（改定案）

吉川市都市計画マスタープラン（改定案）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。

○中央南部地域の都市づくりの方向性

駅周辺という立地特性を活かし、未来につなげる都市機能の充実をめざした地域づくりを進めます。

また、吉川美南駅東口周辺地区は、新たな市街地の形成と複合的な都市空間の創出をめざした魅力ある地域づくりを進めます。

○中央南部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

・吉川美南駅東口周辺地区の「商業業務地区」については、「にぎわい交流拠点」として、交通結節点としての特性を活かし、魅力ある都市機能を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、本市の新たな玄関口にふさわしいにぎわいのある商業業務地の形成を図ります。

(2) 都市施設

・吉川美南駅東口周辺地区は、土地区画整理事業と併せて、適切に公園を配置し、魅力ある公園整備の推進を図るとともに、文化施設を中心とする公共施設の整備をめざしていきます。

<p>(2) スポーツや文化芸術の振興などにより、豊かな暮らしを創出します</p> <p>(3) 高齢化が進む中、安心して暮らし続けられる共生のまちをつくります</p> <p>施策1 快適で住み続けたいくなるまちづくりプラン（抜粋）</p> <p>2 【住み心地】良好な住環境を備え、地域の特性を活かした魅力あるまちをつくる</p> <p>【主な取組】</p> <p>○吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の推進</p> <p>施策2 暮らしに彩り+1プラン（抜粋）</p> <p>2 【文化芸術・生涯学習】生涯にわたり学べる環境と文化芸術に触れ合える機会をつくる</p> <p>【主な取組】</p> <p>○新たな文化芸術関連施設の整備</p>
--

(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 既存施設活用と必要に応じた新規施設整備
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) 吉川美南駅周辺における施設の要望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

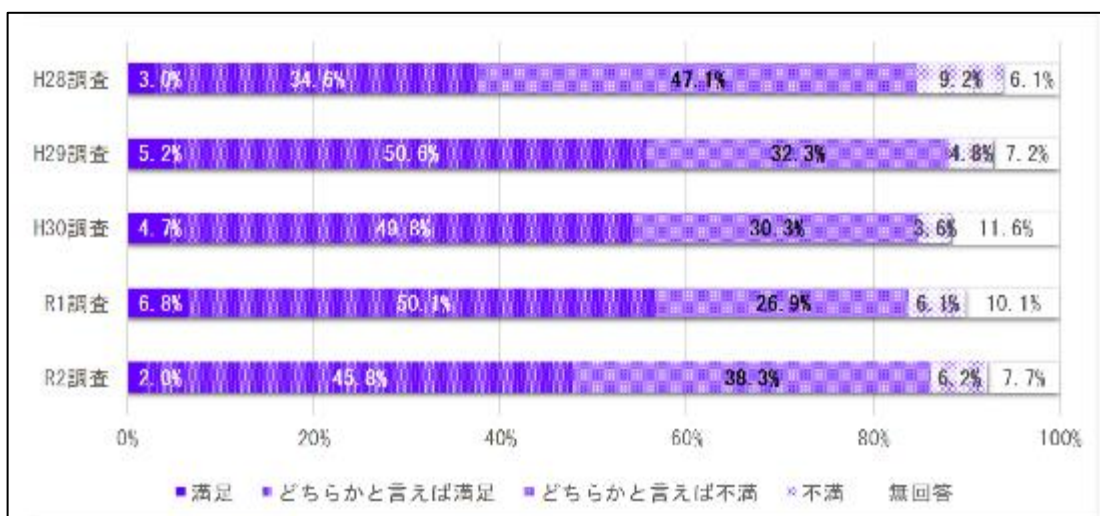
2) 文化施設の整備に関する意見①

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1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



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関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結果

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	大字保 577	3,415.0	ホール有
	中央公民館図書室		187.0	
	東部地区公民館	大字加藤 438	336.5	東部市民サービスセンターと複合
	平沼地区公民館	大字平沼 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 6-4	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 1-1	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 1-5-3	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 1-1	7,488.3	—
	駅前市民サービスセンター	大字木売 1-5-3	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	大字加藤 438	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 6-4	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	大字吉川 964	814.3	2棟の建物
	平沼地区高齢者ふれあい広場	大字平沼 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	大字木売新田 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	大字吉川 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	大字南広島 1940	77.0	旭小学校と併設
	吉川学童保育室	大字平沼 73	145.9	吉川小学校と複合
	北谷学童保育室	大字高富 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 1-1	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 5-3-1	1,591.2	プラネタリウム等
	保健センター	吉川 2-1-13	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 2 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3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」を設置しています。

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 1-1	2,271.0	306,489	322,762
視聴覚ライブラリー	木売 1-5-3	681.9	65,318	72,318
中央公民館図書室	大字保 577	187.0	48,440	49,518
旭地区センター図書室	旭 6-4	100.0	12,338	9,289
合計		3,239.9	430,133	453,887

