

吉川美南駅前複合文化施設整備事業に関する サウンディング型市場調査 実施結果概要

吉川市（以下「本市」という。）では、吉川美南駅東口周辺地区土地地区画整理事業地内において文化関連施設を中心とする公共施設の整備を検討しています。この公共施設は、商業施設等の民間施設との複合施設を想定し、地域住民の利便性向上や周辺地域の活性化だけでなく、駅前という立地を活かし、市内外から多くの人が集まる賑わいの創出につながる施設をめざしています。

この度、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いたしました。

民間事業者5者から活用アイデアをいただきましたので、実施結果概要を公表します。

今回の調査結果につきましては、今後の検討の参考としてまいります。

1. 名称

吉川美南駅前複合文化施設整備事業に関するサウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的とした調査です。

2. 施設のコンセプト及び整備方針

施設のコンセプト及び整備方針は以下の通りです。

2.1 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』

2.2 施設コンセプト

(1) 市民の誇りとなるシンボル施設

- ・大人から子供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

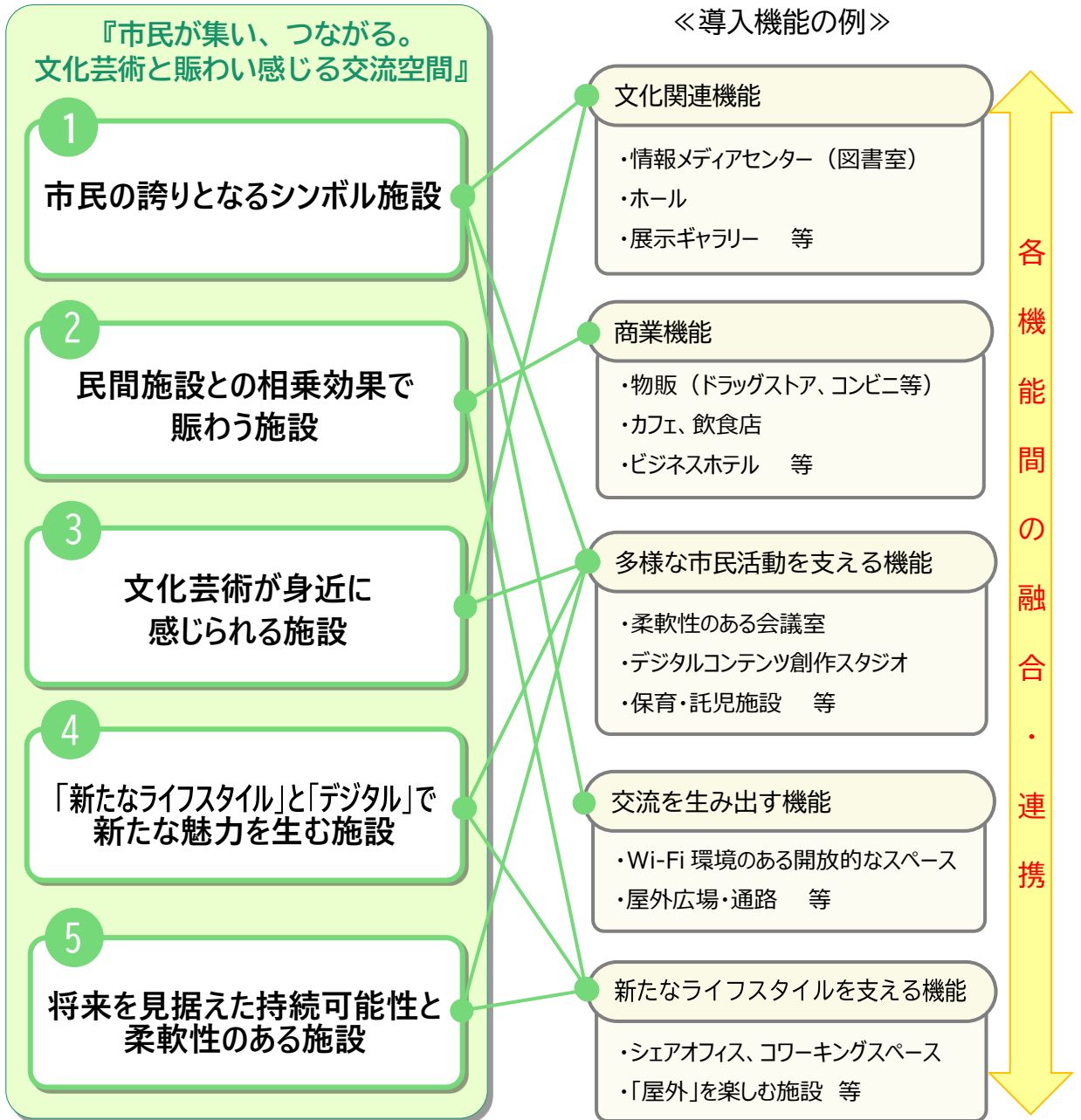
- ・公共事業の持続可能性を踏まえた、最適規模の公共機能を導入することとします。
- ・「公共施設等総合管理計画」や既存公共施設の立地を踏まえ、導入する公共機能を選定し、将来のまちの変化に対応できる施設とします。

