

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。

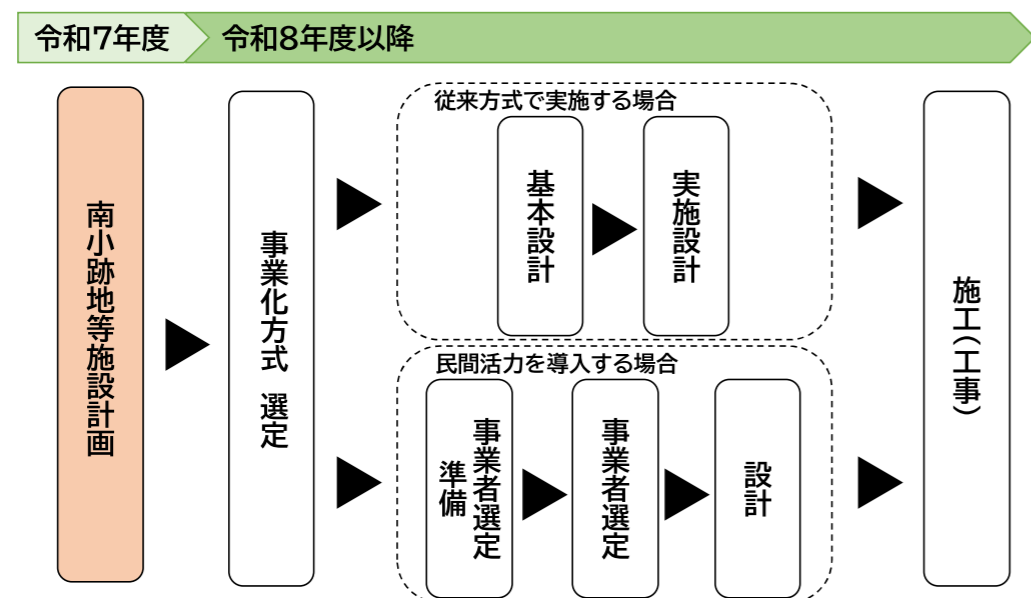
また、「南小跡地」及び「周辺市有地」の2箇所を計画検討地とした「南小跡地等施設計画」(以下、「本計画」という。)の策定にあたって、市民参加型ワークショップ(詳細は全編15ページ又は市民参加型ワークショップ実施結果報告書(本編))、地元事業者アンケート調査(詳細は全編18ページ)を実施し、市民から計画検討地の整備に対する意見を聴取しました。

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を整理するものです。

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。



3. 計画検討地について



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

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：4m 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、2.5/1	H*=31m、2.5/1

*H：勾配の起点となる高さ

4. 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以下に例示します。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。

