

第1回吉川美南駅前公共施設整備検討委員会

日時：令和2年12月17日 15時～
場所：吉川市役所301会議室

次 第

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 委員委嘱
- 4 委員長及び副委員長の選任
- 5 議事
 - (1) 事業概要について
 - (2) 今後の進め方について
 - (3) 類似事業の事例紹介
 - (4) 意見交換
- 6 閉会

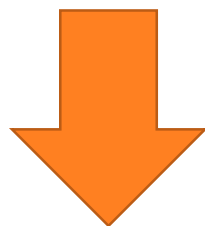
吉川美南駅前公共施設整備検討委員会 委員名簿

敬称略

	氏名	役職等
1	藏田 幸三	一般財団法人 地方公共団体公民連携研究財団 代表理事
2	小松 弥生	埼玉県前教育長
3	石井 亮英	自治連合会会長
4	楊 西希	公募委員
5	金田 桂子	公募委員
6	高田 明充	社会教育委員（吉川市文化連盟会長）
7	高木 淳	埼玉りそな銀行吉川支店支店長
8	山野 隆子	埼玉県東部地域振興センター所長

1 これまでの経緯と事業要旨

吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業では、企業誘致活動の中で民間事業者と意見交換や協議を進めてきましたが、文化関連事業については、民間事業者単独による事業展開が困難であることが分かったため、市として改めて施設整備の検討を行うこととしました。



吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内の商業・業務ゾーンにおいて、民間活力を最大限活用した文化施設を含めた公共施設の整備について調査・検討する。

2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

土地区画整理事業とは

家屋が密集した市街地や無秩序に市街化しつつある地域、または、新たに市街化しようとする地域について、一体的に道路や公園、下水道などの公共施設の整備改善を行うと同時に土地の区画や形質を整える事業です。

事業の仕組み

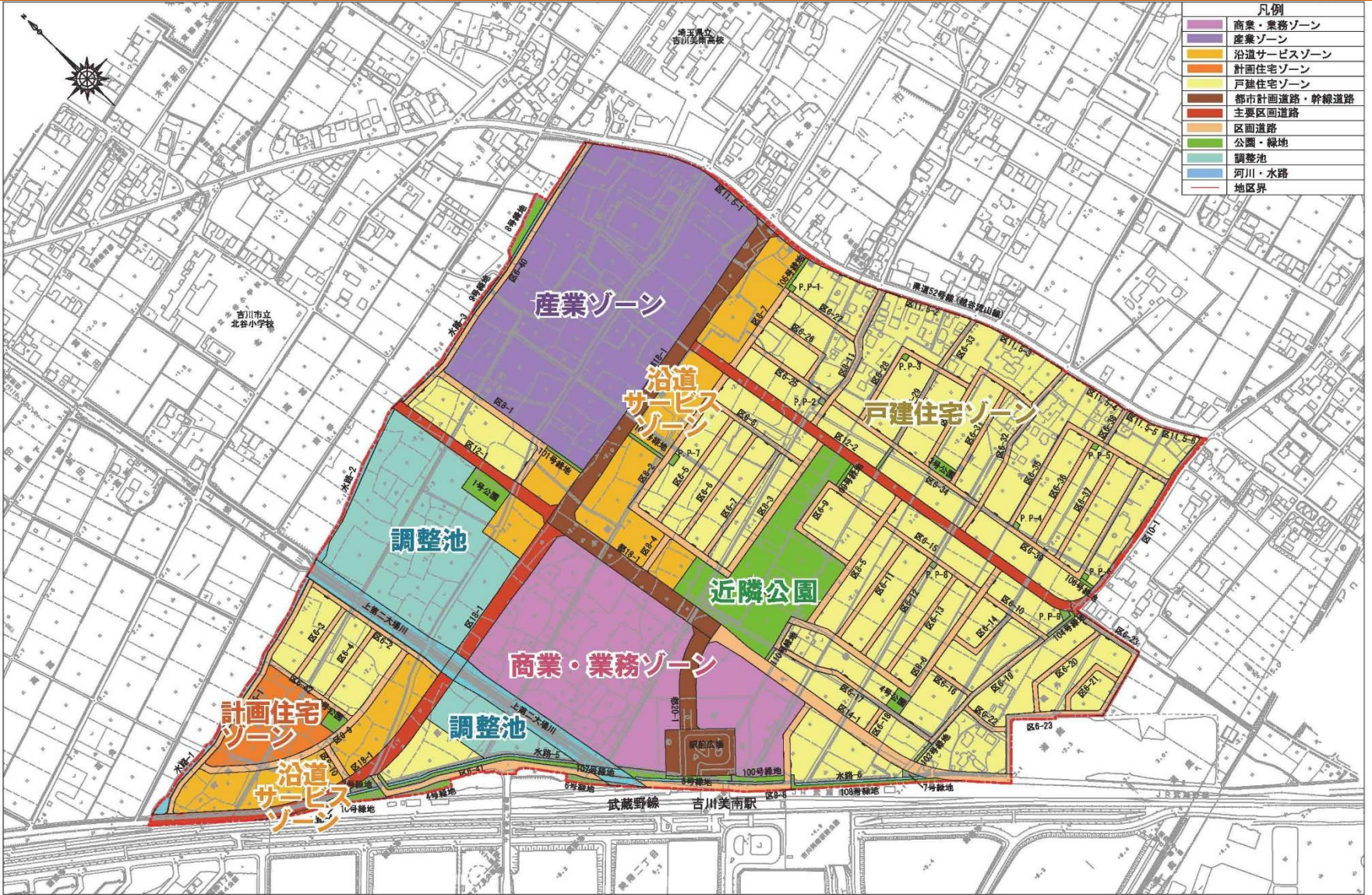
土地の所有者の方から少しずつ土地を提供していただき、その土地を道路や公園などの公共施設の用地に充てたり、事業の資金を生み出す保留地などに充てたりします。

