

南小跡地等施設計画

令和8年3月

桶川市

目次

1. 施設計画策定における背景と目的.....	1
2. 本計画の位置づけ・今後の流れ.....	1
3. 計画検討地について.....	2
3.1. 計画検討地概況の整理.....	2
3.2. 上位計画・関連法令の整理.....	9
3.3. 過年度の市民・企業ニーズの調査結果.....	11
4. 桶川駅東口(南小跡地・周辺市有地)のミライを考える市民参加型ワークショップ.....	15
4.1. 実施概要.....	15
4.2. ワークショップの意見まとめ.....	17
5. 地元事業者アンケート調査.....	18
5.1. 調査概要.....	18
5.2. アンケート調査結果のまとめ.....	19
6. 施設計画の検討.....	22
6.1. 敷地条件の整理.....	22
6.2. 導入機能・規模の検討.....	24
6.3. 施設計画の策定.....	26
6.4. 次年度以降の検討について.....	33

1. 施設計画策定における背景と目的

桶川市では、桶川駅東口に位置する「南小学校跡地（ことぶき広場）」（以下、「南小跡地」という。）及び「周辺市有地」の施設整備について検討を進めてきました。

これまで、市民意向調査や民間企業ヒアリング等を実施しており、市民からは「公園・広場」や「商業・医療・宿泊施設」としての整備が期待されており、第二次桶川市都市計画マスタープランにおいてもそれらの方針が示されています。

また、「南小跡地」及び「周辺市有地」の2箇所を計画検討地とした「南小跡地等施設計画」（以下、「本計画」という。）の策定にあたって、市民参加型ワークショップ、地元事業者アンケート調査を実施し、市民から計画検討地の整備に対する意見を聴取しました。

本計画は、都市計画マスタープランに示される方針や、市民からの意見を基に、今後の事業実施に向け、計画検討地に導入が期待される具体的な機能や規模の規模を整理するためのものです。

2. 本計画の位置づけ・今後の流れ

本計画にて導入が期待される機能や規模を整理した後、令和8年度以降に最適な事業化方式（従来方式または民間活力導入方式）を選定した上で施設整備へと進みます。

本計画は、これらのプロセスを円滑に進め、早期の事業実現を図るための計画として位置づけられるものです。

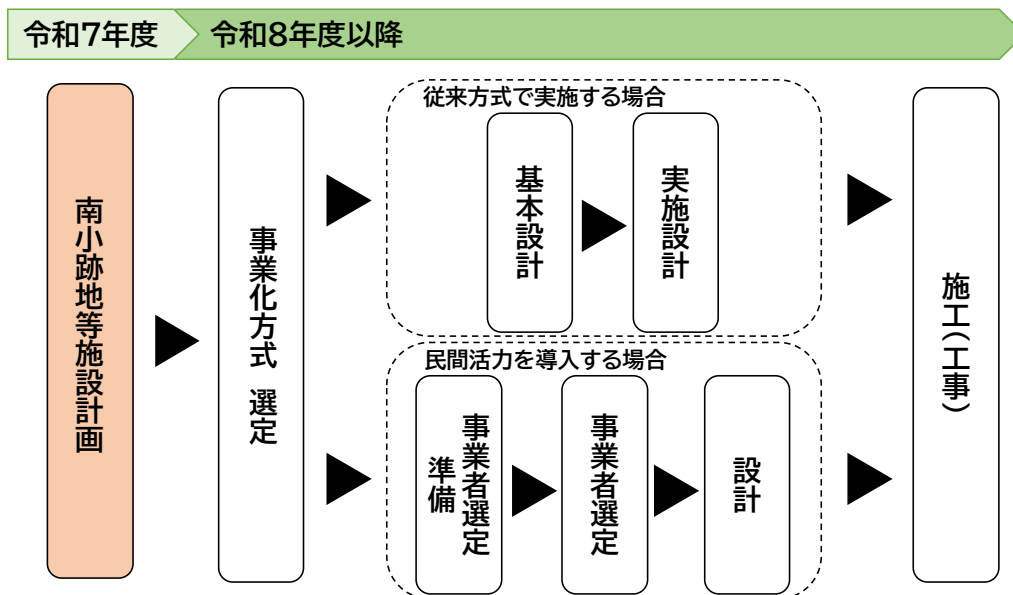
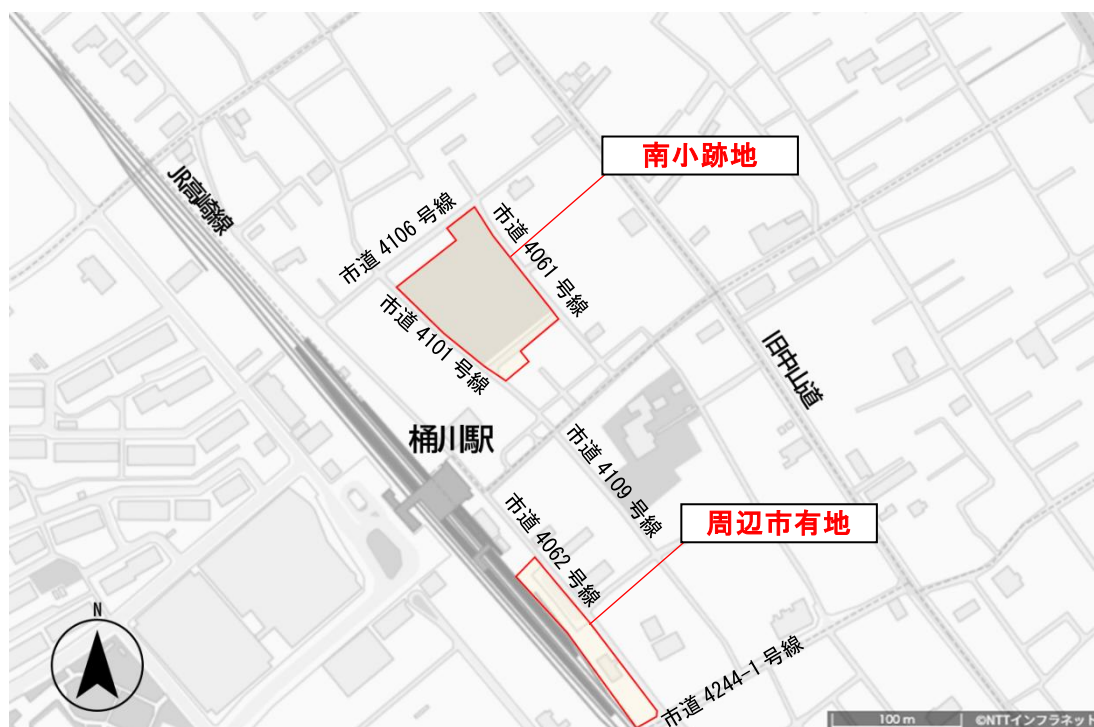


図 2-1 今後の流れ

3. 計画検討地について

3.1. 計画検討地概況の整理

3.1.1. 計画検討地の概要



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

図 3-1 計画検討地の位置図

表 3-1 計画検討地の概要

名称	南小跡地	周辺市有地
所在地	桶川市寿一丁目 8 番	桶川市南一丁目 1 番
計画地面積	8,223 m ² (現況面積)	2,000 m ² (現況面積)
用途地域 (建蔽率/容積率)	第一種住居地域 (60%/200%) 商業地域 (80%/400%)	商業地域 (80%/400%)
日影規制	第一種住居地域 測定面の高さ：4 m 対象：高さが 10m を超える建築物 規制時間：10m 以内 4 時間 10m 超 2.5 時間 商業地域 なし	なし
道路斜線制限	第一種住居地域 1.25 / 1 商業地域 1.5 / 1	1.5 / 1
隣地斜線制限	第一種住居地域 H*=20m、1.25 / 1 商業地域 H*=31m、1.5 / 1	H*=31m、1.5 / 1

*H：勾配の起点となる高さ

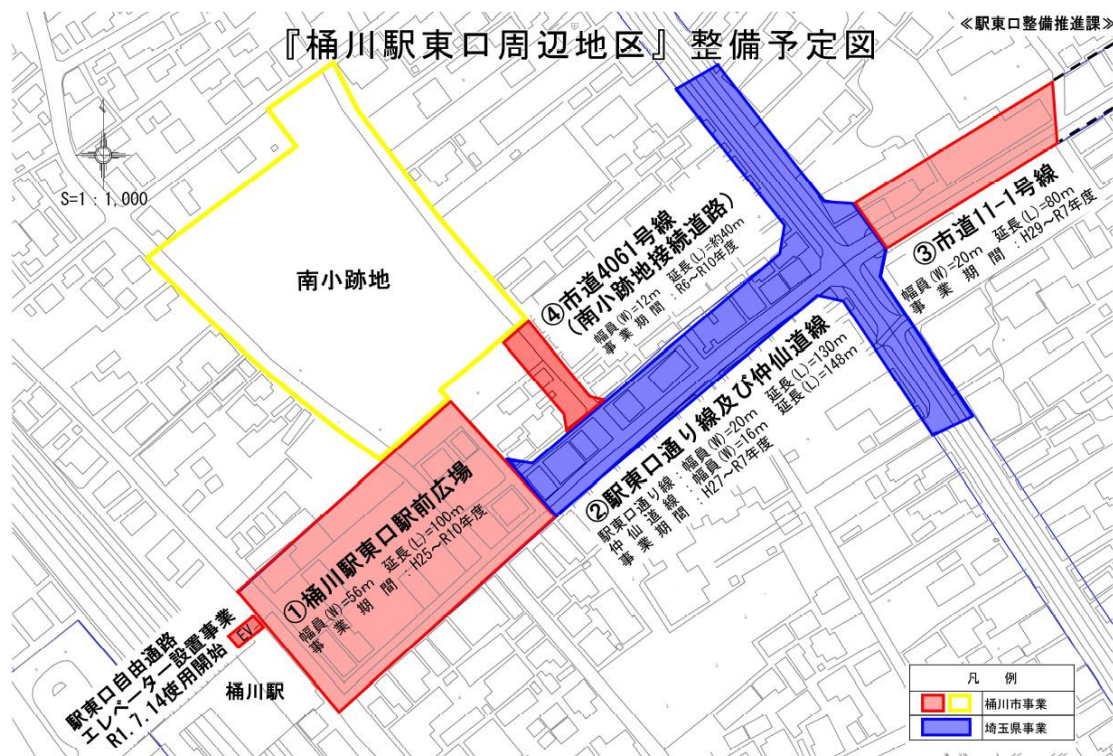
(1) 南小跡地

南小跡地の面積は、8,223㎡（現況面積）であり、第一種住居地域・商業地域に位置付けられており、第一種住居地域が敷地の過半を占めています。

敷地周辺の道路については、市道4061号線（W*＝4.60m）、市道4101号線（W＝4.40m～5.50m）、市道4106号線（W＝4.00m）に接道しています（図3-1）。なお、将来的に「市道4061号線（南小跡地接続道路）」、桶川駅東口駅前広場の整備が計画されています（図3-2）。

また、現状の用途地域では、3,000㎡以上の大型商業施設等の建築が出来ないため、市民ニーズを踏まえた施設整備を進めていくためには、用途地域の変更についても検討が必要となります。