計画検討地全体で導入が期待される機能と規模（例）

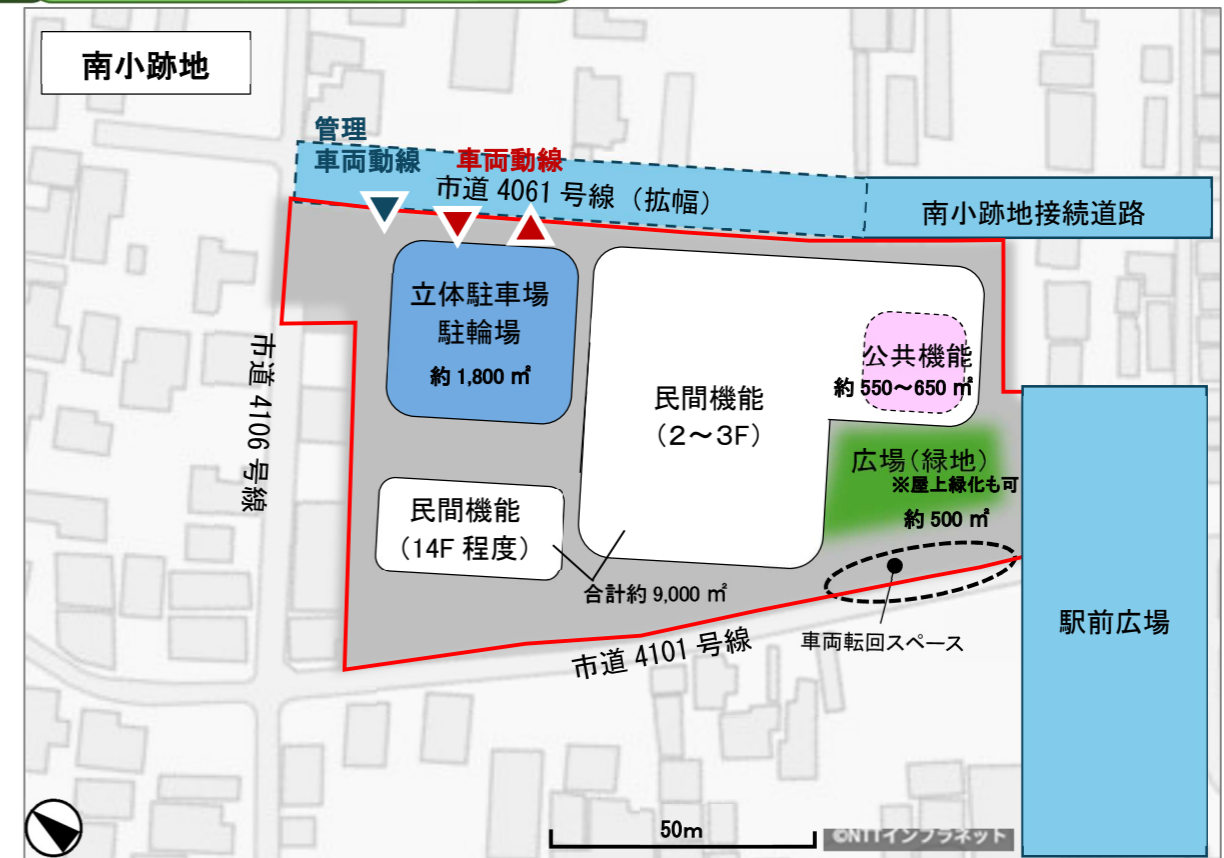
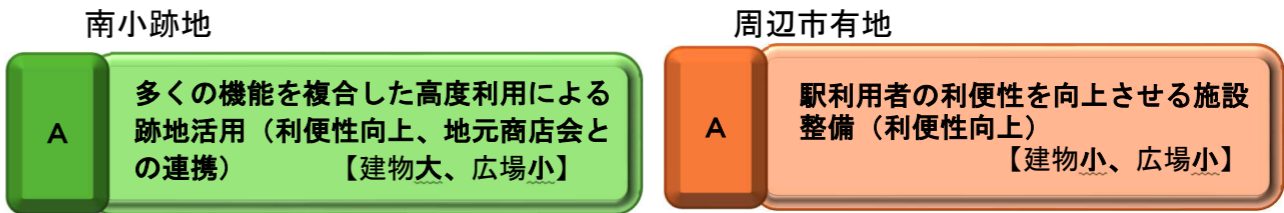
	【小】	【中】	【大】
広場（緑地）機能	テニスコート2面分 500㎡	テニスコート8面分 2,000㎡	テニスコート12面分 3,000㎡以上
広場（防災）機能	マンホールトイレ かまどベンチ等 適宜	防災倉庫等 適宜	マンホールトイレ、かまどベンチ、防災倉庫等 適宜
子育て支援機能（駐車場込み）	—	子育て支援センター 350㎡	—
商業機能（駐車場込み）	単体施設 （カフェ、コンビニ等） 100～250㎡	単体施設 （レストラン・小スーパー等） 1,300㎡	スーパーマーケット 3,900㎡
医療機能（駐車場込み）	専門医療クリニック 150㎡	クリニックモール 健康・医療施設等 1,300㎡	総合病院 （200床） 9,000㎡
宿泊機能（駐車場込み）	—	ビジネスホテル （90室） 3,200㎡	ビジネスホテル （200室） 5,300㎡
コミュニティ機能	集会所 50㎡	会議室 100㎡	イベントホール 200～300㎡
交通（公共）機能	—	駐輪場 500㎡	—
その他	公衆便所 30㎡	観光案内所 150㎡	—