土地の所有者の方にとっては、事業後の土地の面積は小さくなりますが、まちの安全性や快適性、利便性が向上するとともに、利用価値の高い宅地を得ることができます。

2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

事業名称	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
施行者	吉川市
事業面積	約59.1ha
事業期間	平成29年度～令和8年度（清算期間含まず）
平均減歩率	約47% （公共減歩率：約25%、保留地減歩率：約22%）
総事業費	約179億円
計画人口	約4,500人
土地利用	商業・業務ゾーン、産業ゾーン、沿道サービスゾーン、 住宅ゾーン、公園・調整池

2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業



2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

～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～

地区全体を市民すべての庭として捉え、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。

特に、駅前に広がる商業・業務ゾーンには商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設などの機能を集約し、産業ゾーンには新たな産業や雇用を生み出し、工場見学、地域との交流事業、防災拠点など地域に開かれ、地区の魅力を高めていただける企業の立地を目指しています。

2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

事業スケジュール

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R2~R8	
土地区画 整理事業	都市事業 計画認可 決定		仮換地指定（随時）			仮換地使用収益開始 （随時）		換地計画 換地処分
民間事業者 （進出企業） 募集		まちづくり パートナー 事業者	第1回 産業ゾーン	第2回 産業ゾーン	第1回 商業・業務 ゾーン			

仮換地：最終的な換地の前に使用できる土地として指定された土地

使用収益：その土地を利活用すること

換地：事業前の土地の代わりに渡される土地

2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

企業誘致活動（第1回商業・業務ゾーン事業者募集の概要）

【募集施設内容】

- ① 店舗／事務所／宿泊施設／教育施設／病院／公衆浴場／保育所／福祉施設／遊戯施設の単独又は複合用途
- ② 集合住宅も可とする。

ただし、5,000㎡以下の敷地面積で、画地の北西エリアで計画すること。



2 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

まちづくりパートナー事業者

事業進出に興味を持つ民間事業者と吉川市が、意見交換や協議を重ねることにより、事業者のニーズを的確に捉え、実際の事業者公募の際に、効率的、機能的な事業用地を用意するための制度です。

【募集要領（抜粋）】商業・業務ゾーンにおいて「吉川市が期待する業種」

商業・物販、アミューズメント、ホテル・文化施設、子育て・高齢者支援施設、医療・介護施設、結婚式場、学校、オフィスの単独又は複合系用途。



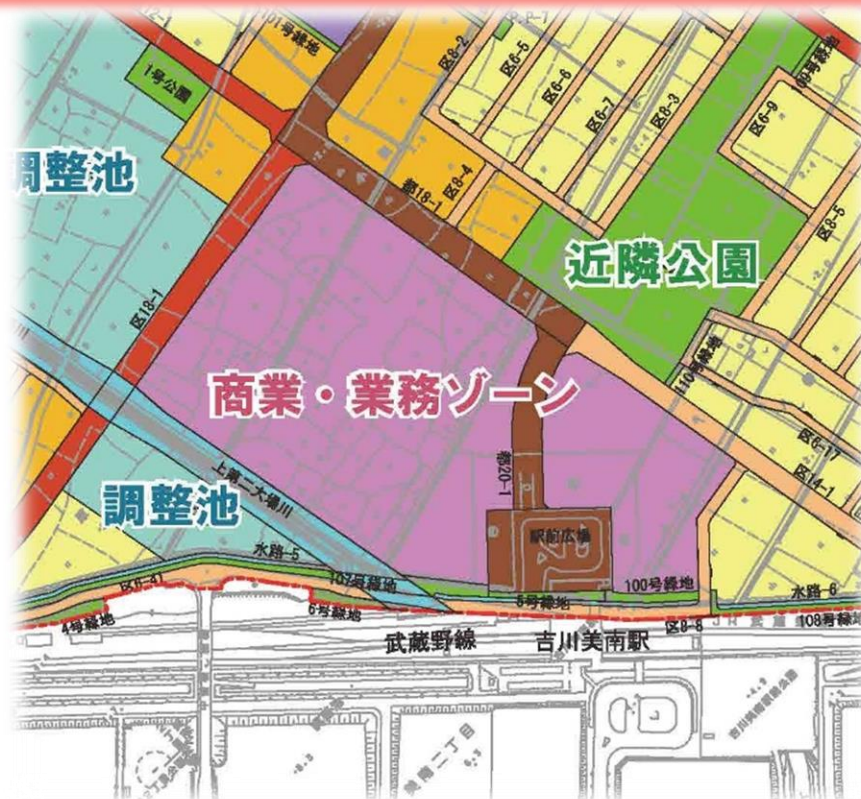
文化施設に関しては、事業採算性などの課題が多く、
民間事業者単独での事業展開は困難