本計画「6 施設計画の検討」においては、用途地域の変更を想定して検討します。



出典：桶川市HP（桶川駅東口周辺地区の整備について）

図3-2 桶川駅周辺地区整備予定図

*W：道路幅員（道路の幅）

(2) 周辺市有地

周辺市有地の面積は、2,000m²（現況面積）であり、商業地域に位置付けられています。

市道4062号線（W=4.00m-5.20m）、市道4244号線（W=7.00m）に接道しています（図3-1）。市道4062号線および市道4109号線は、一方通行の道路となっているため、当該敷地の活用においては車両動線に配慮した計画が必要となります。

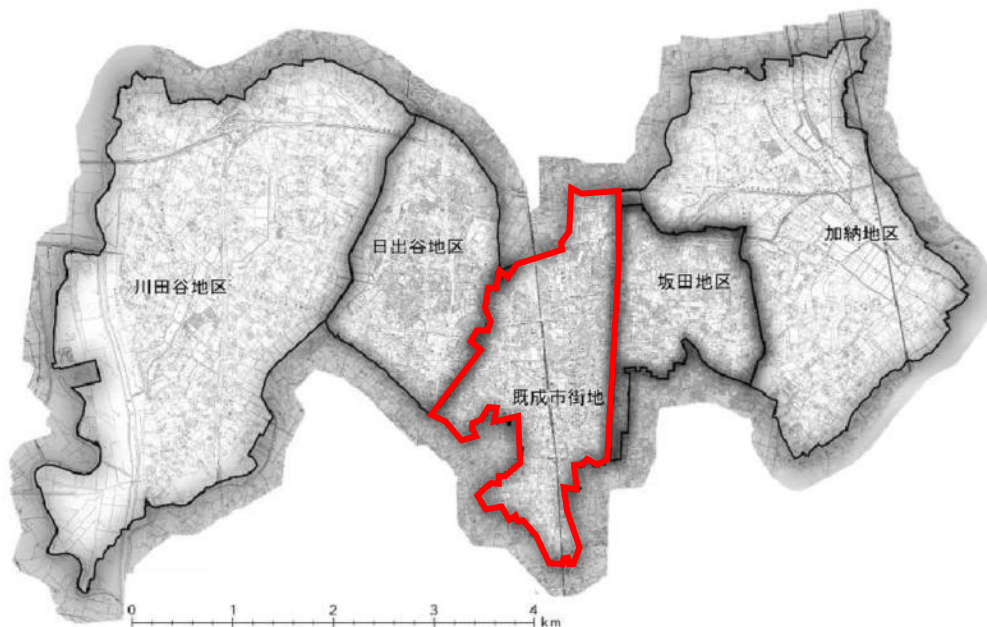
J Rの駅舎・線路と近接していることから、活用にあたっては、J Rとの協議や、J R構造物に対する影響の検討が必要となる可能性があります。

周辺市有地は商業地域に該当するため日影規制等の影響は受けませんが、道路斜線や隣地斜線の制限があるため、建物壁面のセットバック等の計画の検討が必要となります。

3.1.2. 既成市街地の概要

(1) 既成市街地の地勢

計画検討地が位置する既成市街地は、JR高崎線桶川駅を中心とする地域で、市役所などの公共施設や商業施設が集積し、市の中心部を形成しています。



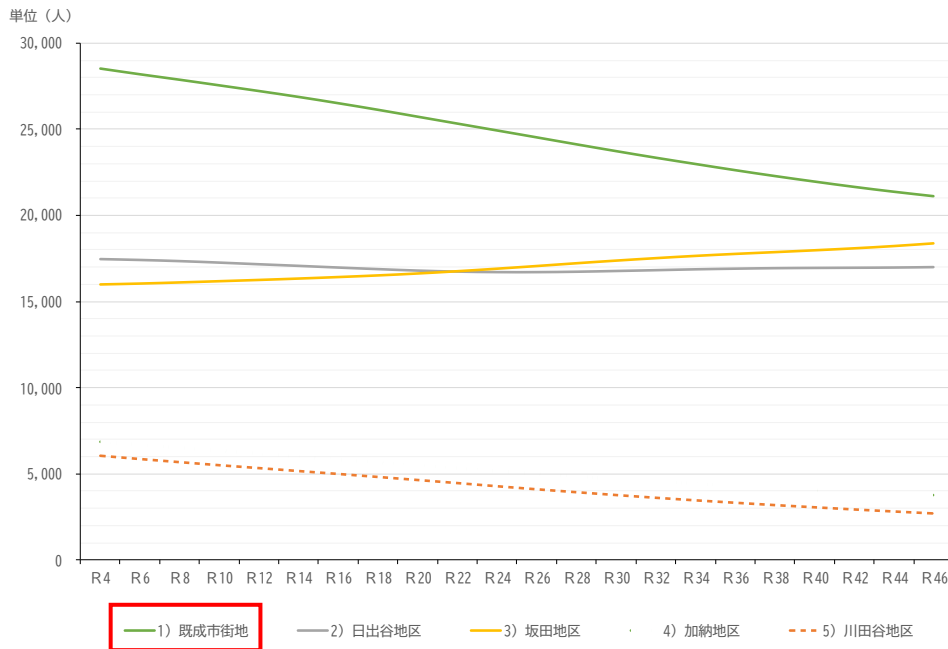
地区名	大字等区分
既成市街地	東1丁目・東2丁目・西1丁目・西2丁目・南1丁目・南2丁目・北1丁目・北2丁目・寿1丁目・寿2丁目・神明1丁目・神明2丁目・泉1丁目・泉2丁目・若宮1丁目・若宮2丁目・鴨川1丁目・鴨川2丁目・朝日1丁目・朝日2丁目・朝日3丁目
坂田地区	末広1丁目・末広2丁目・末広3丁目・坂田・坂田東1丁目・坂田東2丁目・坂田東3丁目・坂田西1丁目・坂田西2丁目・坂田西3丁目
日出谷地区	上日出谷・上日出谷南1丁目・上日出谷南2丁目・上日出谷南3丁目・下日出谷・下日出谷東1丁目・下日出谷東2丁目・下日出谷東3丁目・下日出谷西1丁目・下日出谷西2丁目・下日出谷西3丁目
加納地区	加納・五町台・舎人新田・小針領家・倉田・赤堀1丁目・赤堀2丁目・篠津
川田谷地区	川田谷

出典：第2期桶川市公共施設配置基本計画

図 3-3 既成市街地の位置

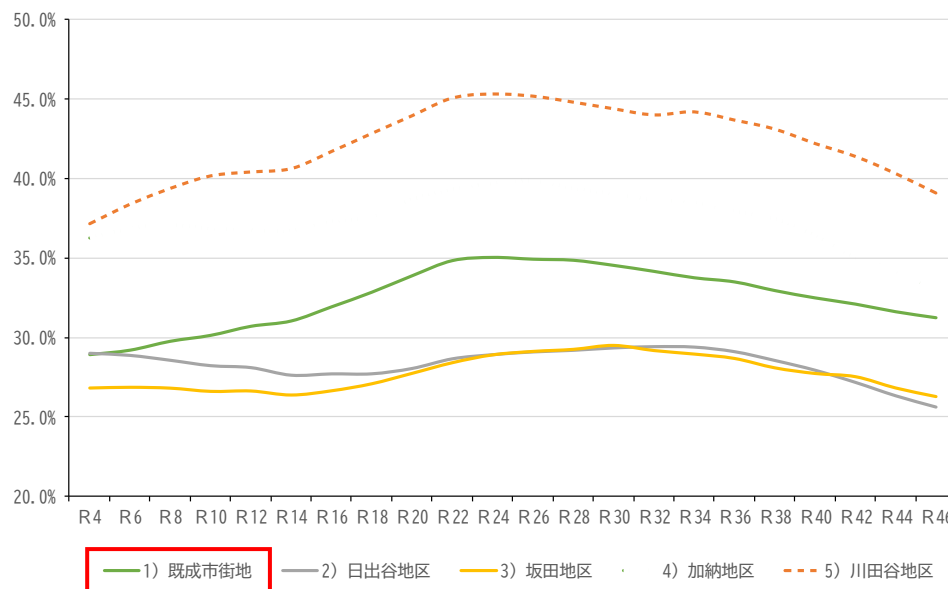
(2) 人口動向

人口動向については、第六次総合計画に掲げる将来人口推計では地区別人口の中で既成市街地は最も多い地区となっていますが、将来的な人口減少が見込まれます。また、高齢化率は、令和20年代にピークを迎えることが見込まれます。