図3 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	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 1-1	小	・平土間 432.1 m ² (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 2-654	小	・平土間 302.7 m ² (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 4-1-1	小	・固定席 1 層 (332 席) ・平土間 222 m ²
	北部市民会館	越谷市恩間 181-1	小	・固定席 1 層 (221 席) ・平土間 190 m ²
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 ² (500 席)
	中央公民館	草加市住吉 2-9-1	小	・平土間 521 m ² (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 ² (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 ² (200 席)
	新里文化センター	草加市新里町 983	小	・平土間 225 m ² (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 3-14-6	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 ² (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 1-1-1 マイループ 1 階	小	・平土間
	やしお生涯学習館	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 4 吉川市及び近隣市町のホール位置図



4 コンセプト

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、基本構想において施設のコンセプトを次のように定めています。

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市民の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。

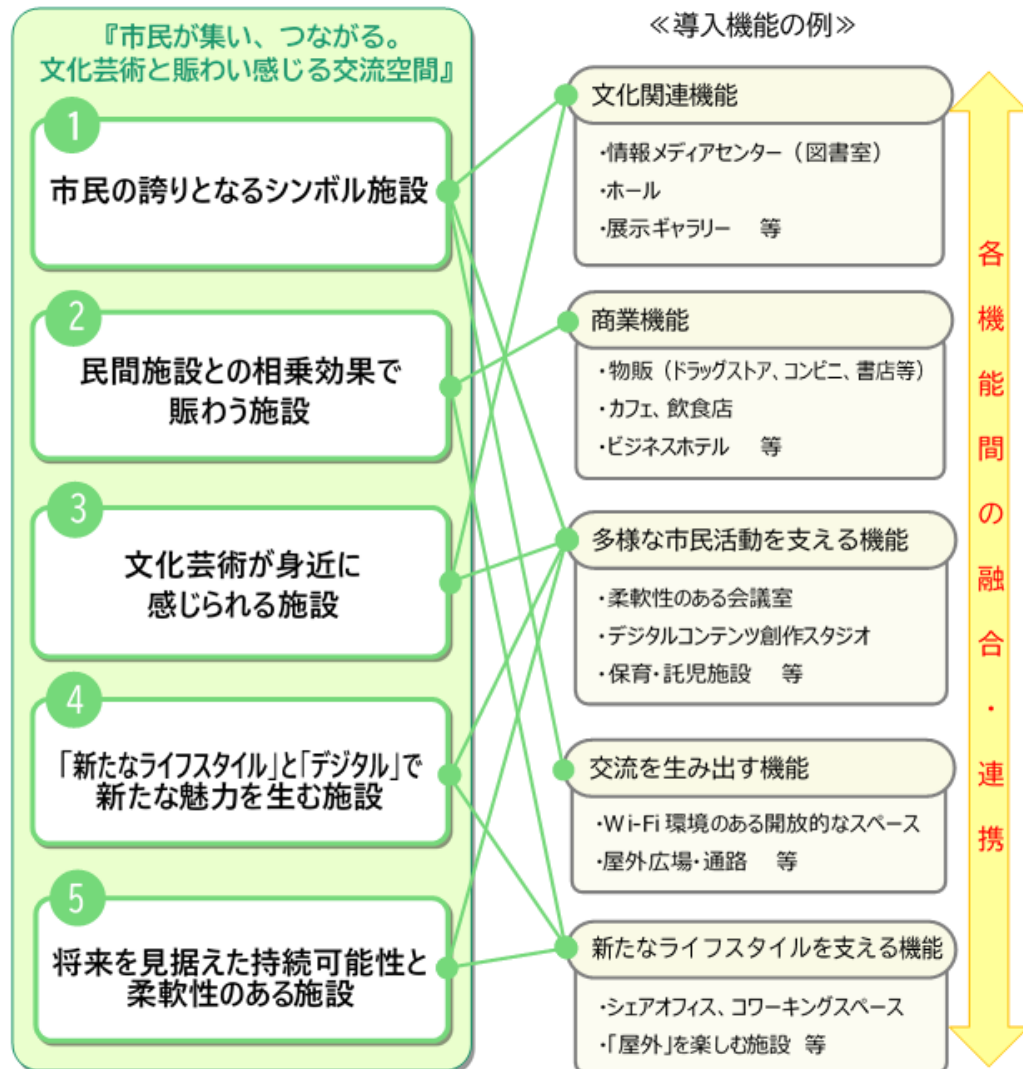
なお、これはあくまでもイメージであり、具体的な施設内容・配置等については、民間事業者の提案により決定します。