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

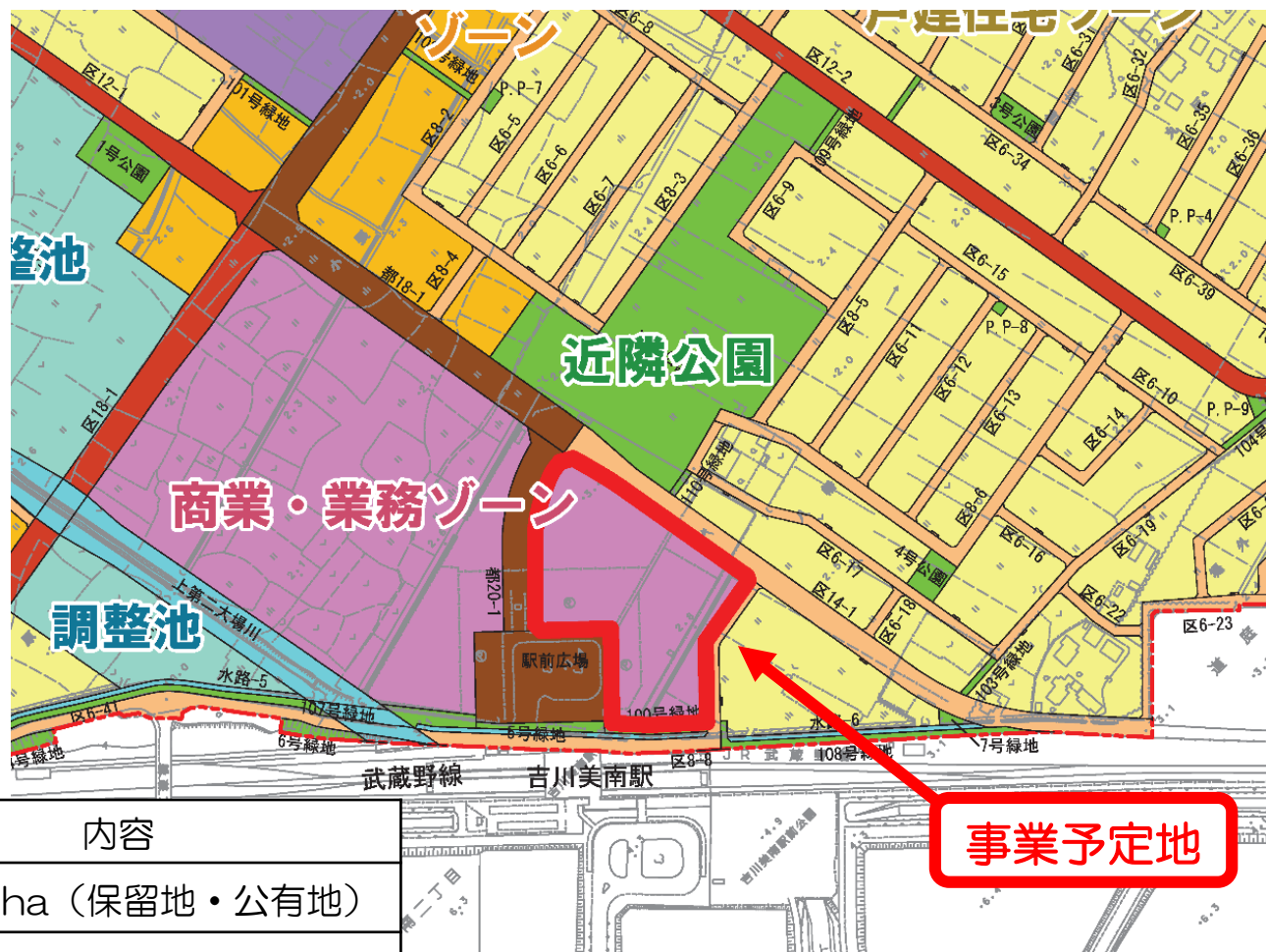
コンセプト 賑わいの庭

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、この地を訪れたくなる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支援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。



3 事業予定地（商業・業務ゾーン）



事業予定地

項目	内容
敷地面積	約1.2ha（保留地・公有地）
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（予定）
建ぺい率／容積率	80%／300%（予定）

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

吉川市及び事業予定地周辺の現況

(1) 総人口

本市の人口は、73,014人（令和2年4月1日現在）であり、増加傾向にあります。平成22年からの10年間で、約7千人増加しています。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。

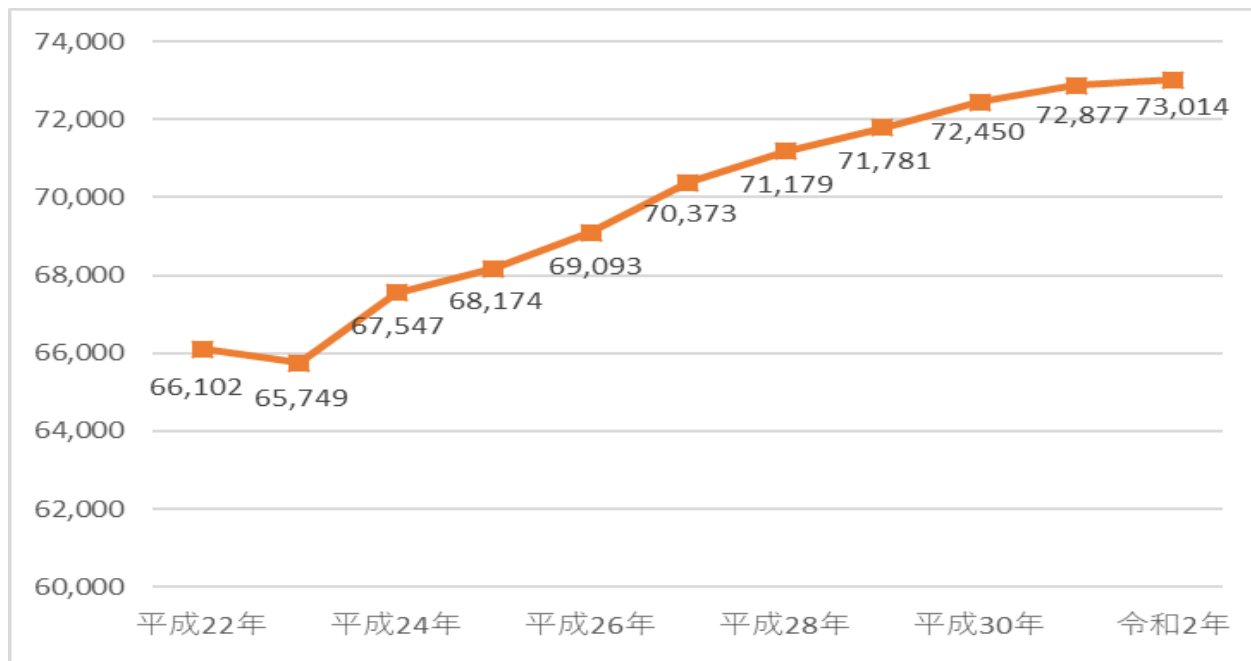


図 総人口推移（住民基本台帳人口 ※4月1日時点）

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

吉川市及び事業予定地周辺の現況

(2) 美南駅西口周辺（美南地区）人口

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18年からの14年間で、人口が約1万人増加し、令和2年時点で10,818人となっています。