出典：第2期桶川市公共施設配置基本計画

図 3-4 将来人口の推計（地区別人口推移）



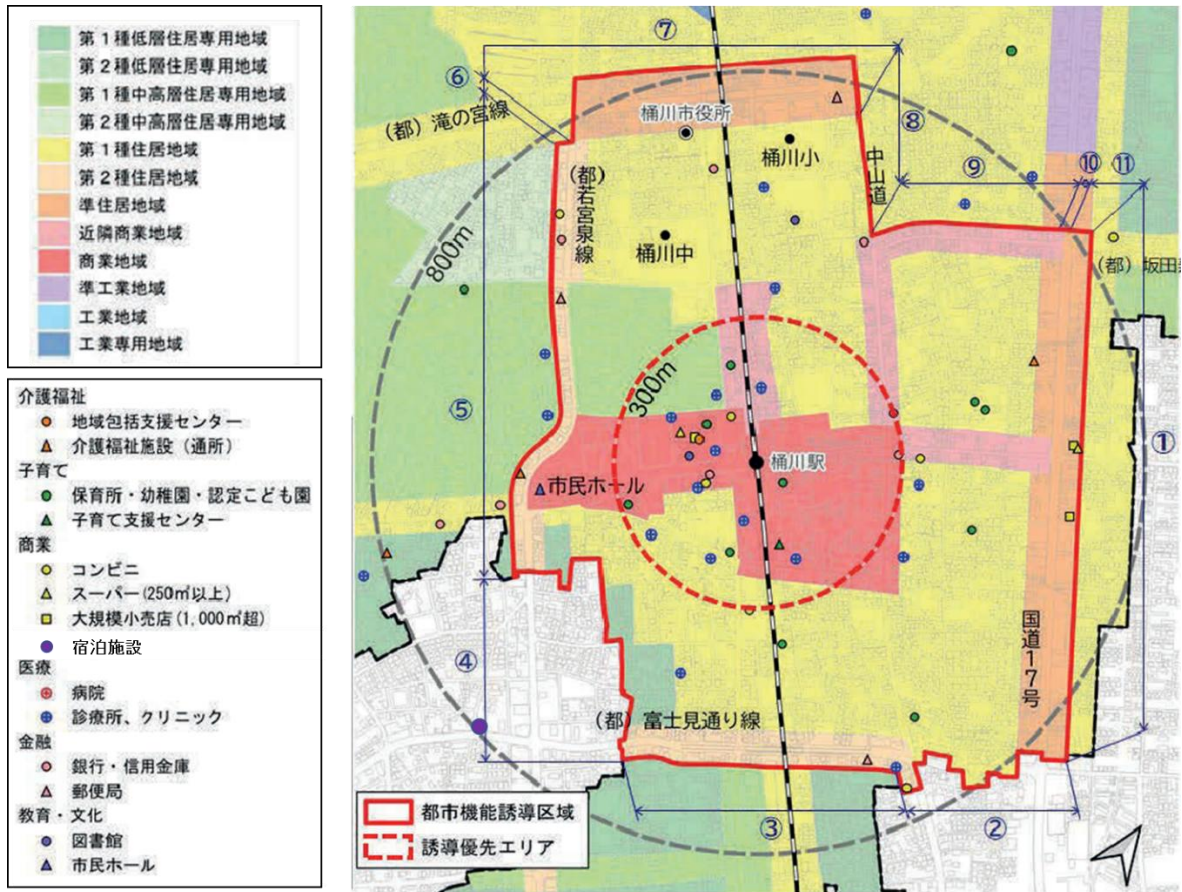
出典：第2期桶川市公共施設配置基本計画

図 3-5 将来人口の推計（地区別高齢化率）

3.1.3. 計画検討地の周辺状況

(1) 施設分布

計画検討地周辺には、「介護福祉」「子育て」「商業」「医療」「金融」「教育・文化」施設が分布しており、特に、桶川駅から300m圏域内に密集して分布しています。



出典：桶川市立地適正化計画を基に加工

図 3-6 計画検討地周辺の施設分布

(2) 商店会等

計画検討地周辺には、「桶川駅通り商店会」「中山道商店会」「稲荷通り商栄会」「たちばな商店会」「一番街商店会」の5つの商店会等が位置しています。



出典：桶川市空店舗対策補助事業ガイドを基に加工

図 3-7 計画検討地周辺の商店会等分布

3.2. 上位計画・関連法令の整理

3.2.1. 上位計画の整理

南小跡地及び周辺市有地の利活用に関連する上位計画について表3-2に整理します。

表 3-2 南小跡地及び周辺市有地の利活用に関連する上位計画

計画名	策定年度	概要
桶川市第六次総合計画	令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 「<u>学び豊かな 笑顔あふれる 幸せ未来都市 おけがわ</u>」を将来像として、<u>集約型都市構造「歩いて暮らせるまちづくり</u>」の形成を掲げ、市域を5地区の生活圏域に分けて、都市機能や日常的なサービス機能を集積させる拠点（<u>都市拠点</u>、<u>地域生活拠点</u>、<u>コミュニティ拠点</u>）を配置することとしている。 ● 既成市街地に配置する都市拠点には商業、業務サービス、芸術文化、生涯学習、交流機能などの導入を図るとし、特に、ことぶき広場（旧桶川南小学校跡地）は、<u>都市拠点として相乗効果を発揮できる利活用</u>を図ることとしている。
第二次桶川市都市計画マスタープラン	令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画検討地が位置する市街地東部地域は「<u>歴史文化と新たなにぎわいによる活気あふれるまちづくり</u>」をテーマとして掲げている。 ● 南小跡地および周辺市有地では、公共事業だけでなく民間活力の導入を検討し、公共機能と相乗効果の期待できる、<u>商業・医療・宿泊等の施設整備を検討</u>することや<u>憩いの場を確保</u>することとしている。 ● 防災に係る方針として、<u>災害時の一時滞在施設等の指定や一時避難場所としての有効活用を検討</u>することとしている。
桶川市立地適正化計画	令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画検討地が位置する桶川駅周辺地区は、都市機能誘導区域に設定され、<u>行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能施設</u>について、維持・確保することとしている。 ● 桶川駅周辺地区へ誘導が望まれる施設として、「<u>中核的な医療施設や地域福祉施設</u>」「<u>子育て支援の拠点となる施設</u>」「<u>集客力のある商業施設</u>」などが挙げられている。
第2期桶川市公共施設配置基本計画	令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 新たな公共施設を整備する際には、<u>既存公共施設との統合や複合化</u>などを検討すると明記されている。 ● 公共施設の新設や更新の際は、市民サービスの向上やコスト縮減が期待できる、<u>PPP手法の導入について検討</u>することとしている。
桶川市公共施設等総合管理計画改訂版	令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設等の適正管理を実現するための長期的な視点に基づく全体方針を取りまとめたものである。<u>民間活力の積極的な活用</u>を図って、<u>サービス向上と財政負担の軽減を目指す</u>こととしている。 ● <u>駅前子育て支援センターを含む、その他子育て支援施設</u>においては、<u>多様化するニーズに応じた運営や維持管理を実施</u>することとしている。
桶川駅東口周辺地区まちづくり基本計画案	平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 桶川駅東口周辺の段階的なまちづくりにあたって、駅前広場及び駅通り線の整備の推進とともに、南小跡地の利活用方策についても検討が行われている。 ● 南小跡地は、「<u>複合コミュニティエリア</u>」に位置付けられており、<u>社会環境や市民ニーズに応じた検討</u>が必要であるとし、<u>駅前広場との連続的なオープンスペースや防災機能</u>を持たせることも検討している。

3.2.2. 関連法令の整理

南小跡地及び周辺市有地の施設計画の検討に当たって、関連する法令について表3-3に整理します。

表 3-3 関連する法令

法令	概要
都市計画法等	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画検討地の整備にあたり、都市計画法や都市計画法施行令等に則った計画とする。 ● 都市計画法第 29 条第 1 項より、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）を行う場合は、あらかじめ都道府県知事の許可を受ける必要がある。桶川市では、市街化区域にて 500 ㎡以上の土地で行う開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要がある。 ● 都市計画法施行令第 25 条第 2 号より、建築物等の敷地の規模等に応じた幅員を確保した道路を建築物等の敷地に接するように配置することとされている。
建築基準法等	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画検討地の整備にあたり、建築基準法や埼玉県建築基準法施行条例等に則った計画とする。 ● 南小跡地における用途地域（第一種住居地域）の建築制限により、店舗等、事務所等、ホテル・旅館については 3,000 ㎡以下に制限される。また、周辺市有地における用途地域（商業地域）は、工場・倉庫等の一部を除いて建築物の制限はない。 ● 埼玉県建築基準法施行条例にて、延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地は、道路に 6 m 以上避難上有効に接しなければならない。また、特殊建築物に該当する場合には、出入口や廊下の幅、屋根、階段等に基準への適合が必要となる。 ● 南小跡地（第一種住居地域）においては 10m、周辺市有地（商業地域）においては 15m を超える建築物について、「桶川市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例」が適用され、住民への計画の事前公開や市への報告等、条例で定められた手続きが必要となる。
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）	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律において、床面積が 2,000 ㎡以上の特別特定建築物は「建築物移動等円滑化基準」への適合義務、また、特定建築物は努力義務がある。 ● 病院又は診療所、劇場、集会場、物品販売業を営む店舗、ホテル等は特別特定建築物及び特定建築物に該当する。

3.3. 過年度の市民・企業ニーズの調査結果

過年度に実施した、南小跡地及び周辺市有地の施設整備に関する市民意向調査・民間企業ヒアリングの結果概要は表3-4のとおりです。また、次頁から各調査結果の概要を示します。

表 3-4 市民・企業ニーズの結果概要（令和5年度南小跡地等利活用調査）

	調査結果の整理
導入機能に関する市民・企業ニーズ	<p>各調査において、導入機能に関して以下のとおり意見があった。</p> <p><周辺に居住する市民への意向調査での上位項目></p> <ul style="list-style-type: none"> ①公園・広場 ②スーパーマーケット等の大型店舗 ③医療関係施設 ④市役所窓口等の行政サービス施設 ⑤生鮮食品や身近な日用品等を扱う専門店・コンビニエンスストア <p><全市民への意向調査での上位項目></p> <ul style="list-style-type: none"> ①駐車場・駐輪場 ②スーパーマーケット等の大型店舗 ③ファストフード店やレストラン等の飲食店 ④市役所窓口等の行政サービス施設 ⑤公園・広場 <p><民間企業ヒアリングで立地可能性が確認できた施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット ・スーパーマーケットを核とした複合商業施設 ・コンビニエンスストア ・医療福祉複合施設 ・ビジネスホテル
計画地ごとの企業ニーズ	<p><南小跡地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間企業から、導入が見込める機能として、商業施設（スーパーマーケット、スーパーマーケット+飲食店等のサービス施設）、ビジネスホテル、医療福祉複合施設（病院+介護老人福祉施設+認定こども園）、マンションが挙げられた。 ・公園・広場に関し、市が整備した公園に民間収益施設を整備するという、Park-PFI 手法の導入検討について提案があった。 ・道路整備や公共施設の機能・規模の設定、用途地域の変更や容積率緩和等の支援策などが必要との意見があった。 <p><周辺市有地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地が見込める導入機能として、小規模な小売店舗、飲食店、駐車場・駐輪場、保育施設、子育て支援施設、公園（オープンスペース、子どもの遊び場）、コンビニが挙げられた。 ・敷地形状的に使いづらいという企業からの意見が多いが、南小跡地のような道路整備を必要としないことから、土地利用実現の早さの面では評価が高かった。 ・駅舎や線路と隣接する立地であるため、JR と協力した事業検討について民間企業から提案があった。

3.3.1. 市民意向調査結果

(1) 南小跡地周辺に居住する市民を対象とした意向調査

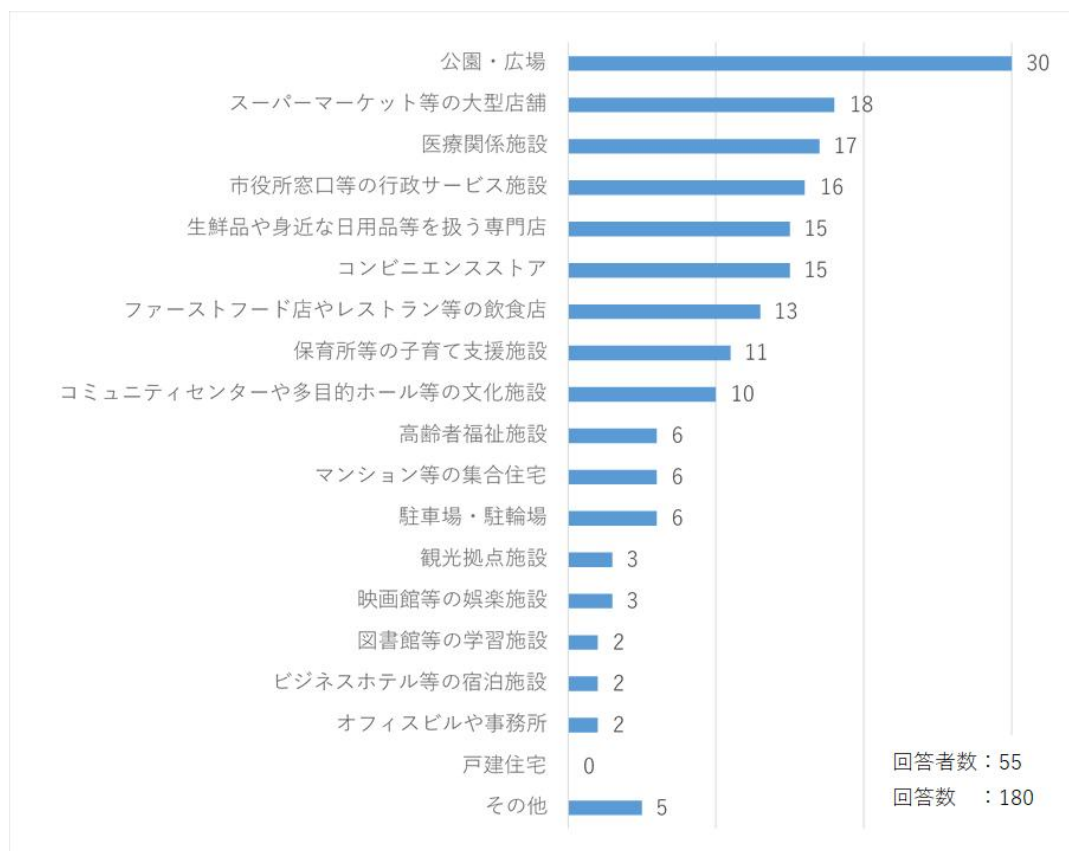
南小跡地等における市民ニーズを把握するため、南小跡地周辺に居住する市民100人を対象として、令和5年度にアンケート調査を実施しました。