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ます。

基本計画

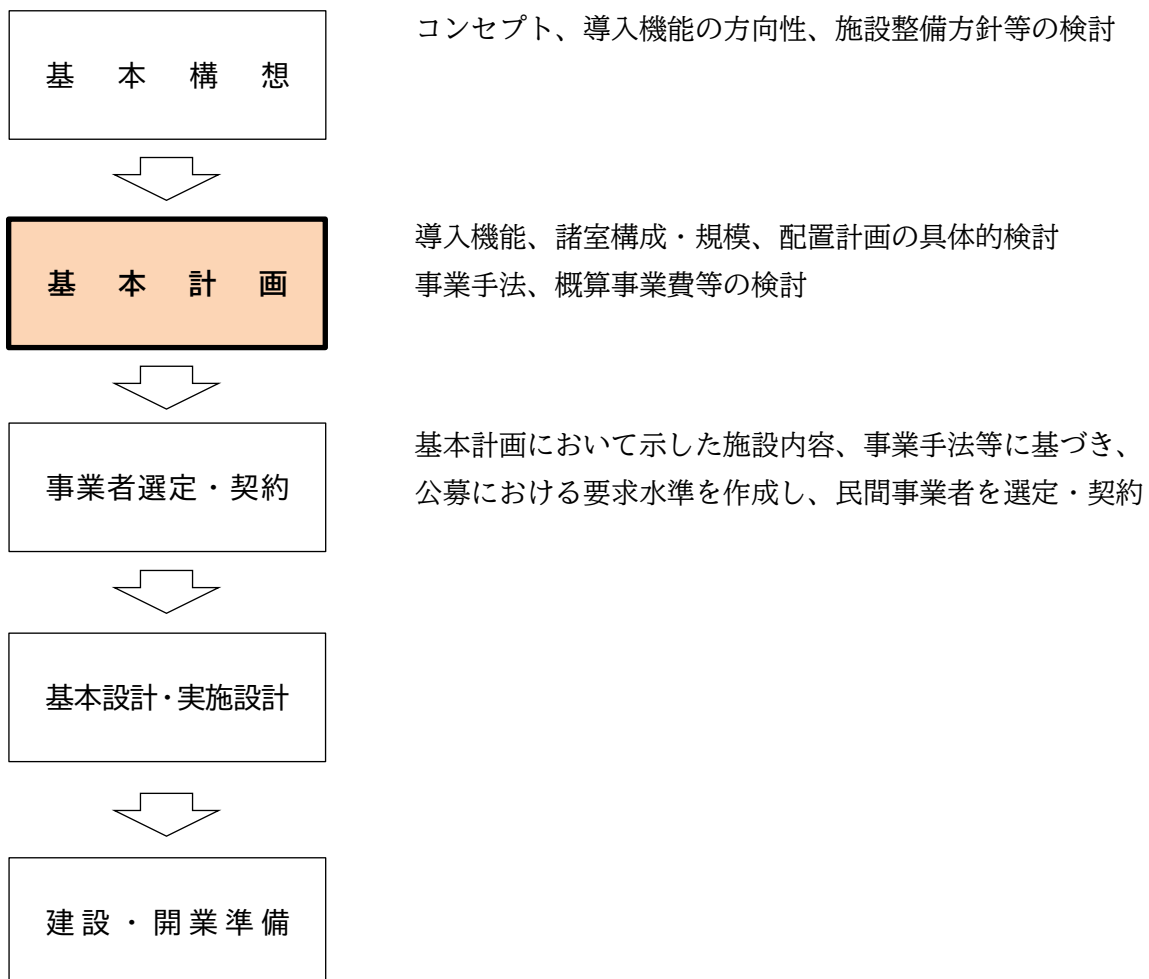
6 基本計画について

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。

令和3年11月には、吉川美南駅前公共施設整備基本構想（以下「基本構想」という。）を策定し、『市民が集い、つながる。文化芸術と賑わいを感じる交流空間』の基本コンセプトや5つの施設コンセプト、施設整備方針などを決めました。

この基本構想の実現のため、吉川美南駅前公共施設整備基本計画（以下「基本計画」という。）では、導入機能及び諸室の構成・規模の考え方などの施設計画の方向性、また、事業手法などの方向性を示します。今後は、基本計画に沿って民間事業者の募集・選定を行い、選定事業者による基本・実施設計、建設工事が進められていくことになります。

なお、事業者公募は、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業における保留地と併せた商業・業務ゾーン南側街区の一体的な公募となることから、基本計画の内容が事業者に対する要求水準の一部となります。



7 基本構想の具体化に向けて

基本構想の具体化に向けて、民間事業者へのサウンディング型市場調査¹を実施するとともに、吉川美南駅前公共施設整備検討委員会にて導入機能のホールの規模に関してご意見をいただいたので、以下にまとめます。

7.1 サウンディング型市場調査

民間事業者との対話を通して、市場性の有無や実現可能性を把握するとともに、課題の抽出や事業効果の向上等を目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

調査の概要及び主な意見を以下に示します。

1) サウンディング型市場調査概要

スケジュール	調査実施要領の公表 : 令和3年8月11日(水) 調査に関する質問の受付 : 令和3年8月11日(水)～8月26日(木) 調査に関する質問への回答 : 令和3年8月31日(火) 対話の実施 : 令和3年10月11日(月)・12日(火)
実施方法	・吉川市ホームページ上に基本構想案や調査資料を公表し、参加事業者を募集 ・調査資料には、それまでの検討内容を踏まえた導入機能や規模の想定を提示
参加事業者数	5団体