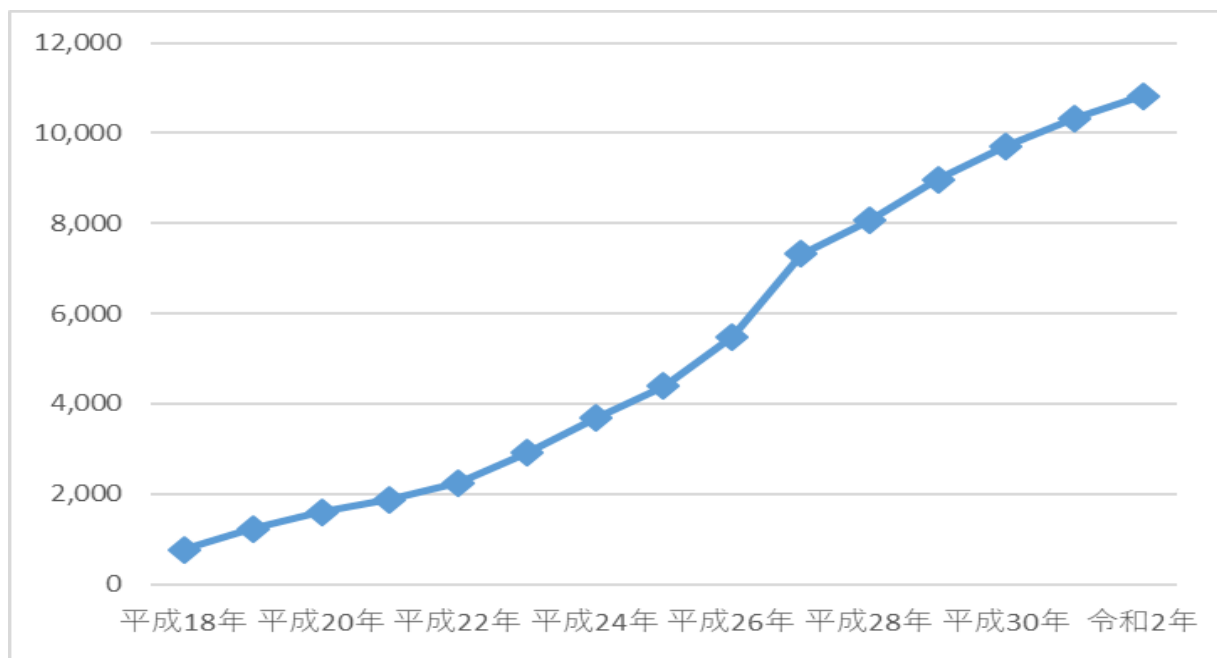


図 吉川美南駅西口周辺人口推移

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

吉川市及び事業予定地周辺の現況

(3) 事業予定地の特徴・強み

① 都心からの良好なアクセス性

JR武蔵野線の吉川美南駅は、1日平均乗車人員は5,523人／人（R1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。吉川市に常住する15歳以上就業者のうち、市内通勤者は約3割、県内通勤者は約3割、都内への通勤者は約2割となっています。

② 道路交通の良好な利便性

吉川美南駅周辺は、最寄りのインターチェンジの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約10分の好立地です。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おり、さらなる利便性の向上が図られます。（令和6年度以降開設予定）

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

吉川市及び事業予定地周辺の現況

(3) 事業予定地の特徴・強み（続き）

③ 周辺商業施設の立地

吉川市内及び近隣の新三郷駅及び越谷レイクタウン駅周辺には、大規模な商業施設が立地しており、居住しやすい買い物環境となっています。

特にイオンレイクタウンは、10km圏超の広域な商圈からディズニーランドを超えるとも言われる多くの買い物客を集めています。

【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（令和3年秋第3期増床予定）
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