表 3-5 アンケート調査概要

項目	概要
調査対象	南小跡地周辺に居住する市民（寿一丁目、南一丁目）
調査方法	アンケート調査票（全7問）を郵送送付、郵送回収
対象者数	100人
回答者数	55人（55%）
実施期間	令和5年9月から10月

■南小跡地（ことぶき広場）及び周辺市有地に必要だと考える施設（問5）※複数回答可

- 「公園・広場」が最多で30件の回答を得た。回答者数に対する割合は54.5%となり、半数以上の回答者が選択している。次いで、「スーパーマーケット等の大型店舗」で18件、「医療施設」17件、「市役所窓口等の行政サービス施設」16件となっている。



出典：南小跡地等利活用調査報告書（令和5年度）

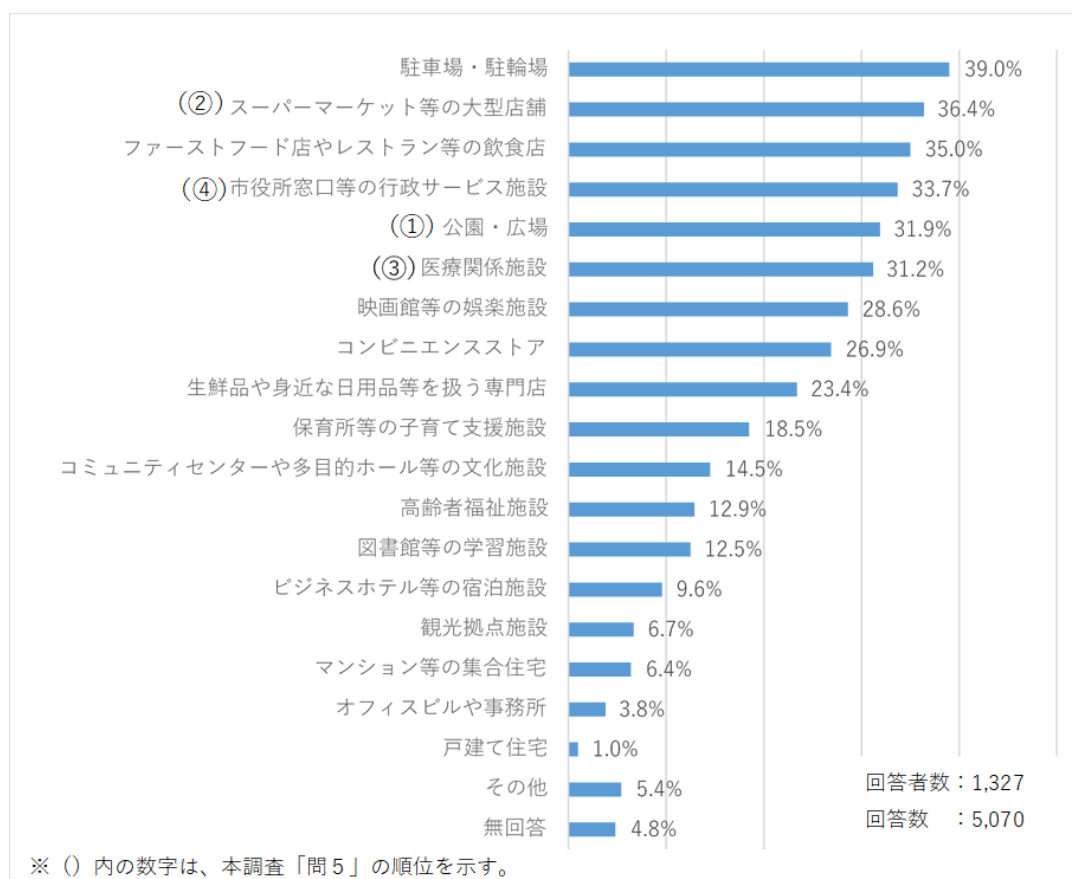
図 3-8 南小跡地（ことぶき広場）及び周辺市有地に必要だと考える施設

(2) 市内全域の市民を対象とした意向調査

令和5年度に「桶川市都市計画マスタープラン」及び「桶川市立地適正化計画」策定に向けたアンケート調査を実施しており、当該調査の中で、前頁「(1) 南小跡地周辺に居住する市民を対象とする意向調査(問5)」と同様の設問を設け、全市民のニーズ調査を実施しました。

■南小跡地(ことぶき広場)及び周辺市有地に必要だと考える施設 ※複数回答可

- 「駐車場・駐輪場」が39.0%と最も高く、次いで「スーパーマーケット等の大型店舗」36.4%、「ファストフード店やレストラン等の飲食店」35.0%となっている。
- 「(1) 南小跡地周辺に居住する市民を対象とする意向調査(問5)」で上位となった、「①公園・広場」、「②スーパーマーケット等の大型店舗」、「③医療関係施設」、「④市役所窓口等の行政サービス施設」などは、桶川市都市計画マスタープランのアンケート調査でも上位の結果となっている。



出典：南小跡地等利活用調査報告書(令和5年度)

図3-9 南小跡地(ことぶき広場)及び周辺市有地に必要だと考える施設

3.3.2. 民間企業ヒアリング調査結果

市民意向調査で行った調査結果を受け、民間企業による事業実現の可能性を把握するため、令和5年度にヒアリング調査を実施しました。

表 3-6 ヒアリング調査概要

項目	概要
調査対象企業	市ホームページ上での公開募集に応じた企業と、市民意見を踏まえヒアリングが必要な業種を選定し、以下の10社を対象とした。 金融機関（1社）、不動産業（5社）、スーパーマーケット（2社） ホテル事業者（1社）、ホテル（1社）
調査方法	対面又は書面による回答
実施期間	令和5年12月から令和6年2月

■南小跡地及び周辺市有地の活用について

- 南小跡地では、スーパーマーケット、スーパーマーケット+サービス施設（飲食等）、ビジネスホテル、医療福祉複合施設（病院+介護老人保健施設+認定こども園）、集合住宅の立地可能性が提示され、防災公園+収益施設（Park-PFI）の可能性も提示されている。
- 南小跡地で、検討すべき課題として、道路整備の必要性や公共施設の機能・規模について、用途地域の変更や容積率緩和等の支援策の必要性などが挙げられている。
- 周辺市有地では、小規模店舗、保育施設、子育て支援施設、公園（オープンスペース、子どもの遊び場）、コンビニの立地可能性が提示され、公園+収益施設（Park-PFI）の可能性も提示されている。
- 周辺市有地については、道路整備の必要性が低いため、南小跡地よりも早期実現性があると評価する意見や、JRとの一体開発の可能性についての意見も挙げられている。

4. 桶川駅東口（南小跡地・周辺市有地）のミライを考える市民参加型ワークショップ

4.1. 実施概要

4.1.1. 目的

桶川市に関わる様々な方にまちづくりの方向性の共有と南小跡地及び周辺市有地に導入が望ましい施設の内容や規模について自由に意見を交わしていただき、それらの意見を「施設計画」の策定の参考とすることを目的として実施しました。

4.1.2. 開催日・場所・参加者数

開催日・場所・参加者数は表4-1のとおりです。

表 4-1 開催日・場所・参加者数

開催日	令和7年12月13日(土曜日)、14日(日曜日)	
開催場所	桶川市役所 3階 303, 304, 305 会議室	
参加者	桶川市 八千代エンジニアリング株式会社 桶川市内在住、在勤、在学者 (13日:14名、14日:13名 合計27名+3名※)	
	<1日目> Aグループ:4名 Bグループ:5名 Cグループ:5名	<2日目> Aグループ:4名 Bグループ:5名 Cグループ:4名

※開催日程の都合が合わなかった応募者のうち3名については、12月12日(金)に別途個人ワーク(テーマ①)を実施しました。ワークショップ当日のグループワークでは、ファシリテーターが代理で上記3名の個人ワーク結果を発表しました。

4.1.3. 実施内容

実施内容は以下のとおりです。

テーマ	(開催日両日で同一のテーマで実施) ①対象の計画地(南小跡地、周辺市有地)がどんな場所になれば良いか? ②そのためにはどんな機能が必要か?

内容	10：00～10：05	開会挨拶
	10：05～10：15	事業の概要説明
	10：15～10：20	自己紹介
	10：20～10：35	個人ワーク（テーマ①について）
	10：35～11：35	グループワーク（テーマ①、②について）
	11：35～11：50	各グループ発表
	11：50～11：55	総括
	11：55～12：00	閉会挨拶

4.1.4. 周知方法

周知方法は以下のとおりです。

- ・市の広報やホームページ、SNS
- ・市内中学校等に周知
- ・市内で開催するイベントに参加し、チラシ配布
- ・市内公共施設等に投函箱を設置

◆参加したイベント

1	だってマルシェ（10月25日）
2	桶川市民まつり（11月3日）

◆投函箱設置場所一覧

1	市役所1階
2	駅西口連絡所（おけがわマイン4階）
3	桶川市観光協会
4	公民館（桶川、桶川東、加納、川田谷）
5	子育て支援センター（ほほえみ）
6	坂田コミュニティセンター
7	市民活動サポートセンター（ベニバナウォーク桶川1階）
8	中央図書館
9	響の森 桶川市民ホール

4.2. ワークショップの意見まとめ

ワークショップでの内容を踏まえ、各テーマで主に挙げられた意見を〈南小跡地〉〈周辺市有地〉〈計画地全体〉に分類して以下のとおり整理しました。

テーマ①:対象の計画地がどんな場所になれば良いか？	
南小跡地	現在のことぶき広場の景観や自然、使い方の良さを残しつつ、さらに賑わい等を求める意見が多く挙げられた。
周辺市有地	南小跡地の位置よりも駅に近い特性より、駅利用者の利便性を向上する場所やまちへの玄関口となる場所を求める意見が多く挙げられた。 また、敷地形状や隣接道路の幅員が狭いことから安全性の確保に関する意見も挙げられた。
計画地全体	南小跡地、周辺市有地に共通した意見としては、桶川駅西口（商業施設）との差別化や、多世代・市民に限らず市外から来る人も交流でき、賑わいが生まれる場所を求める意見が挙げられた。
テーマ②:そのためにはどんな機能が必要か？	
南小跡地	<p>〈多く挙げられた主な機能〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な活動を創出する広場・コミュニティ機能 ・ イベントや賑わいを支える設備機能 ・ 子育て世帯を支える支援・医療・教育機能 ・ 観光・宿泊・体験機能 ・ 日常の利便性を向上させる飲食・商業機能 ・ 安全と安心を守る防災・交通機能
周辺市有地	<p>〈多く挙げられた主な機能〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・宿泊機能 ・ 交通・アクセス機能 ・ 生活支援・公共機能 ・ 安全・環境整備機能 ・ 観光機能
計画地全体	<p>〈多く挙げられた主な機能〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広場機能 ・ 安心・安全な環境 ・ ソフト面（維持・管理）の仕組み