2) サウンディング型市場調査結果概要

		ご意見・ご提案等
公共機能	全般	・分棟の場合でも、広場や通路の活用で連携は可能。
	ホール	・芸術の街としてホールは重要である。 ・ホールの席は可動式とし、多目的に使用できる方が望ましい。 ・災害時の避難場所としても活用可能。 ・300席規模のホールに対する需要はある(市民の普段使いが中心)。
	情報メディアセンター	・民間施設との連携も想定できる。
	スタジオ	・民間施設との連携も想定できる。
民間機能(商業施設等)		・広域的な集客を期待する機能ではなく、周辺地域向けの商業施設が想定される。 ・共同住宅(分譲・賃貸)を導入することで、商業の誘致もしやす

¹ サウンディング型市場調査：官民(公民)対話と呼ばれ、民間事業者から意見、提案を求める対話型の市場調査。事業の発案や検討段階など比較的早い段階における民間事業者との対話を通じて、事業の方向性、市場性・実現可能性の有無、またこれらをより高めるためのアイデアなどの把握を目的とする。

	ご意見・ご提案等
(続) 民間機能 (商業施設等)	<p>くなる。</p> <p>【想定導入機能（複数事業者より提案があった機能）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食・物販（カフェ、スーパーなど） ・ 保育所 ・ 音楽教室 ・ 共同住宅
土地活用・施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設配置は自由とする方が提案の特色がつきやすく望ましい。 ・ 施設配置は、分棟を基本とする。 ・ 分棟の場合、権利関係を明確に分けられるメリットがある。 ・ 駅から風雨の影響を受けずに公共施設へアクセスできるような計画も想定される。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の整備手法としては、PFI手法（BTO方式）、DBO方式、DB方式、等価交換方式の提案があった。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 15年程度（3者）、20～30年程度（1者）。
土地区画整理事業 全体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地については、好立地である。
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募期間（提案期間）：4か月～6か月 ・ 設計期間：12か月～18か月 ・ 建設期間：12か月～24か月
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業との連携には積極的に取り組みたい。 ・ 地元企業とのつながりをつくる機会があるとよい。

7.2 吉川美南駅前施設整備検討委員会での意見

サウンディング型市場調査や表4の資料を踏まえて、検討委員会でいただいたホール規模に関するご意見をまとめます。

- ・ 周囲の人の意見では1000人規模の大きな劇場が欲しい、との意見が多かった。大規模ホールは整備・運営ともに困難との説明も理解はしているが、300人程度のホールであれば不要との意見もある。おあしすや中央公民館を改修することも考えられる。
- ・ 会場規模が大きくなれば、駐車場の面積も必要となるため、それらも考慮し、規模を設定する必要がある。
- ・ 300席程度の規模であれば、市民利用は行いやすいと思う。
- ・ 所属している文化活動の団体（11団体）からは、どの団体も、それほど大きくなくてもよいので、自分たちが自由に発表できる場が欲しいとの要望がある。
- ・ 特色ある市民が多様な文化活動ができる場を想定すれば、300席で十分である

表 4 ホール規模の比較

	小規模 (300 席程度)	中規模 (700 席程度)	大規模 (1,000 席程度)
舞台基本形式	オープンステージ形式		プロセニウムステージ形式
最大視距離	非常に細かい表情まで識別可能	細かい表情や 細かな動作が識別できる	身振り手振りによる 大きな表現が識別できる
聴覚上の識別度	演劇的語り言葉による伝達可能		歌等による大きな声の発声法が必要
主な演目	創作オペラ・オペレッタ・室内オペラ		グランドオペラ
	モダンバレエ・ダンス・舞踊		
	ミュージカル		
	演劇		商業演劇
	寄席・能・日本舞踊・文楽		歌舞伎
	室内楽・ソロ		オーケストラ
	ライブ	ポピュラー音楽	
主な利用目的	【市民利用】 市民の日常的な利用に適している 大規模イベントの開催は困難	【市民利用／商業利用】 客席の分割方法により 小規模な催しにも対応可能	【商業利用】 一般的な催しには使いにくい ため 小ホール併設検討が必要
稼働率	稼働率が高めやすい		稼働率が低くなりやすい
使用料	使用料が安価な傾向にある		使用料が高くなる傾向にある (アマチュア利用者への負担)
事業費	建設費・維持管理運営費の抑制が可能		建設費・維持管理運営費が大きくなる
概算建設費※	485 百万円 (750 m ²)	1,684 百万円 (2,750 m ²)	2,099 百万円 (3,350 m ²)
【参考】市内施設	吉川市民交流センターおあしす	中央公民館	—
近隣市町施設	越谷市中央市民会館	田園ホールエローラ (松伏町)・ 八潮メセナ・アコスホール (草加市)	サンシティ越谷市民ホール・ 三郷市文化会館・草加市文化会館

※ ホール及びホワイエ部分に係る建設費のみを概算したもので、練習室等や共用部は含まない。

建設費㎡単価は、同種用途の他自治体事例㎡単価を参考に設定し、国交省「建設工事費デフレーター」及び国交省新営予算単価 (R4)「地域別工事費指数」で補正。設計・監理、什器・備品、各種調査等の費用は含まない。施設面積は他自治体の類似事例をもとにした概略値で設定。