※上記面積は想定面積です。

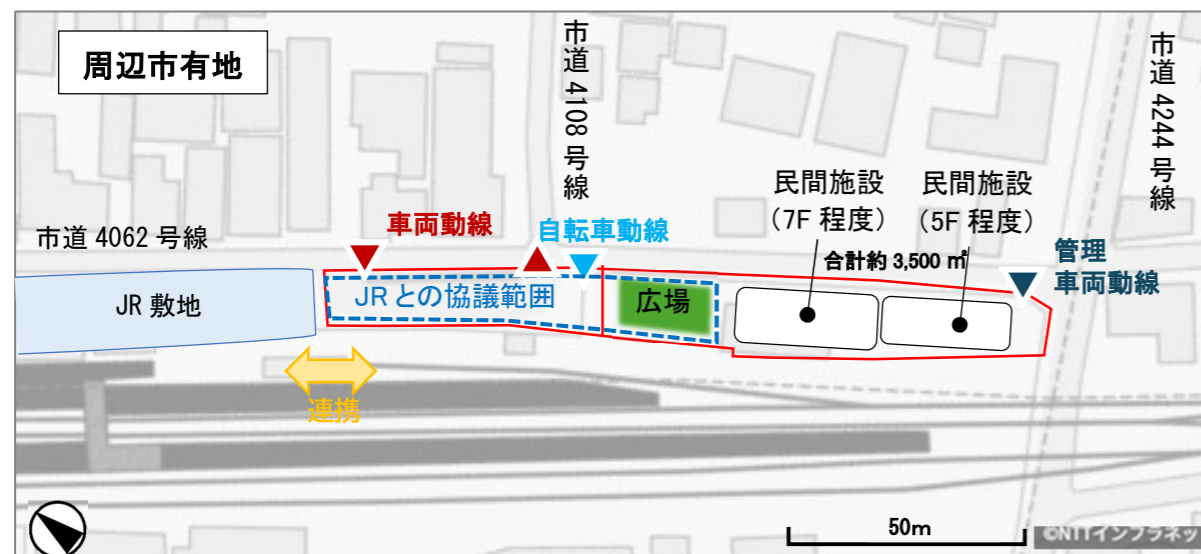
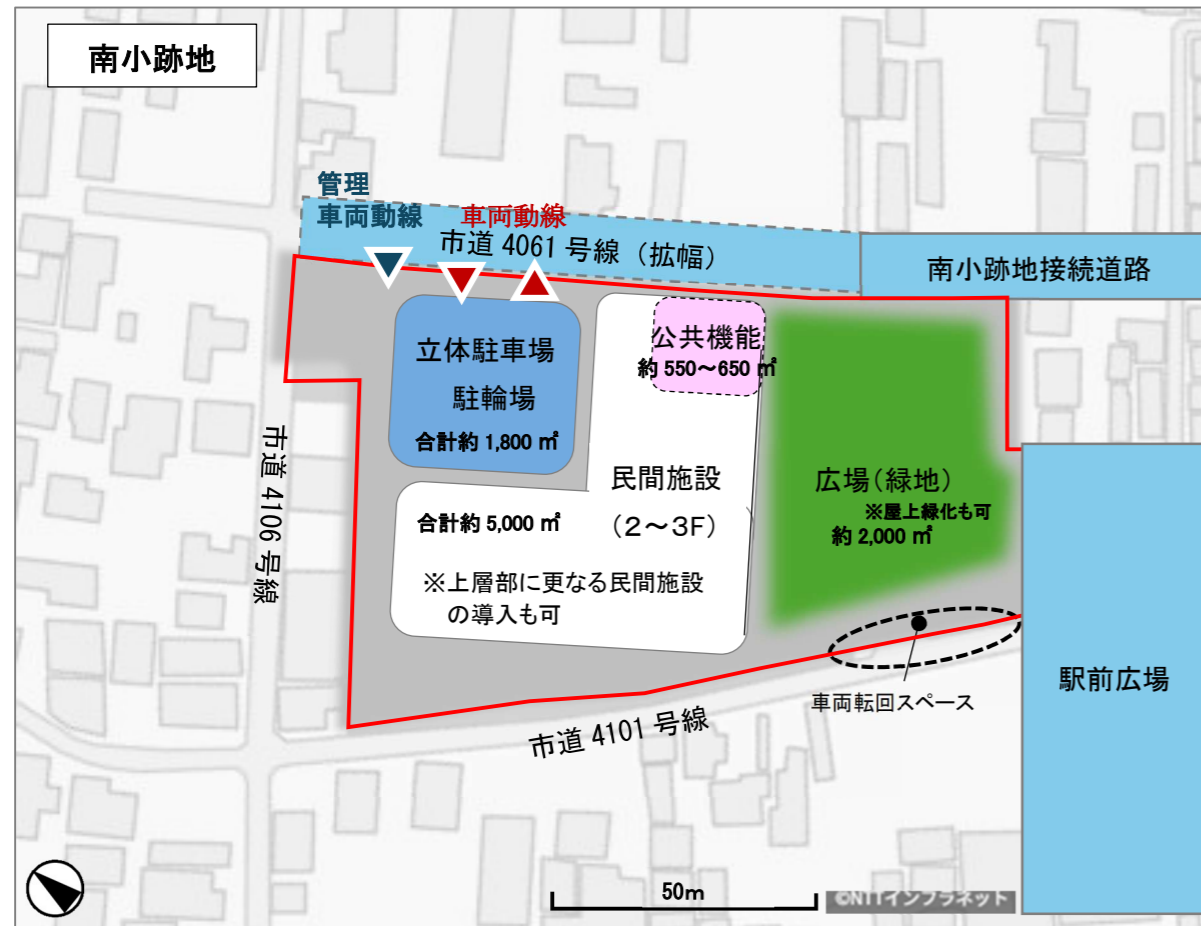
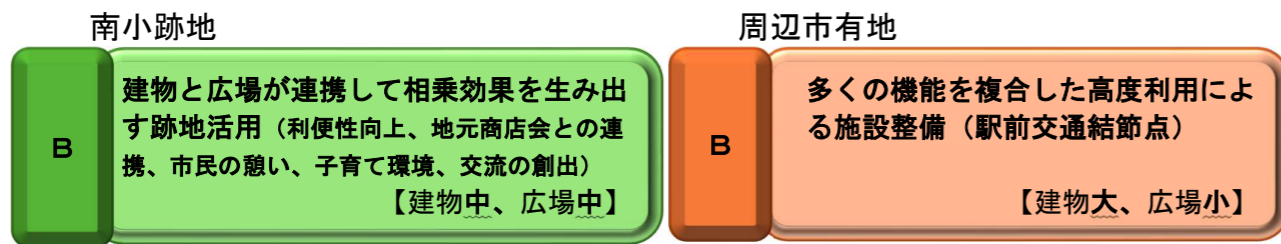
5. ゾーニング計画の概略検討案