5. 地元事業者アンケート調査

5.1. 調査概要

5.1.1. 目的

南小跡地及び周辺市有地の施設整備に際し、地元事業者とまちづくりの方向性を共有し、計画検討地の現状・課題を踏まえて今後期待する機能の把握等を行うことを目的とし、桶川駅周辺の5つの商店会を中心とした地元事業者を対象にアンケート調査を実施しました。

5.1.2. 調査実施時期

調査実施時期は表5-1のとおりです。

表 5-1 調査実施時期

項目	時期
商工会に事前説明	令和7年10月中旬
各商店会長を訪問 (アンケート調査説明、調査票配布及び回答依頼)	令和7年11月上旬
調査票 回答期限	令和7年12月18日

5.1.3. 調査対象団体

調査対象団体は、5つの団体を対象とし、全45件の回答が得られました。調査対象団体は表5-2のとおりです。

表 5-2 調査対象団体

	調査対象団体
1	一番街商店会
2	稲荷通り商栄会
3	桶川駅通り商店会
4	たちばな商店会
5	中山道商店会

(五十音順)

5.2. アンケート調査結果のまとめ

5.2.1. 民間施設及び広場との連携について（問1）

- 民間施設との連携を期待する意見が36件、広場との連携を期待する意見が31件と、本事業との連携を期待する意見が多く挙げられた。
- 連携を期待しないとする意見では、資金面や計画検討地との距離に関する意見、広場としての利用を求める意見が挙げられた。

5.2.2. 民間施設に期待することについて（問2）

<商業施設について>

- 期待する機能として、「スーパーマーケット」、「コンビニ」、「飲食店」、「物販施設」等が挙げられ、「導入に際しての地域経済への配慮」、「商店会との相乗効果」、「世代を問わず気軽に立ち寄れる場所」等を期待する意見が挙げられた。
- 特に、南小跡地では、スーパーマーケットや飲食店、物販施設を中心とした「複合施設」を求める意見が多く挙げられ、「駅から直結の利便性」、「商店会員が優先的に出店できる仕組み」等を期待する意見が挙げられた。
- 一方で、周辺市有地では、コンビニや飲食店といった「小規模店舗」や「イベントができる広いスペース」を求める意見が挙げられた。

<医療関係施設について>

- 期待する機能として、「診療所・クリニック（産婦人科や内科、小児科など）」、「総合病院」、「夜間緊急病院」等が挙げられ、「主要な診療科が揃う医療ビル」、「子育て支援に寄与する環境整備」、「土日祝日のイベントや地域への開放」等を期待する意見が挙げられた。
- 特に、南小跡地では、利便性の高い駅前の立地を活かした「診療所・クリニック（産婦人科や内科、小児科など）」を求める意見が多く挙げられた。また、「総合病院」については、南小跡地および周辺市有地に共通して求める意見が挙げられた。

<宿泊施設について>

- 期待する機能として、主に「ビジネスホテル」を求める意見が挙げられ、「ホテル誘致による飲食店や物販施設の増加」を期待する意見が挙げられた。
- 特に、南小跡地では、「ビジネスホテル」、「グランピング施設」を求める意見が挙げられ、「ホテルを軸とした複合的な施設」、「商店会との連携」を期待する意見が挙げられた。
- 一方、周辺市有地では、レストランや集会設備を持つ「ホテル」を求める意見が挙げられた。

<その他の機能について>

- 「駐車場」を求める意見が多く挙げられたほか、「居住施設」、「運動施設」、「子育て支援施設」、「多目的ホール」、「トイレ」等の意見が少数意見（1～2件程度）として挙げられた。

表 5-3 施設・計画地ごとの回答概要

	望ましい計画地		
	南小跡地	周辺市有地	どちらでも良い
商業施設	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット（6件） ・飲食店（4件） ・物販施設（3件） ・コンビニ（2件） ・その他（4件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ（1件） ・飲食店（1件） ・イベントスペース（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット（4件） ・コンビニ（4件） ・飲食店（3件） ・物販施設（2件）
	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケットや飲食店、物販施設等の機能を含めた複合施設化を希望。（4件） ・駅から直結であると良い。 ・商店会員が優先して出店できる仕組み。 ・人の流れができること。 ・電車利用客をターゲットにする。 	<p><期待すること></p> <p>（特に意見無し）</p>	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域経済を大事にする。 ・世代を問わず、気軽に立ち寄れる場所とする。 ・駅前通りから中仙道も含めた相乗効果。 ・イベントに商店会員も出店できる枠組み。
医療関係施設	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・診療所・クリニック（産婦人科や内科、小児科など）（3件） ・総合病院（2件） ・夜間緊急病院（1件） ・保健センター（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院（2件） ・クリニックモール（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・診療所・クリニック（産婦人科や内科、小児科など）（5件） ・総合病院（3件） ・緊急病院（1件）
	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前で利用しやすく、人出が期待できる。 	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・色々なイベントができる広いスペースの確保。 	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・産婦人科や内科、小児科など、複数の診療機能が揃った医療ビル。 ・子供を産み育てやすいまちづくり。
宿泊施設	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテル（4件） ・グランピング施設（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル（2件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンテナホテル（1件） ・ビジネスホテル（1件） ・温泉付きのホテル（1件）
	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルを軸として、商業施設など複合的な施設ができて欲しい。 ・商店会と連携が取れると良い。 ・色々なイベントができる広いスペースを設けて欲しい。 	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・レストランや集会の設備を持つホテルなら良い。 ・旧中仙道あたりにあると良い。 	<p><期待すること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル誘致から飲食店や物販施設の増加。
その他	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場（4件） ・運動施設（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場（1件） ・公共トイレ（1件） 	<p><期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場（9件） ・居住施設（2件） ・子育て支援施設（1件） ・運動施設（1件） ・多目的ホール（1件） ・イベント施設（室内・野外）（1件）

5.2.3. 商店会での事業展開への懸念や課題、課題を解消するための要望について（問3）

- 商店会での事業展開への懸念や課題として、「競合店舗の開業による顧客の分散」、「商店会の賑わい低下」、「商店会の駐車スペースの無断使用」、「周辺道路の整備状況に対する不安」等が挙げられた。これらの課題については、主に「桶川駅通り商店会」と「中山道商店会」の計画検討地から比較的近い2つの商店会から意見が挙げられた。
- これらの課題を解消するための要望として、「計画検討地との連携や賑わいを生むための仕組みづくり」、「十分な駐車場の確保」、「計画検討地の利用者を商店会へ誘導するための動線整備」等が挙げられた。
- その他、上記2商店会以外の回答者からの意見として、「顧客の分散以上の集客を見込めれば問題ない」、「今の環境（大銀杏）を活かしてほしい」といった要望が挙げられた。

5.2.4. 広場に期待することについて（問4）

- 広場に期待する機能として、主に南小跡地において、「イベント（祭りやキッチンカー、コンサート等）が開催できる広場」が挙げられ、イベント開催や賑わいのある場所として「従来通りの利用」を期待する意見が挙げられた。
- 南小跡地および周辺市有地に共通して期待する機能として、「子供たちが遊べる場所」を求める意見が挙げられ、あわせて「学生やワーカーなどの居場所」や「幅広い世代が楽しめ、安心して過ごせる場所」としての利用を期待する意見が挙げられた。
- その他、「災害時における避難場所」や「運動ができる場所」、「利便施設（ベンチや屋根のある休憩場所、トイレ等）」を求める意見も挙げられた。

5.2.5. 利活用を進める上で想定される課題や懸念点、その他本事業への意見等について（問5）

- 本事業に対し、整備内容を早期に決定して欲しいなどの「早期整備」に関する意見、アクセス道路の確保や道路渋滞対策、治安維持対策などの「周辺環境」に関する意見が挙げられた。
- また、望ましい施設として、商業施設・医療関係施設・宿泊施設の他に、駐車場や居住施設の整備に関する意見が挙げられた。

6. 施設計画の検討

6.1. 敷地条件の整理

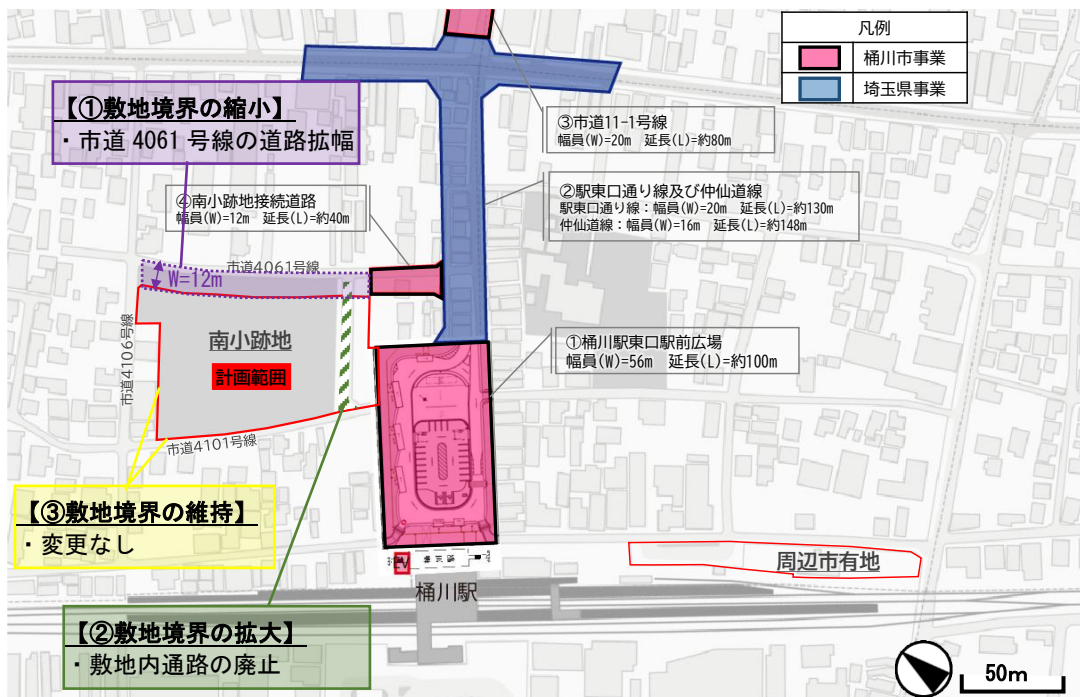
6.1.1. 南小跡地

計画検討地の一つである南小跡地は、現状のことぶき広場の敷地に加え、周辺道路等の整備計画に合わせて道路拡幅区域や周辺敷地を含めて計画範囲とすることを想定しています。既往の民間企業ヒアリング調査等の結果を踏まえ、実現可能性のある施設の機能や規模を整理するための設定用として計画検討地の計画範囲を以下に整理しました。

<計画範囲設定の考え方>

- **【①敷地境界の縮小】** 駅東口通り線（W=20m）より続く南小跡地接続道路と市道 4106 号線を繋ぐ市道 4061 号線は当該敷地の車両動線のメインとなるため、現状その延長全てを道路拡幅（W=12m）する。
- **【②敷地境界の拡大】** 駅前広場から連続する一体的な土地として活用するため、ことぶき広場と駅前広場の中間にある敷地内通路や駐車場を廃止する。
- **【③敷地境界の維持】** 敷地北側との隣地境界線や敷地西側の市道 4101 号線との道路境界線は当該敷地の車両動線として想定していないため、現状を維持するが、駅前広場の整備に伴い市道 4101 号線が通り抜け不可となるため、敷地内に車両転回スペースの整備が必要となる。