3 事業予定地（商業・業務ゾーン）

吉川市及び事業予定地周辺の現況

(3) 事業予定地の特徴・強み（続き）

④ 周辺商業施設の立地



図 周辺状況図

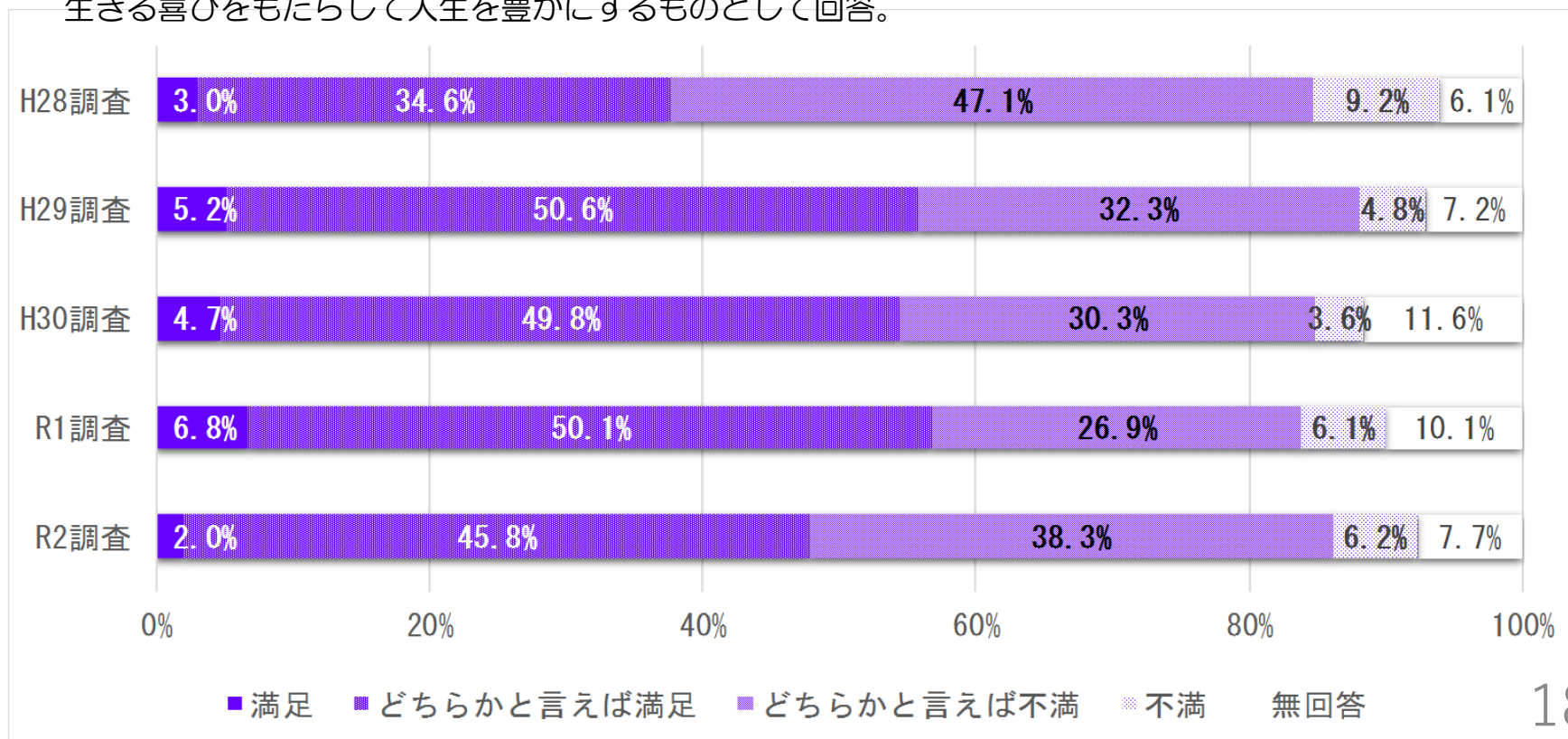
4 吉川市が目指す文化芸術事業の方向性

文化芸術振興の現況

(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（市民意識調査結果）

文化芸術（※）に対する市の取り組みについてどのように感じますか

※文化芸術とは、文学、音楽、美術、舞踊、茶道、華道、書道などあらゆるジャンルがあり、私たちに感動や生きる喜びをもたらして人生を豊かにするものとして回答。



4 吉川市が目指す文化芸術事業の方向性

文化芸術振興の現況

(2) 市内文化関連公共施設の状況

吉川市内の主な文化関連施設としては、ホールを持つ中央公民館（固定席）及び吉川市民交流センターおあしす（平土間）があり、それぞれ中央南部地域、中央北部地域に位置しています。

その他、北部地域に旭地区センター、東部地域に東部地区公民館、中央西部地域に平沼地区公民館、美南地域に美南地区公民館があります。

これらの施設では、市の主催事業とともに、貸館事業により、市民の様々な文化芸術活動で利用されています。

【参考】ホールの状況

施設名	建築年	ホールの面積	ホールの定員
中央公民館	S62年	685㎡	509人
市民交流センターおあしす	H11年	432㎡	310人

4 吉川市が目指す文化芸術事業の方向性

文化芸術振興の現況

(3) 近隣文化関連施設の状況

吉川市以外の近隣市町にも、文化関連施設があり、様々な事業が展開されています。なお、近隣の5市1町（草加市・越谷市・八潮市・三郷市・松伏町）と一部の公共施設の相互利用を行っています。

【参考】主な近隣施設

自治体名	施設名	ホールの概要
草加市	草加市民会館	1,198席
越谷市	サンシティ越谷市民ホール	1,675席（大ホール）、490席（小ホール）
八潮市	八潮メセナ	500席超
三郷市	三郷市文化会館	1,300席（大ホール）、392席（小ホール）
松伏町	田園ホール・エローラ	約520席

4 吉川市が目指す文化芸術事業の方向性

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

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。

【モデル事業】

芸術文化振興事業（演劇公演）

いきいき運動教室等予防事業（介護予防教室）

平和関連事業（平和のつどい）

商業活性化推進事業（「なまずのぼり」制作） など

平成31年2月19日

5 民間事業者ヒアリング（プレ調査）の結果

(1) 調査概要

調査目的	施設整備計画等の検討にあたり、民間事業者が導入可能な機能やそのための条件を確認すること
調査期間	令和2年10月27日（火）～11月9日（月）
調査対象	下記の条件より調査対象企業13社を抽出し、それぞれの対象企業に向けたアンケート調査を実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公有地活用実績のある企業（デベロッパー企業） 9社 ・ 文化施設・子育て支援施設の運営企業 4社
調査方法	電子メールにて実施（事業概要資料、調査票を送付）

(2) 回答状況

項目	調査対象	回答企業	回答率
企業数	13社	5社	約38%

5 民間事業者ヒアリング（プレ調査）の結果

(3) 結果概要

① 民間施設として導入が想定される文化関連機能について

デベロッパー企業全3社が「導入できない」との回答でした。

② 民間施設として導入が想定されるその他機能

デベロッパー企業からの提案

- ・ 医療機能（クリニックモール）
- ・ 商業機能（ドラッグストア・飲食店・物販）
- ・ 福祉機能（保育所）
- ・ 宿泊機能（ビジネスホテル）

③ 公共施設として導入が想定される文化関連機能

デベロッパー企業からの提案

- ・ 図書館（3社）
- ・ 劇場（ホール）（2社）

5 民間事業者ヒアリング（プレ調査）の結果

(3) 結果概要（続き）

④ 公共施設と民間施設の合築の可否

- デベロッパー企業3社中2社が、集客が期待できることを理由に「合築が望ましい」との回答でした。

⑤ 敷地規模

- 複合施設の敷地規模は、12,000㎡（全敷地）～9,000㎡程度が望ましいとの回答でした。
- 各デベロッパー企業が民間収益施設として必要な敷地面積は、1,000～2,000㎡程度との回答でした。