8 施設整備計画

コンセプトと基本構想の具体化に向けた調査や検討を踏まえ、施設整備計画を示します。

事業者公募の際には、この施設整備計画に基づき、市民や民間事業者等のご意見を踏まえながら、より詳細な内容を含む施設の要求水準を作成・公表し、要求水準を上回る民間事業者のノウハウ等を活かした魅力ある提案を求めます。

8.1 導入機能

導入機能は、市として必要な必須機能とそれに伴い必要となる附帯機能、また民間事業者の提案に伴う提案機能に分けて以下のとおりとします。附帯機能については、施設の配置や構成などにより異なるため、施設全体の計画によって変わります。

	機能名	機能内容
必須機能	ホール	デジタル技術を活用した映像・音響設備により、動画撮影やオンライン配信など、時間や空間を超えた文化芸術の創造と発信にも対応できる、次世代を見据えた特色あるホール機能とします。 また、市民の多様な文化芸術活動を支えるとともに、駅前の立地を活かしたイベントや展示会など多用途での利用に対応できるよう、可動式の座席やステージといった柔軟な設備を持った施設とし、市民が使い尽くせるホールをめざします。
	情報メディアセンター	子どもから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄り、ICTメディアリテラシー ² などを学ぶことができる施設を想定し、従来の図書室とは異なる、電子書籍やテーマを絞った蔵書、インターネットやスマートフォン利用に加え、これらの学びをサポートする市民の利便性と満足度の向上につながる機能を整備します。
	展示ギャラリー	市内で創作活動を展開する個人や団体・サークルなどによる展覧会や企画展の開催等を想定し、展示ギャラリーを整備します。なお、ホールのホワイエ機能との融合や民間機能との連携などにより、利用者の交流を生む開放的な空間とします。
	スタジオ・会議室	ホールや展示ギャラリーの利用につながる文化芸術活動団体やサークルによる練習、会合、創作活動等、また地域コミュニティでの利用を想定し、スタジオや会議室として利用できる場所を整備します。
附帯機能	共用部	エントランス、管理室、通路・階段、トイレ、機械室などの整備を想定します。
	外構（屋外広場、駐車場・駐輪場）	屋外を楽しむイベント等にも活用できる屋外広場の整備などを想定します。また、駐車場・駐輪場（吉川市まちづくり整備基準条例に基づく台数分）などが必要となります。
提案機能		民間事業者の提案による機能として、「デジタル」「新たなライフスタイル」「交流」といったコンセプトの実現につながるとともに、上記の機能と連携した相乗効果が期待される機能を期待します。

² ICTメディアリテラシー：ICTを用いながら、情報を適切に活用できる力。具体的には、パソコン、スマートフォンなどのICT機器にアクセスし活用する能力、放送番組・インターネット等各種メディアを主体的に読み解く能力、メディアを通じたコミュニケーションやセキュリティに関する能力など。

8.2 導入機能の諸室構成・規模の想定

導入機能の諸室の構成や最小限の規模については、表5のとおり想定します。

ホールの規模については、市内の既存施設や近隣市町の施設の利用状況、民間事業者や検討委員会からのご意見、概算事業費などを踏まえ、市民の利用しやすさや維持管理・運営面での持続可能性などを考慮し、300席程度を想定します。

なお、これらの想定は、前頁で示す必須機能の内容を満たすとともに、市民利用や持続可能性などに支障のない範囲で、民間事業者の提案等によって変わる可能性があります。

表5 諸室構成・規模の想定

	機能	室名	室数	室あたり面積	面積	備考
必須機能	ホール	ホール	1	550 m ²	550 m ²	300席程度 (平土間式)
		ホワイエ・廊下	1	160 m ²	160 m ²	
		受付・事務室※	1	10 m ²	10 m ²	
		控室	3	10 m ²	30 m ²	
		小計			750 m ²	
	情報メディアセンター	開架閲覧室	1	150 m ²	150 m ²	
		閉架書庫	1	30 m ²	30 m ²	
		事務室※	1	20 m ²	20 m ²	
		小計			200 m ²	
	展示ギャラリー	ギャラリー	2	100 m ²	200 m ²	
		休憩コーナー	1	20 m ²	20 m ²	
		倉庫	1	30 m ²	30 m ²	展示品等収納
		小計			250 m ²	
	スタジオ・会議室	練習室	2	40 m ²	80 m ²	音楽・ダンス等
		スタジオ	2	20 m ²	40 m ²	バンド等(遮音性能)
		倉庫	1	10 m ²	10 m ²	
廊下				20 m ²		
小計				150 m ²		
附帯機能	共用部	エントランス、管理室※、通路・階段、トイレ、機械室 等			400 m ²	計画により変動
建物合計					1,750 m ²	
附帯機能	外構	屋外広場、駐車場・駐輪場 等				計画により変動