⇒以上より、計画検討地（南小跡地）の計画範囲は、図中赤枠に示す範囲とし、敷地面積は約 7,200 m²となります。



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

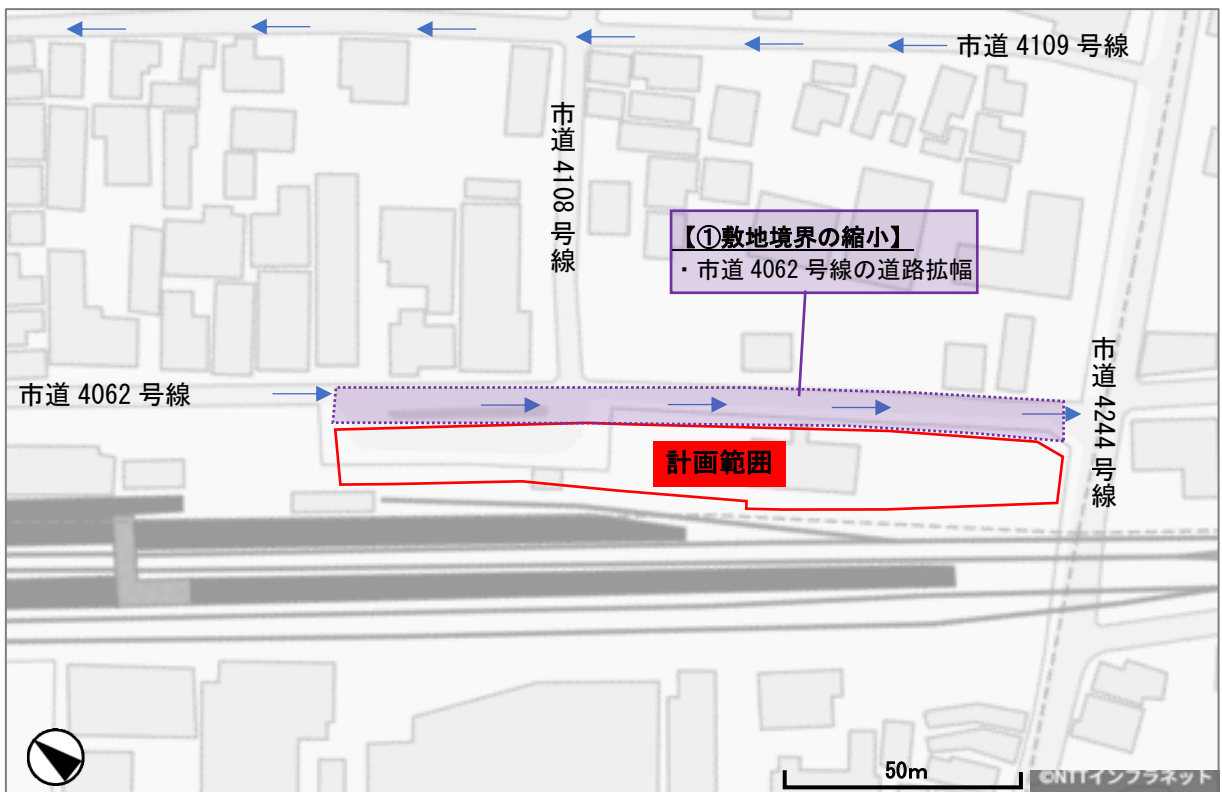
図 6-1 南小跡地の計画範囲の設定

6.1.2. 周辺市有地

計画検討地の一つである周辺市有地の敷地面積は全体で約 2,000 m²となります。
前面道路の幅員は 4～5 m 程度であり、一方通行となっています。

<計画範囲設定の考え方>

- **【①敷地境界の縮小】** 現在整備中の駅東口駅前広場から一方通行となっている市道 4062 号線については、安全性の観点から当該敷地の有効活用ができる範囲内で歩行者空間を確保するため計画地側にセットバックする。(W=約 6 m)
⇒以上より、計画検討地(周辺市有地)の計画範囲は、図中赤枠に示す範囲とし、敷地面積は約 1,850 m²となります。



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

図 6-2 周辺市有地の計画範囲の設定

6.2. 導入機能・規模の検討

6.2.1. 計画検討地全体で導入が期待される機能

(1) 整備コンセプトの設定

市民参加型ワークショップや地元事業者アンケート調査にて得られた意見を踏まえ、南小跡地では3パターン、周辺市有地では2パターンの整備コンセプトを以下のとおり設定しました。

南小跡地：建物と広場の規模を3パターン（大・中・小）設定

周辺市有地：建物の規模を2パターン（大・小）設定

<南小跡地の整備コンセプト>

A

多くの機能を複合した高度利用による跡地活用

（利便性向上、地元商店会との連携）

【規模】建物：大規模、広場：小規模

B

建物と広場が連携して相乗効果を生み出す跡地活用

（利便性向上、地元商店会との連携、市民の憩い、子育て環境、交流の創出）

【規模】建物：中規模、広場：中規模

C

広場を中心とした施設整備により、憩いや交流を生み出す跡地活用

（市民の憩い、子育て環境、交流の創出、地元商店会との連携）

【規模】建物：小規模、広場：大規模、

<周辺市有地の整備コンセプト>

A

駅利用者の利便性を向上させる施設整備（利便性向上）

【規模】建物：小規模、広場：小規模

B

多くの機能を複合した高度利用による施設整備（駅前交通結節点）

【規模】建物：大規模、広場：小規模

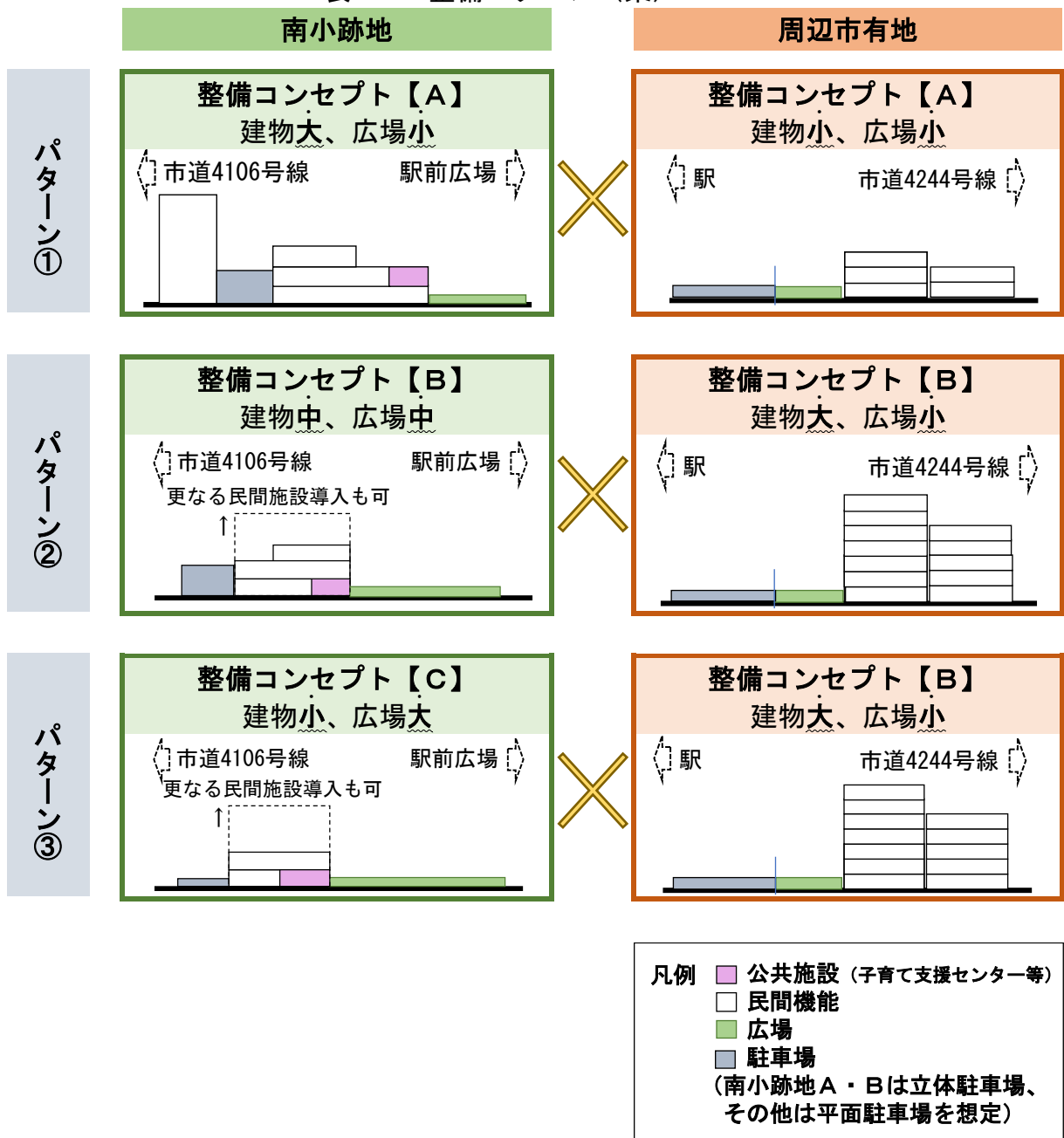
(2) 想定される整備パターン①の整理

ゾーニング計画の概略検討案の検討にあたっては、南小跡地と周辺市有地の全体で複数案を検討します。

南小跡地、周辺市有地のそれぞれの整備コンセプトを広場と建物の大きさにより組み合わせると最大で6パターンが想定されますが、建物の大きさ「大」を南小跡地または周辺市有地のどちらか一方に含める組み合わせとし、整備パターン①～③を設定します（表6-1）。