5 民間事業者ヒアリング（プレ調査）の結果

(3) 結果概要（続き）

⑥ 参画意向

ア) デベロッパー企業の回答

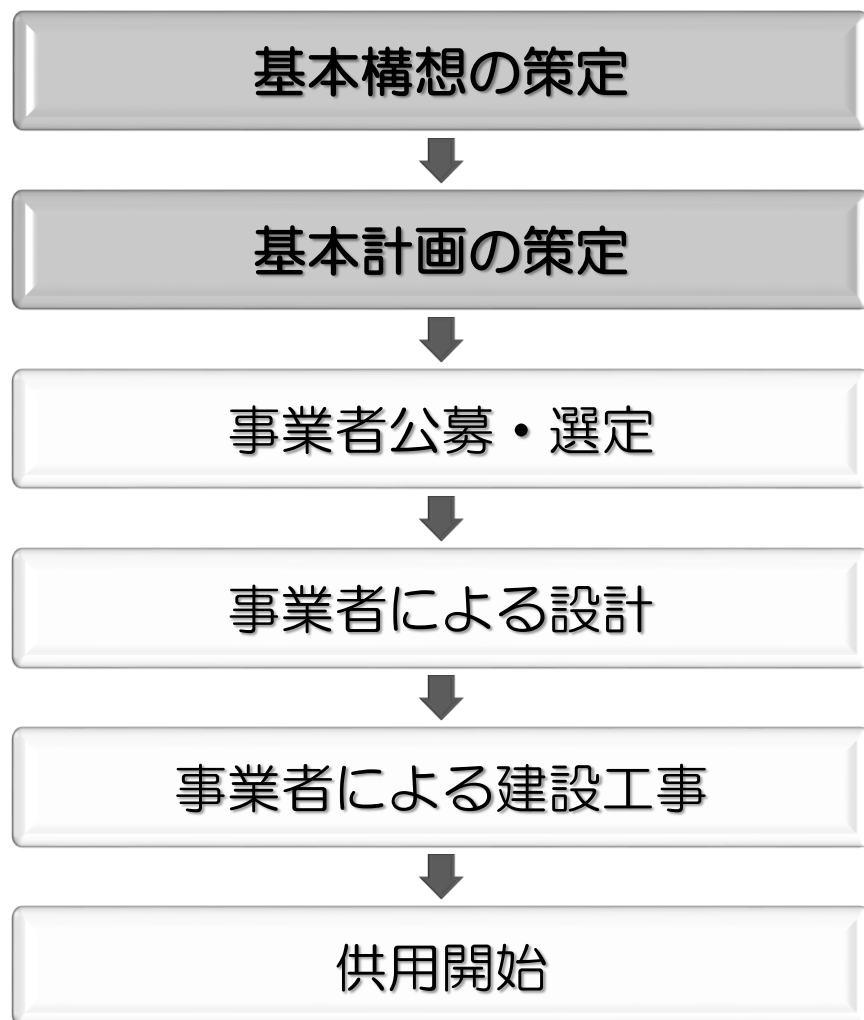
- 「積極的に参画したい」 (1社)
- 「条件によっては参画したい」 (2社)
(条件：事業収支が成立、官民連携事業であること 等)

イ) 事業運営企業の回答

- 「条件によっては参画したい」 子育て施設運営1社
(条件：指定管理制度による公共施設への進出、
適切な指定管理料)
- 「参画できない」 公演等の企画運営企業1社
(理由：近隣人口、東京都心部からの距離 等)

今後の進め方

(1) 施設整備完了までの流れ



1. 「基本構想」は、主に施設整備の方針（施設コンセプト、導入機能など）をまとめたものです。
2. 「基本計画」は、具体的な施設整備計画、事業手法、概算事業費などをまとめたものです。
3. 基本計画の内容は、事業者公募の際の公募要領における基本的な条件になります。
4. 本委員会にてご審議いただいた結果を踏まえ、市が基本構想・基本計画を策定します。
5. 事業の実現性を高めるため、民間事業者とのヒアリングを行いながら検討を進めます。
6. 民間事業者のヒアリングを行う中で、文化関連事業の提案がある場合には、改めて本委員会に報告を行い、ご意見をいただきながら、柔軟な対応を図ります。