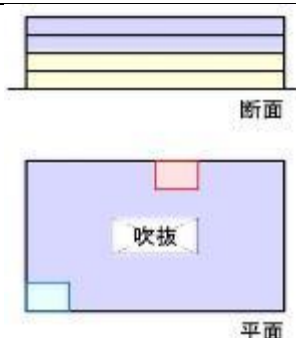
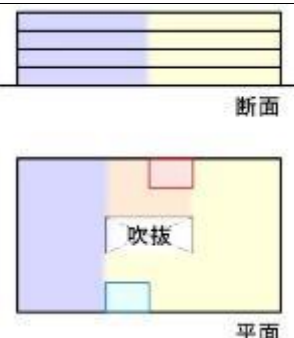
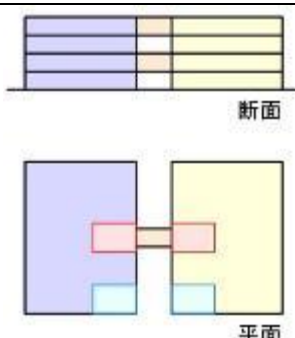
※各機能の事務室・管理室等は、1か所に集約することも想定されます。

8.3 公共施設と民間施設の配置

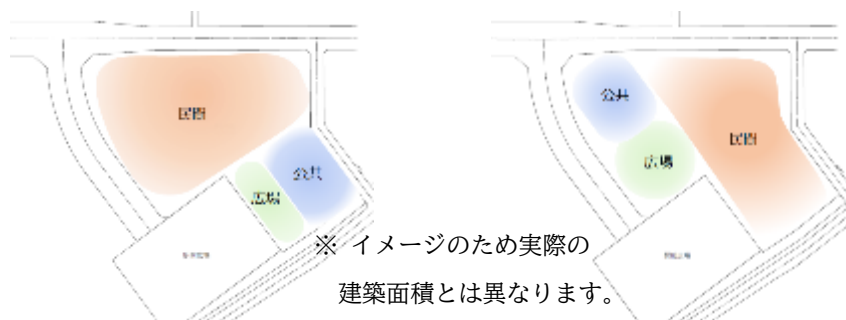
公共施設と民間施設の配置は、土地・建物の権利関係や施設整備の手法と関連するとともに、民間施設との連携による相乗効果や施設維持管理の手法にも影響しますが、民間事業者の魅力ある多様な提案を受け入れられるよう限定せず、民間事業者の提案の範囲とします。

なお、サウンディング型市場調査においては、権利関係を明確に分ける観点から公共施設と民間施設を「分棟」とする意見が多くありましたが、分棟の場合でも飲食店や物販といった民間施設の一部の合築や連携を生む通路や広場の配置など、施設コンセプトの「民間施設との相乗効果で賑わう施設」を実現できる提案を求めます。

表 6 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	
凡例 			
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

【参考】分棟の場合の施設配置イメージ (サウンディング型市場調査に基づき作成)



9 事業手法

事業手法は、民間事業者のノウハウ等を活かした事業効果の向上と市の財政負担軽減につながるPPP/PFI手法を活用します。

土地や建物の所有形態を含めて様々な組み合わせが想定できるため、幅広く民間事業者の提案を受け入れることとしますが、本事業は、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業と併せて取り組む事業であることから、事業者公募にあたっては土地区画整理事業への影響に十分に配慮します。

9.1 土地の所有形態

土地の所有形態については、土地区画整理事業の保留地の売却を前提とし、市有地の利活用により、市の財政負担の軽減とともに、民間事業者の初期投資の抑制など進出意欲の向上を図ります。

表 7 土地市所有形態の想定

現状	面籍	所有形態
土地区画整理事業保留地	約 6,000 m ²	・ 民間事業者へ売却
市有地	約 6,000 m ²	・ 民間事業者へ売却 ・ 定期借地 ・ 市所有 ※ 一部売却、一部定期借地等も想定 例：分棟の場合 公共施設敷地 3,000 m ² →市所有 民間施設敷地 3,000 m ² →売却

※ 保留地と市有地の境界は、現時点では決まっておりません。

表 8 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	・土地を市が所有する方式	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来に渡り、本敷地を含むまちづくりを市が主導できる ・地価上昇の場合の利益を享受できる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共事業として事業を実施することができる ・初期費用、土地税金等負担が軽減される 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産を保有し続けることとなる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の自由度が低い
定期借地	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の全部又は一部を民間事業者に貸与し、地代収入を得る方式 ・土地は、契約終了時には市に返還 ・契約終了後原則として建物を除去する 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来に渡り、本敷地を含むまちづくりに市が関与できる ・安定した収入を得られる ・契約終了後の土地の再活用が図りやすい <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初期費用、土地税金等負担が軽減される ・市の承諾により建物を譲渡、転貸することが可能 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間満了時建物を除去、土地を返還する必要がある
民間所有 (売却)	・土地の全部又は一部を民間事業者等に売却する方式	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却の収益とともに、固定資産税等の収入が得られる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地を自由に活用することができる ・事業への参加が容易である 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期的な収益確保が図れない ・土地活用及び地価上昇の利益を受けることができなくなる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初期費用、土地税金等負担が必要となる ・将来に渡り土地保有のリスクを負う