整備パターン①～③のゾーニング計画の概略検討案については、「6.3.3 ゾーニング計画の概略検討案」に整理します。

表 6-1 整備パターン（案）



6.3. 施設計画の策定

前述までの整理を踏まえ、整備パターンごとに南小跡地、周辺市有地のそれぞれで導入が想定される機能を踏まえ、施設計画（ゾーニング計画の概略検討案）を策定します。

6.3.1. ゾーニングの基本的な考え方

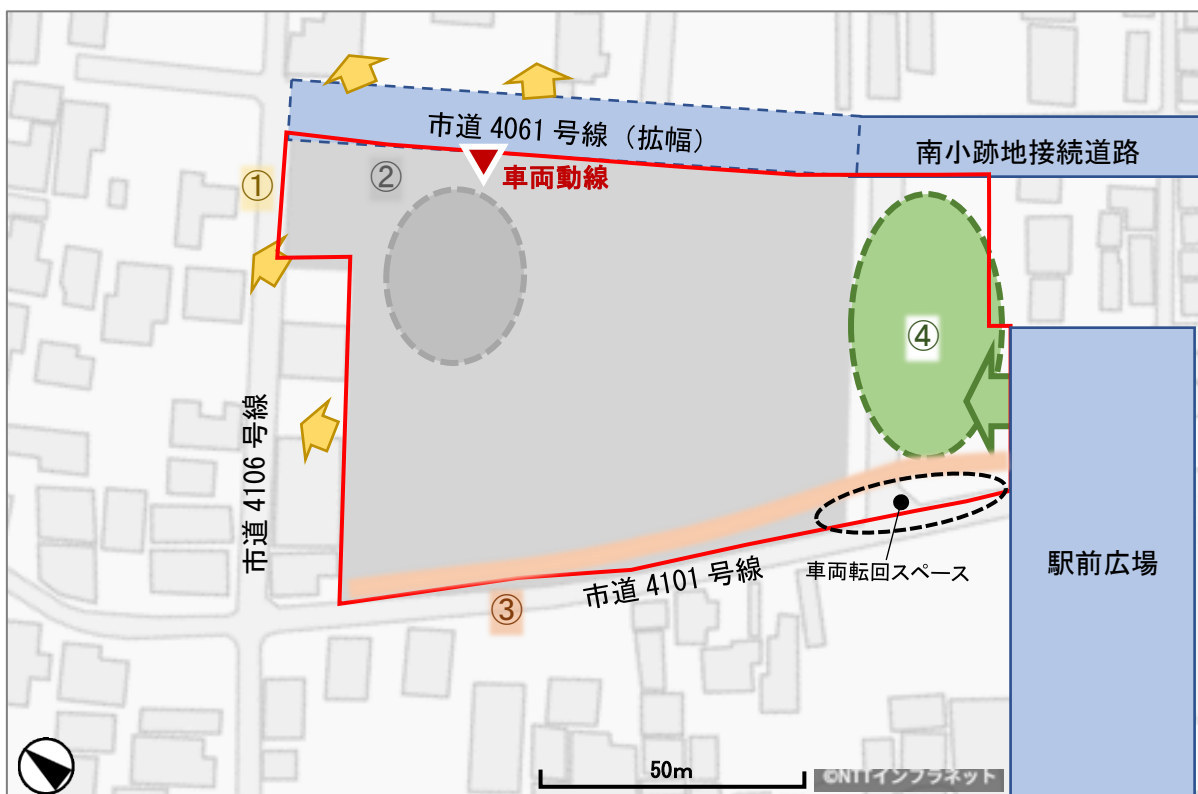
(1) 南小跡地

南小跡地のゾーニング検討にあたって留意すべき点は以下のとおりです。

- ・周辺環境は住宅街が広がっており、施設整備にあたって周辺住宅街に配慮したゾーニングが必要となります。
- ・南小跡地接続道路の整備及び市道 4061 号線の拡幅に伴い、当該敷地の車両動線は敷地東側が主なアクセス動線となります。
- ・敷地西側に面する市道 4101 号線は幅員が狭く、施設整備に伴う人流の増加が見込まれ、安全性の観点から歩道空間の確保や北側道路（市道 4106 号線）から進入する車両の転回スペース確保についても考慮する必要があります。
- ・敷地南側は駅前広場の整備に伴い、連続したオープンスペースの空間を確保することでイベント開催等の柔軟な土地の活用を期待します。

以上を踏まえ、南小跡地におけるゾーニングの基本的な考え方は以下のとおりとします。

- ①日影規制への適合（南小跡地周辺は第一種住居地域のため）
- ②立体駐車場の出入口は市道 4061 号線に確保（敷地内での入庫待ちの待機車路の確保）
- ③敷地西側への歩道空間（W=2.0m）、車両転回スペースの確保
- ④広場を駅前広場と連続した位置に確保



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

図 6-3 ゾーニング上の留意点（南小跡地）

(2) 周辺市有地

周辺市有地のゾーニング検討にあたって留意すべき点は以下のとおりです。

- ・周辺市有地の現在の敷地は大きく3つの敷地（敷地A：現バス乗降場、敷地B：現子育て支援センター、敷地C：現桶川駅東口自転車駐輪場）に分割されます。
- ・将来的なJRとの一体利用の可能性も考慮する必要があります。

以上を踏まえ、周辺市有地におけるゾーニングの基本的な考え方は以下のとおりとします。

- ①敷地A及び敷地Bの一部をJRとの一体利用の協議敷地として設定（極力、前面道路に車両が滞留しないよう車両出入口を分散）
- ②新たな建築物は、敷地Bの一部及び敷地Cに設置し、土地の敷地面積はJRとの一体利用を考慮し、約半分の1,000㎡以内で設定
- ③市道4062号線沿いの敷地のセットバックは、敷地の有効活用ができる範囲内で行い、歩行者の安全性を確保



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

図 6-4 ゾーニング上の留意点（周辺市有地）

6.3.2. 想定される導入機能・規模の整理

導入が想定される機能・規模について、ゾーニング検討の際の組合せパターン設定用として表6-2に例示します。導入機能は、市民参加型ワークショップや地元事業者アンケート調査の実施結果から抽出しています。規模は他事例等から仮定として設定します。

なお、民間施設として誘導が期待される機能については、収益性や機能性の観点から規模が決定されるものであるため、最終的な規模は今後の民間意向調査等を踏まえて設定します。

表 6-2 計画検討地全体で導入が期待される機能と規模（例）

	【小】	【中】	【大】
広場（緑地） 機能	テニスコート2面分 500 m ²	テニスコート8面分 2,000 m ²	テニスコート12面分 3,000 m ² 以上
広場（防災） 機能	マンホールトイレ かまどベンチ等 適宜	防災倉庫等 適宜	マンホールトイレ、かまど ベンチ、防災倉庫等 適宜
子育て支援 機能（駐車場込み）	— —	子育て支援センター 350 m ²	— —
商業機能 （駐車場込み）	単体施設 （カフェ、コンビニ等） 100～250 m ²	単体施設 （レストラン・小スーパー等） 1,300 m ²	スーパーマーケット 3,900 m ²
医療機能 （駐車場込み）	専門医療クリニック 150 m ²	クリニックモール 健康・医療施設等 1,300 m ²	総合病院 （200床） 9,000 m ²
宿泊機能 （駐車場込み）	— —	ビジネスホテル （90室） 3,200 m ²	ビジネスホテル （200室） 5,300 m ²
コミュニティ 機能	集会所 50 m ²	会議室 100 m ²	イベントホール 200～300 m ²
交通（公共） 機能	— —	駐輪場 500 m ²	— —
その他	公衆便所 30 m ²	観光案内所 150 m ²	