今後の進め方

(2) 検討体制

基本構想及び基本計画の策定における検討体制は、以下のとおりです。

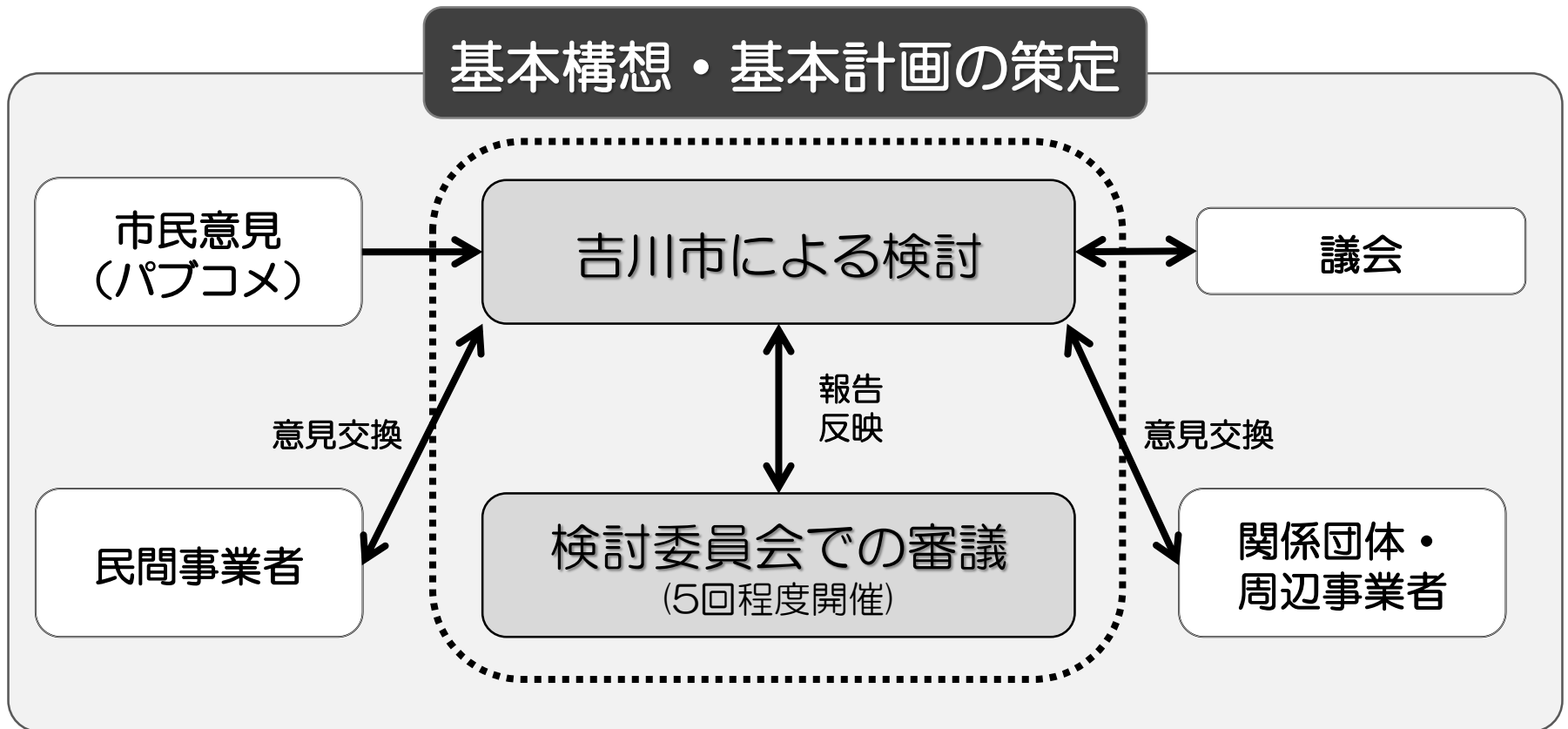
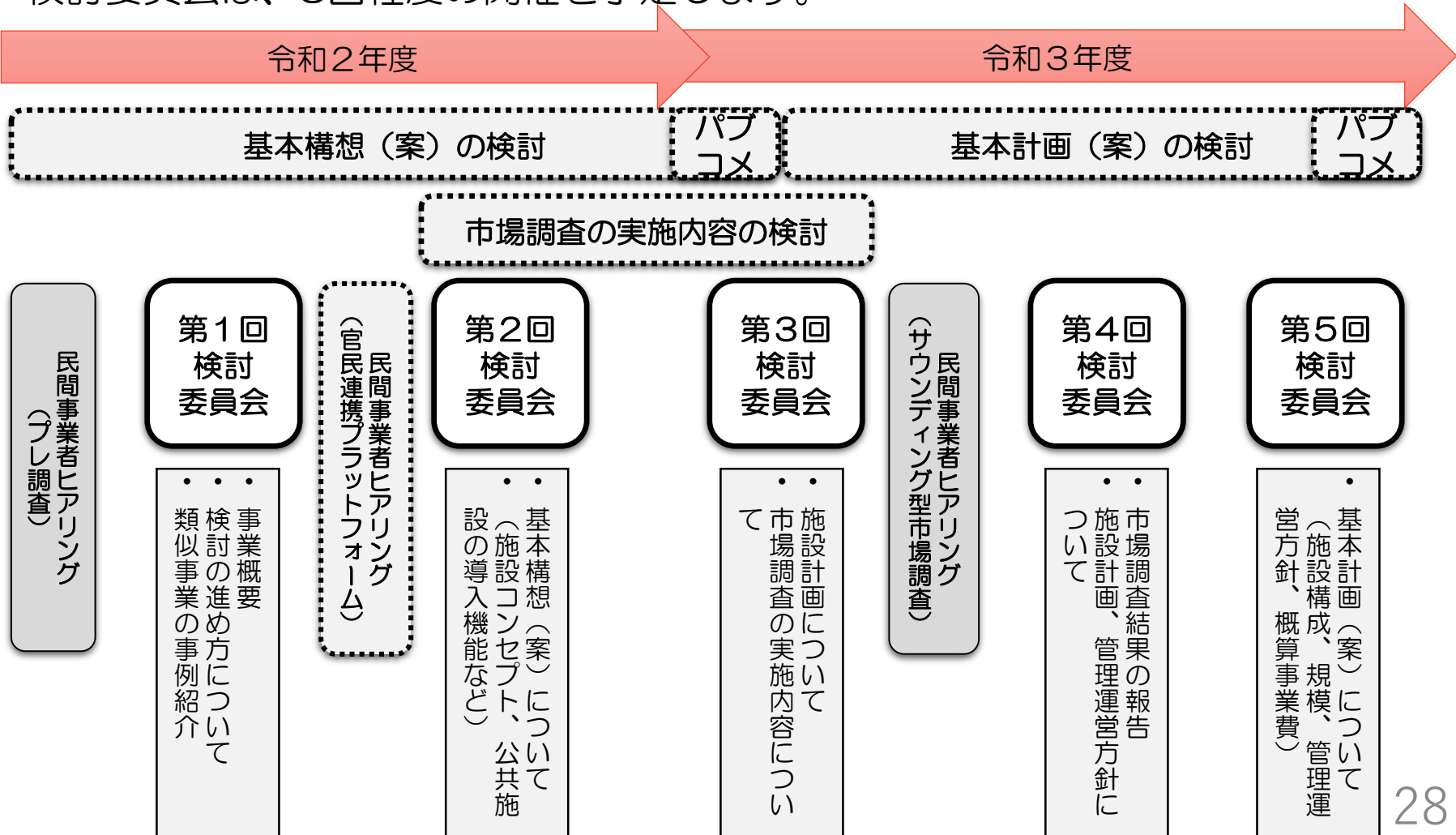


図 検討体制

今後の進め方

(3) スケジュール

基本計画策定までのスケジュールは以下のとおり想定しています。
検討委員会は、5回程度の開催を予定します。



類似事業の事例紹介

1 高座渋谷駅前複合ビル建設事業 (IKOZA)

(1) 事業概要

事業時期	平成19年9月（事業契約締結）	
発注者	大和市（神奈川県）	
整備場所	大和市福田敷地内 換地計画23街区	
主要駅	小田急江ノ島線高座渋谷駅 西口徒歩2分 1日平均乗降人員：約25,000人（2019年度 出典：小田急電鉄）	
施設概要	構造・規模	SRC造・地上7階建
	敷地面積	約53,000㎡
	延床面積	約18,400㎡ うち、公共施設7,000㎡、民間施設4,000㎡、その他（駐車場、共用等）7,400㎡
施設内容	公共	市役所分室、図書室、多目的ホール、学習センター、市民交番
	民間	〔事業者提案〕 温泉施設、生鮮スーパー、金融機関等(17店舗区間)

類似事業の事例紹介

1 高座渋谷駅前複合ビル建設事業 (IKOZA)

(1) 事業概要 (続き)