9.2 建物の所有形態

建物の所有形態については、施設計画により大きく異なるほか、市の財政負担に関係する部分であることから、全国の様々な事例を参考に幅広く想定します。

市所有の場合であっても、一部民間事業者をテナントとして誘致する方法や、反対に民間所有の建物の一部を賃借する方法があります。また、最終的な建物の所有形態として、民間事業者と建物売買契約を締結し、建物を区分所有する方式も考えられます。


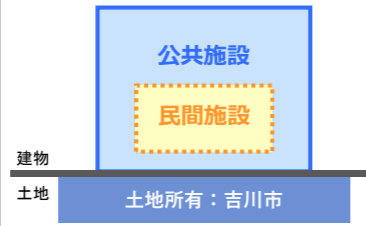
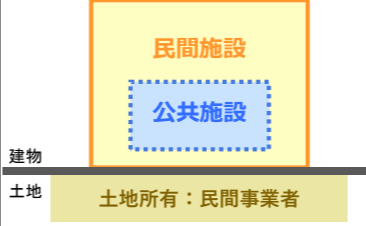
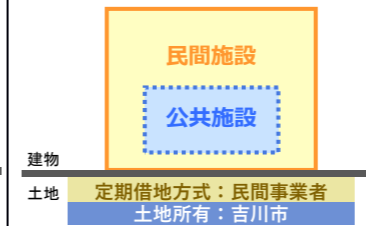
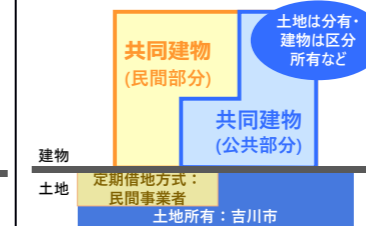
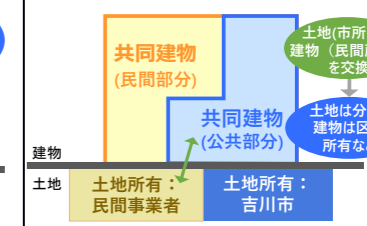
表 9 建物所有形態のパターン

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

9.3 事業手法

事業手法については、施設配置や民間事業全体の計画によって選択が変わることから、民間事業者の提案の範囲として幅広く想定します。

表 10 事業手法のパターン

手法	従来型（公設直営方式）	DBO方式	PFI方式	土地売却・建物賃貸借方式	土地定期借地・建物賃貸借方式	区分所有方式	等価交換方式
概要	・市が設計、建設を分離発注する。維持管理・運営については、直営や委託にて実施する。	・設計・建設、維持管理・運営を民間事業者に一括・性能発注する。施設整備に係る資金調達等は市が行う。	・PFI法※に基づき、民間事業者に、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する。 ※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	・民間事業者は土地を市から購入する。 ・民間事業者の資金で施設を整備し、民間事業者が建物を所有する。 ・市は民間事業者と建物賃貸借契約を締結する。 ・建物の維持管理は民間事業者が実施する。	・民間事業者は土地を市から借り受ける。 ・民間事業者の資金で施設を整備し、民間事業者が建物を所有する。 ・市は民間事業者と建物賃貸借契約を締結する。 ・建物の維持管理は民間事業者が実施する。	・民間事業者は土地を市から借り受ける。 ・民間事業者の資金で施設を整備し、市は民間事業者と建物売買契約を締結し、建物を区分所有する。 ・建物の維持管理は、当該民間事業者やその他事業者へ委託する。	・民間事業者の資金で施設を建設する。民間事業者は、余剰床を所有・活用する代わりに、公共部分の床建設分を負担する。 ・建物の維持管理は当該民間事業者やその他事業者へ委託。
事業スキーム図			BTO ³ /BOT ⁴ /BOO ⁵ の手法による				
事業期間	設計・建設+委託期間	設計・建設+委託期間	上限なし (15年~20年が多い)	設計・建設+賃貸借期間	10年~50年 (事業用定期借地権)	10年~50年 (事業用定期借地権)	設計・建設+委託期間
土地所有	市	市	市	民間事業者	市(定期借地権) 又は民間事業者に売却	市(持分に応じて準共有)	市、一部民間事業者に売却
資金調達	市	市	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
建設費負担	あり	あり	あり(分割払い可能)	あり(賃料として)	あり(賃料として)	あり	なし
事業スケジュール	・PFI手法に比べると事業者募集手続きが簡素なため短期間で事業者選定が可能。ただし、各段階での事業者選定が必要となる。	・設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性はある。	・PFI法に基づく手続きが必要。 ・設計・建設を一体で発注するため、従来型に比べて工期短縮の可能性はある。	・事業者募集手続きがPFI手法に比べると簡素である。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。	・事業者募集手続きがPFI手法に比べると簡素である。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。	・事業者募集手続きがPFI手法に比べると簡素である。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。	・権利床の調整に時間がかかる場合がある。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。
メリット	・事業スキームがシンプルである。	・従来型よりコスト削減が図られる可能性がある。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・従来型よりコスト削減が図られる可能性がある。 ・建設費の分割払いにより支出の平準化が可能。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・土地の売却益が得られる。 ・賃料払いにより支出の平準化が可能。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・地代収入を得られる。 ・賃料払いにより支出の平準化を図ることができる。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・地代収入を得られる。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・建設費負担がない。
デメリット	・費用の平準化が図れない。 ・建物保有リスクを負う。 ・民間事業者の創意工夫が得られにくい。	・費用の平準化が図れない。 ・建物保有リスクを負う。	・BTO及びBOT方式の場合、建物保有リスクを負う。	・公共施設の維持が、民間事業者の破綻リスクにさらされる。	・公共施設の維持が、民間事業者の破綻リスクにさらされる。	・区分所有分の建物買取費用が必要となる。 ・所有区分に応じた建物保有リスクを負う。	・事業スキームが複雑である。 ・事業性の低い土地では事業が成立しない。
事例	多数	・京都市左京区総合庁舎 ・筏津地区公共施設再編事業	・安城市中心市街地拠点施設アンフォーレ ・ミグランス榎原市役所分庁舎	・Toyama Sakuraビル(富山市:本庁舎北側公有地活用事業)	・フレスポ桶川 ・高浜市庁舎 ・旧大名小学校跡地活用事業	・佐賀市役所(佐賀商工ビル) ・練馬区産業支援センター等	・大宮ソニックシティ ・豊島区庁舎 ・流山おおたかの森駅前市有地活用事業