2.3 施設整備方針

コンセプトを踏まえた導入機能のイメージは以下のとおりです。

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、本調査等を踏まえ、公共機能と民間機能の区分は、最終的に基本計画で決定する予定です。

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。



3. 事業予定地の概要

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ています。敷地の与条件は以下のとおりです。

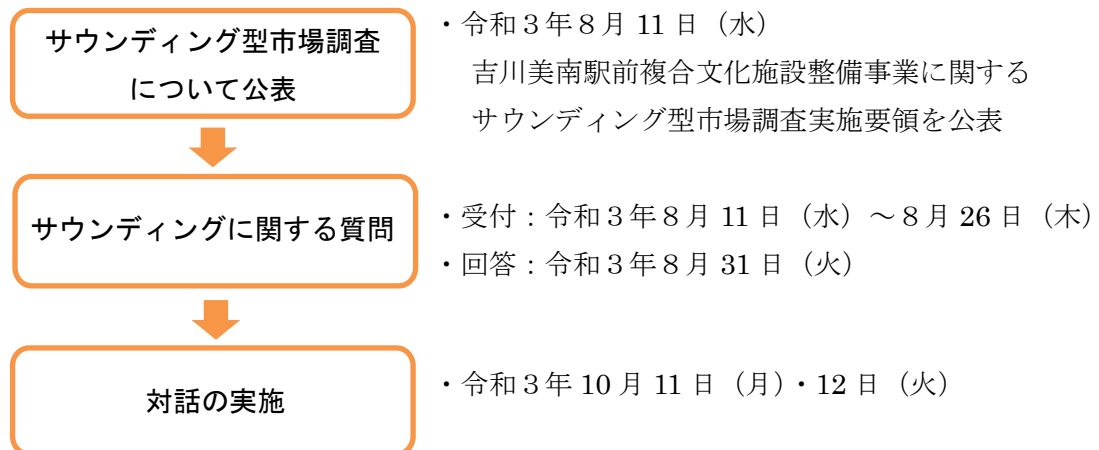
事業予定地の区画全体の面積は約 12,000 m²となります。このうち市有地は約 6,000 m²で、残りの土地は土地区画整理事業の保留地で構成される予定となっています。現時点で、境界は決まっていますが、この区画内で本構想における公共施設を含む、商業施設等との複合施設の整備をめざしています。

なお、事業予定地内における保留地と市有地の境界は今後決定します。

表 3-1 敷地概要

| | |
|--------|---|
| 所在地 | 埼玉県吉川市大字中曽根 |
| 区画面積 | 約 12,000 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 | あり |
| 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 | 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 |

4. サウンディング型市場調査経過



5. 参加事業者

5者

6. 調査結果（概要）

別紙のとおり

7. 今後の予定

令和4年度以降事業者募集を行うことを想定しています。

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） | <ul style="list-style-type: none"> ・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くなる。 <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 | ・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 | ・15年程度（3者）、20～30年程度（1者）。 | |
| 土地区画整理事業全体 | ・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。 | |