事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地権（建物譲渡特約付借地権）(30年) 民間事業者が施設の整備・維持管理・運営を実施する 公共施設部分は、市が民間事業者から借り上げて使用
事業費	—
事業概要	<p>〔駅前立地を生かした点〕 駅前立地のポテンシャルを最大限に活用し、公共施設と民間施設の合築による土地の高度利用が図られ、同地区のまちづくりをリードする事業として、地域の活性化、賑わいの創出を実現している。</p> <p>〔官民連携による効果〕 市は公共施設部分の建物賃借料を支払い、地代収入を得ることで、同様の公共施設を単独で建設した場合と比べ事業費を縮減できる。</p> <p>〔施設計画上の工夫〕 駅周辺や周辺道路と一体となった外構施設になった。</p> <p>〔選定事業者〕 日本土地建物、日本設計、清水建設、オーエンス</p>

出典：大和市 (<http://www.city.yamato.lg.jp/web/s-jigyo/ekimaehukugoubiru.html>)
地方公共団体における公的不動産と民間活力の有効活用についての調査研究 (H27.3総務省)
PFI/PPP事例集 (H26.3内閣府)

類似事業の事例紹介

1 高座渋谷駅前複合ビル建設事業 (IKOZA)

(2) イメージ写真



施設外観 (出典：日本土地建物HP)



全景 (出典：大和市HP)



生涯学習フリースペース
(出典：やまとみらいHP)



キッズコーナー
(出典：やまとみらいHP)



施設外観 (出典：日本土地建物HP)

類似事業の事例紹介

2 桶川市坂田地区公共施設等整備事業（スマイルピアザ坂田）

(1) 事業概要

事業時期	平成28年9月（募集要項公開）	
発注者	桶川市（埼玉県）	
整備場所	桶川市坂田東2丁目3番地1.2.3	
主要駅	高崎線桶川駅 直線距離1.7km 1日平均乗車人員：約26,000人（2019年度 出典：JR東日本）	
施設概要	構造・規模	鉄骨造、2階建・平屋建（全2棟）
	敷地面積	17,292.69㎡
	延床面積	6,974.93㎡
施設内容	公共	体育室（450㎡）、軽体育室（120㎡）、多目的室（150㎡）、調理室、音楽室（60㎡）、会議室、図書室（450㎡）、エントランス
	民間	〔公募条件〕 日常生活の利便性の向上を図ることができる施設とする。なお、青少年に有害な影響を与える興行・物販・サービスは対象外とする。 〔事業者提案〕 ・ スーパーマーケット、ドラッグストア、100円ショップ 等

類似事業の事例紹介

2 桶川市坂田地区公共施設等整備事業（スマイルピアザ坂田）

(1) 事業概要（続き）

事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地定期借地権(30年) 市は、民間事業者から公共施設部分を賃借する 事業者は、事業対象地内の東部区画整理推進事務所の解体、公共施設の設計、建設、維持管理に加え、民間施設とその他施設の設計、建設、維持管理、運営を行うものとする。
事業費	<p>地代：基準地代単価 130円/㎡・月（貸付対象面積は全敷地面積） 公共施設賃料等（総額）の上限：3,100,000千円（税込）</p>
事業概要	<p>〔官民連携による効果〕 「生活便利」「健康長寿」「生涯学習」を基本に公共機能と民間機能が複合し相乗効果を発揮できるような施設計画とする。</p> <p>〔施設計画上の工夫〕 公共施設及びその他施設は多世代の市民が利用する施設であり、ユニバーサルデザインの視点に立ち、すべての利用者が安心して利用できる施設とする。</p> <p>〔事業者〕 大和リース、昭和設計、松下設計</p>

類似事業の事例紹介

2 桶川市坂田地区公共施設等整備事業（スマイルピアザ坂田）

(2) イメージ写真



施設外観



公共施設エントランス（受付等）



図書館



スーパーマーケット



体育館

類似事業の事例紹介

3 三郷中央地区交流施設整備等事業（三郷中央におどりプラザ）

(1) 事業概要

事業時期	平成28年9月（実施方針公表）	
発注者	三郷市（埼玉県）	
整備場所	埼玉県三郷市中央1丁目14-2	
主要駅	つくばエクスプレス三郷中央駅 徒歩3分	
施設概要	構造・規模	鉄骨造・地上3階建
	敷地面積	791.21m ²
	延床面積	1,440.95m ²
施設内容	公共	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンベンション機能（会議室等） ・ 市民サービス機能（パスポートセンター、図書受渡し・検索コーナー、放送大学三郷校視聴学習室、市民活動サポート機能、男女共同参画機能、シティプロモーションコーナー、証明書自動交付機等） ・ におどり公園連携機能（飲食売店等の利便機能等 → カフェ（STARK COFFEE）） ・ 駐車場・駐輪場
	民間	<p>〔公募条件〕 宿泊施設</p> <p>〔事業者提案〕 民間宿泊施設及び駐車場等</p>

類似事業の事例紹介

3 三郷中央地区交流施設整備等事業（三郷中央におどりプラザ）

(1) 事業概要（続き）

事業手法	<p>公共施設部分：事業者は、公益施設用地の貸し付けを受けて公共施設の整備、所有、管理及び本市への賃貸（30年間）を行う</p> <p>民間施設部分：公益施設用地の貸し付け（約30年間）</p>
事業費	<p>公共施設の賃料、管理費　〔予定価格〕 1,644,950,000円（税込） 〔入札価格〕 1,644,917,938円（税込）</p>
事業概要	<p>〔駅前立地を生かした点〕 三郷中央駅周辺のにぎわい創出、コミュニティの活性化等に資する施設 〔事業者〕 大和リース、大和ハウス工業、大和ライフネクスト、東横イン、東横インアーキテクト、東横イン電建</p>

出典：三郷市 (<http://www.city.misato.lg.jp/7809.htm>) 122020

類似事業の事例紹介

3. 三郷中央地区交流施設整備等事業（三郷中央におどりプラザ）

(2) イメージ写真



施設外観（出典：三郷市HP）



カフェ
（出典：三郷中央におどりプラザHP）



市民活動サポートスペース

（出典：三郷中央におどりプラザHP）



予約図書受取カウンター

（出典：三郷中央におどりプラザHP）



会議室

（出典：三郷中央におどりプラザHP）