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。

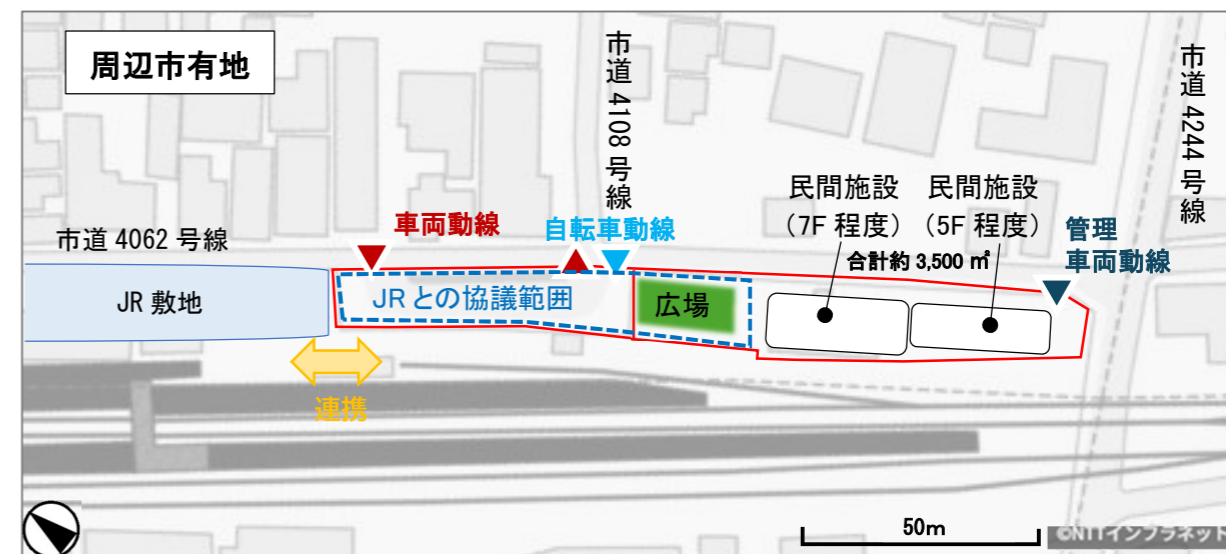