³ BTO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

⁴ BOT方式 (Build-Operate-Transfer) : 民間事業者が施設を設計・建設し、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

⁵ BOO方式 (Build-Own-Operate) : 民間事業者が施設を設計・建設し、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

9.4 事業手法の想定

民間事業者への市場調査での意見などを踏まえ、現時点で想定される事業手法を整理すると、次の表 11 のとおりとなります。

また、各機能の費用負担については、表 12 のとおり考えられます。

ただし、事業者公募の際の独立採算事業等の提案を妨げるものではありません。

また、機能毎の費用の分担だけでなく、運営のみ民間事業者の負担（事業収入）で賄う事業といった提案も想定されます。

表 11 市場調査を踏まえ想定される事業手法

項目	想定される内容
施設計画（配置）	分棟（公共施設には、一部の民間機能を含む）
土地の所有形態	公共施設建設敷地：市所有 民間施設建設敷地：売却又は定期借地
建物の所有形態	市所有
事業手法	「DBO方式」又は「PFI手法（BTO方式）」

表 12 各機能の費用負担の想定

機能		費用負担		
		施設整備	維持管理	運営
必須機能	ホール	市	市	市
	情報メディアセンター	市	市	市
	展示ギャラリー	市	市	市
	スタジオ・会議室	市／民間	市／民間	市／民間
附帯機能	共用部	市／民間	市／民間	市／民間
	駐車場・駐輪場	市／民間	市／民間	市／民間
	屋外広場	市／民間	市／民間	市／民間
提案機能		民間	民間	民間

※「市」については、指定管理者や外部委託を含みます。

※「民間」については、費用の全部または一部を民間事業者の事業収入により賄うことを想定したものです。

10 概算建設費について

民間事業者の提案を幅広く受け入れるため、現時点で施設配置や事業手法を限定していないことから、建設費の概算は難しい状況です。

参考として近年の他自治体での生涯学習施設整備等の類似事例から1㎡あたりの建設費単価を算出すると、435千円から585千円となっています。

なお、この建設費単価は、36頁の建物部分(1,750㎡)を対象としたものであり、外構部分のほか、設計・監理、什器・備品、各種調査等の費用は含まれません。

11 土地区画整理事業との調整

本事業は、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業と共に取り組む事業であることから、土地区画整理事業の進捗に合わせた調整が必要となります。特に、事業者公募にあたっては、商業施設の競合などが懸念されることから、商業・業務ゾーンの北側街区(4.4ha)における公募との慎重な調整を行い、民間事業者の進出意欲を確保しなければなりません。

このため、今後の北側街区の進捗により、南側街区(1.2ha)と北側街区を合わせた商業・業務ゾーン全体での枠組みによる検討が必要となった場合には、本事業における公共施設整備についても、コンセプトや施設整備方針・計画の範囲の中で、これまで予定していた南側街区だけでなく北側街区を含め検討する必要があります。

12 事業スケジュール

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 13 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)	基本計画策定
令和4年度(2022年度)	事業者の公募
令和5年度(2023年度)以降	設計、土地関連契約の締結、建設、複合施設の開業

吉川美南駅前公共施設整備基本構想・基本計画

発行月 令和4年3月

発行 埼玉県吉川市 政策室

〒342-8501

埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

電話 048-982-9445

FAX 048-981-5392

Eメール seisaku2@city.yoshikawa.saitama.jp