※上記面積は想定面積です。

6.3.3. ゾーニング計画の概略検討案

整備パターン①～③のゾーニング計画の概略検討案を以下に示します。

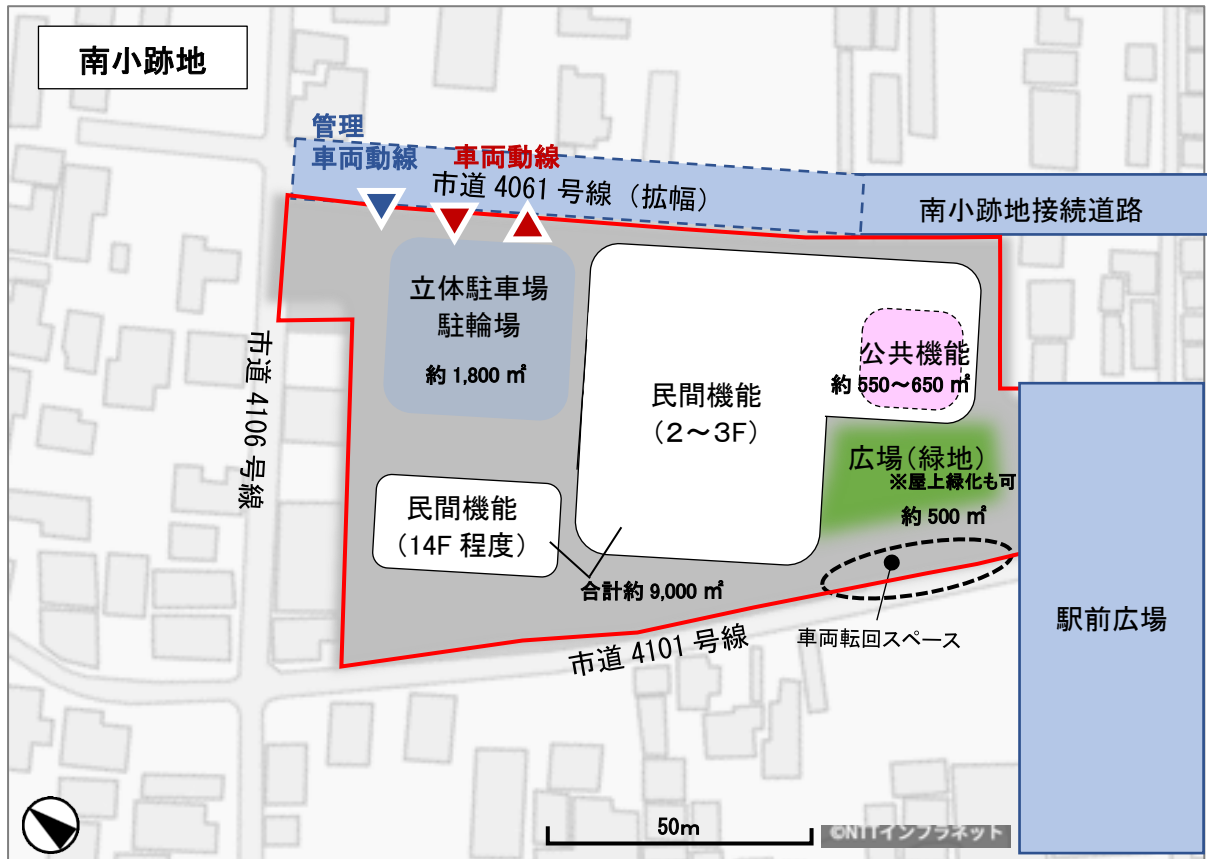
(1) 整備パターン①

南小跡地

周辺市有地

A 多くの機能を複合した高度利用による跡地活用（利便性向上、地元商店会との連携）
【建物大、広場小】

A 駅利用者の利便性を向上させる施設整備（利便性向上）
【建物小、広場小】



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

(2) 整備パターン②

南小跡地

周辺市有地

B 建物と広場が連携して相乗効果を生み出す跡地活用（利便性向上、地元商店会との連携、市民の憩い、子育て環境、交流の創出）
【建物中、広場中】

B 多くの機能を複合した高度利用による施設整備（駅前交通結節点）
【建物大、広場小】



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

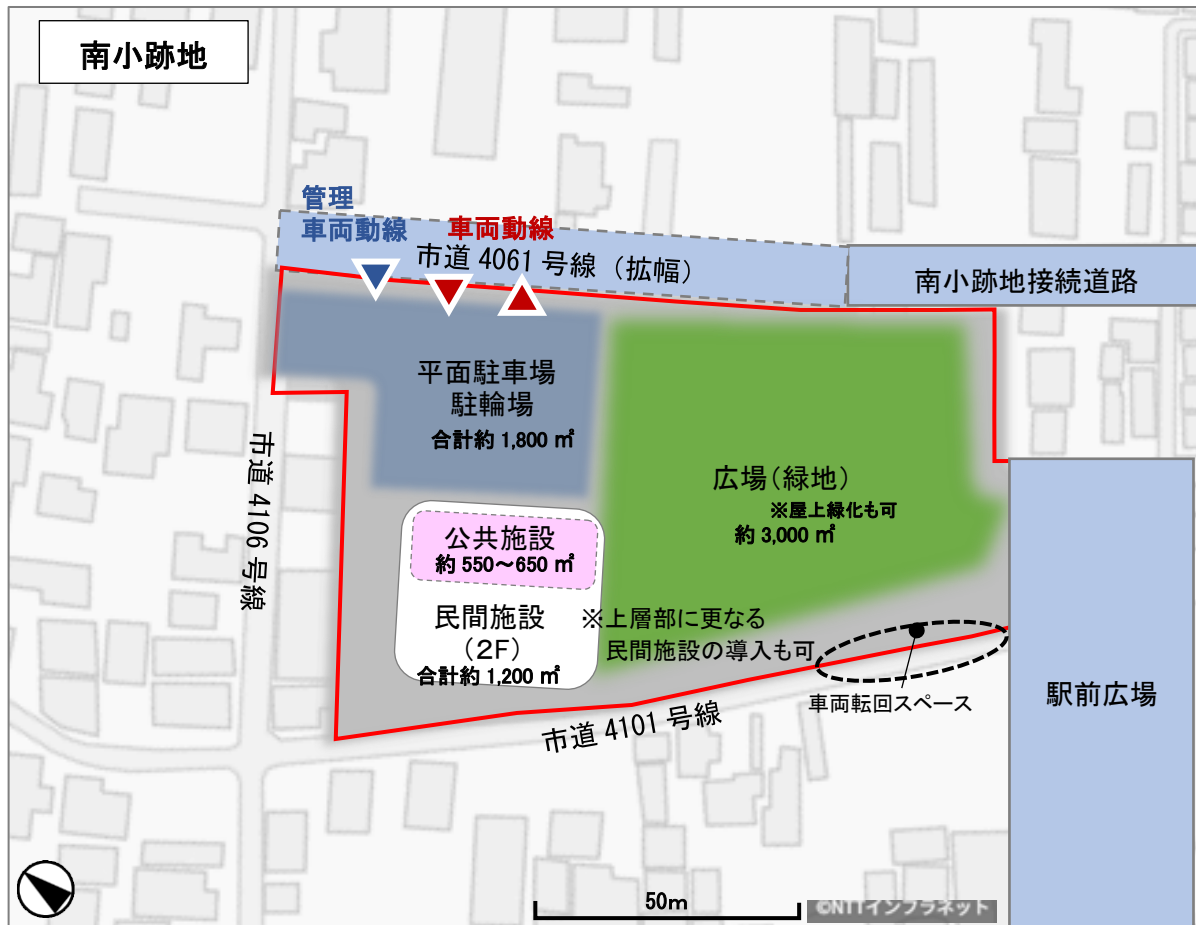
(3) 整備パターン③

南小跡地

周辺市有地

C 広場を中心とした施設整備により、憩いや交流を生み出す跡地活用（市民の憩い、子育て環境、交流の創出）
【建物小、広場大】

B 多くの機能を複合した高度利用による施設整備（駅前交通結節点）
【建物大、広場小】



地図出典：Copyright©NTT インフラネット株式会社 All Rights Reserved.

6.3.4. 各整備パターンのおまけ

整備パターン①～③の特徴について、表6-3のとおり整理します。

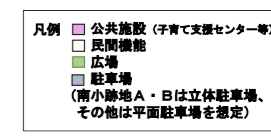


表 6-3 各整備パターンの特徴

		整備パターン①		整備パターン②		整備パターン③	
		南小跡地	周辺市有地	南小跡地	周辺市有地	南小跡地	周辺市有地
整備パターン図							
整備コンセプト		A ：多くの機能を複合した高度利用による跡地活用（利便性向上、地元商店会との連携）	A ：駅利用者の利便性を向上させる施設整備（利便性向上）	B ：建物と広場が連携して相乗効果を生み出す跡地活用（利便性向上、地元商店会との連携、市民の憩い、子育て環境、交流の創出）	B ：多くの機能を複合した高度利用による施設整備（駅前交通結節点）	C ：広場を中心とした施設整備により、憩いや交流を生み出す跡地活用（市民の憩い、子育て環境、交流の創出、地元商店会との連携）	B ：多くの機能を複合した高度利用による施設整備（駅前交通結節点）
導入機能・規模 ※1	公共機能	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援機能 (350 m²) コミュニティ機能 (2~300 m²) 駐輪場 ※2 (500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 公衆便所 (30 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援機能 (350 m²) コミュニティ機能 (2~300 m²) 駐輪場 (500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 公衆便所 (30 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援機能 (350 m²) コミュニティ機能 (2~300 m²) 駐輪場 (500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 公衆便所 (30 m²)
	広場	<ul style="list-style-type: none"> 緑地・防災機能 (約 500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地機能 (適宜) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地・防災機能 (約 2,000 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地機能 (適宜) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地・防災機能 (約 3,000 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地機能 (適宜)
民間機能 (例示であり、機能の組み合わせ・面積はこの限りではない)	民間機能	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 医療機能 宿泊機能 (合計約 9,000 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 医療機能 (合計約 1,450 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 宿泊機能 (合計約 5,000 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 医療機能 (合計約 3,500 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 (合計約 1,200 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 宿泊機能 (合計約 3,500 m ²)
	立体駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場・駐輪場 (合計約 1,800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場・駐輪場 (適宜) 	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場・駐輪場 (合計約 1,800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場・駐輪場 (適宜) 	<ul style="list-style-type: none"> 平面駐車場・駐輪場 (合計約 1,800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場・駐輪場 (適宜)
特徴		○：民間施設の規模の合計が最も大きいパターンとなるため、パターン②・③と比べて日常生活の利便性向上、地元商店会との連携などの役割を計画検討地全体でより達成できる。 △：南小跡地に整備する広場が最も小さいパターンとなるため、 <u>広場の機能に関する市民意向への対応が難しい。</u>	○：民間施設、広場ともにパターン①・パターン③の中間の規模が確保され、施設と広場の相互利用による相乗効果が期待できる。 △：大規模の民間機能を組み合わせることが難しい。	○：南小跡地には、約 3,000 m ² の広場が整備されるパターンであるため、 <u>広場活用の自由度が最も高く、現在のことぶき広場のような開放感がある。</u> △：南小跡地に導入する民間施設の規模は最も小さいため、第二次桶川市都市計画マスタープランで示した民間機能（商業・医療・宿泊）に関する市民意向への対応が難しい。			
想定される事業手法（案） ※3		<ul style="list-style-type: none"> 公共施設：建物賃貸借契約 民間施設：事業用定期借地権方式（南小跡地・周辺市有地の広場を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設：建物賃貸借契約または DBO 方式（南小跡地の広場を含む） 民間施設：事業用定期借地権方式（周辺市有地の広場を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設：DBO 方式（南小跡地の広場を含む） 民間施設：事業用定期借地権方式（周辺市有地の広場を含む） 			
事業費（公共負担）		・事業用定期借地権による地代収入が最も多く見込め、市の支出は主に子育て支援機能部分の賃料となるため、公共負担は小さい。	・事業用定期借地権による一定の地代収入が見込めるが、子育て支援機能等と約 2,000 m ² の広場が公共機能となるため、DBO 方式の場合は整備費・管理運営費、建物賃貸借契約の場合は賃料等の公共負担がある。	・事業用定期借地権による地代収入が最も少なく、子育て支援機能等と約 3,000 m ² の広場が公共機能となるため、整備費・管理運営費の公共負担は大きい。			
事業実現に向けた課題		<ul style="list-style-type: none"> 商業施設のキーテナントや、病院、ホテルのいずれかの導入が必要となるため、次年度以降に民間事業者の参画意欲や参画条件を確認する必要がある。 屋上公園やピロティなど建物を活用したオープンスペースの民間意向を探る必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 約 2,000 m²の広場となるため、公共施設として整備・管理運営を行うかの検討を含めて、民間事業者の参画意欲や参画条件を確認する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 南小跡地の大部分が広場となるため、公共施設として整備・管理運営を行うかの検討や広場を中心とした施設整備に対する民間事業者の参画意欲や参画条件を確認する必要がある。 			

※1 導入機能及び規模は次年度以降の民間事業者への市場調査の結果により、今後変更する可能性がある。

※2 公共機能の駐輪場は既存駐輪場の利用状況を考慮し、規模、構造及び設備について引き続き検討を行う。

※3 想定される事業手法（案）は広場の整備・管理主体や、都市公園としての整備の可能性、民間意向による部分となるため、次年度以降に引き続き検討を行う。

6.4. 次年度以降の検討について

次年度以降には、民間事業者への市場調査を行い、実現可能性のある民間施設の機能・規模の整理、施設計画の具体化を行った上で、事業手法の検討、事業スケジュールの精査を行います。

今年度の施設計画の検討を踏まえ、今後検討すべき項目として以下に整理します。

6.4.1. 南小跡地の広場利用、高度利用の実現性の検討

市民参加型ワークショップや地元事業者アンケート調査では、現在のことぶき広場の自然環境を残した「オープンスペースとして一定程度の広場の確保」を期待する意見が挙げられた一方で、「商業機能・医療機能・宿泊機能等を複合した高度利用」を期待する意見も挙げられました。

広場については、公益的な機能であるため、確保すべき必要面積の検討の上で、民間施設としての整備が難しい規模の場合は、公共施設として整備することが考えられます。

また、民間施設部分については、市有地を民間事業者に貸し付け、民間施設の整備、管理運営を民間事業者が行う事業方式として、事業用定期借地権方式の導入が考えられます。ただし、導入可能な民間機能の内容や規模は、事業を進める民間事業者に委ねられる部分となるため、引き続き民間意向の確認を進めながら検討します。

また、市道4106号線については、住宅等が建ち並んでいることから、現状では道路拡幅が難しいため、仲仙道線の拡幅や駅東口通り線の開通、施設整備後の交通状況の変化などを注視しながら周辺地区の都市基盤整備を検討します。

6.4.2. 用途地域の変更や地区計画策定

南小跡地の用途地域は、敷地の大部分が第一種住居地域に該当します。第一種住居地域では建物の用途が制限され、3,000㎡以上の商業施設やホテル等を建てることはできません。

そのため、民間機能の機能や規模に適した用途地域の変更や、中山道の街並みを活かした景観等のルールとして地区計画の策定についても引き続き検討します。

6.4.3. JRとの協議を踏まえた周辺市有地の施設整備の検討

市民参加型ワークショップや地元事業者アンケート調査では、周辺市有地は、駅前の利便性、駅舎からのアクセス性を生かした利用が期待されています。一方、JRの用地と隣接することから、JRとの一体利用の可能性も想定されます。

南小跡地に比べて敷地面積や形状、隣接道路の状況による制約が多いため、南小跡地で高度利用が期待できる場合は、周辺市有地での民間活力導入の余地が限

定的となる可能性があります。

そのため、次年度以降の民間事業者意向調査では、J Rとの協議結果も踏まえた上で、民間事業者の参入意欲を確認します。

6.4.4. 施設整備の進め方の検討

事業を進めるにあたっては、関連する公共施設の業務に可能な限り支障のないように配慮する必要があります。そのため、周辺市有地の子育て支援センターについては、今後の事業者提案の内容を考慮しながら、業務の継続性や経済性の観点から南小跡地への移転を先行して整備することを検討します。