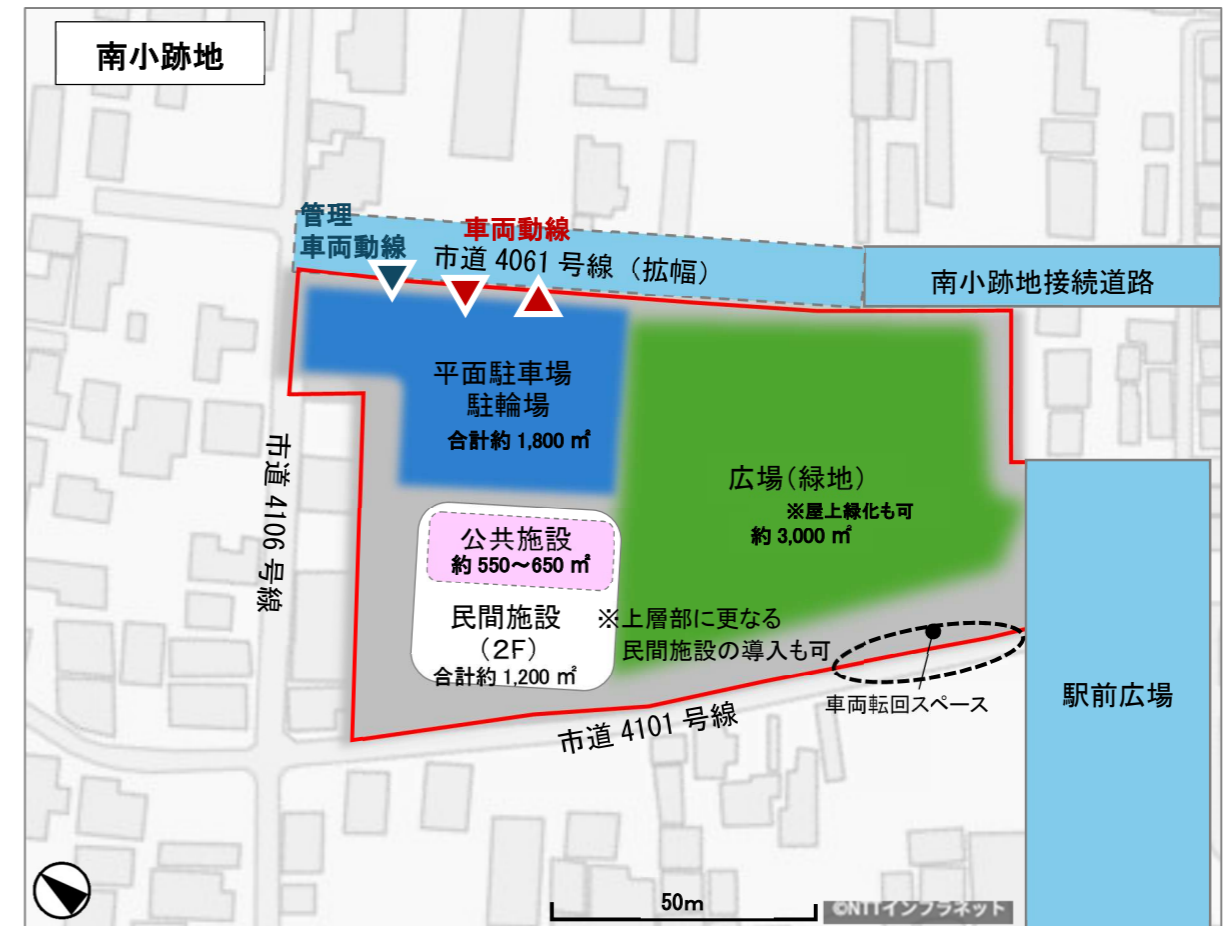
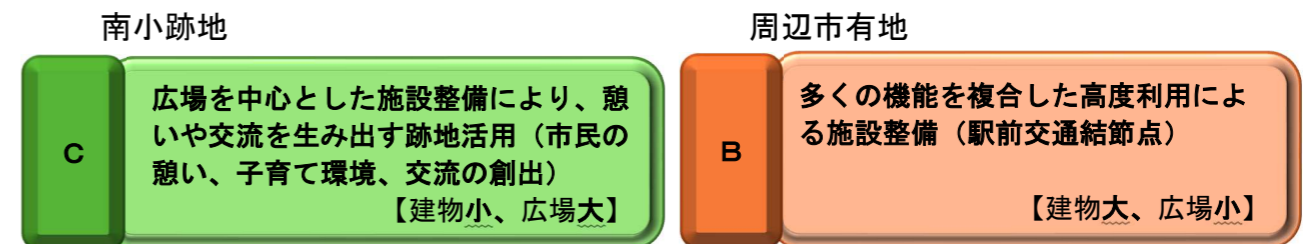
整備パターン①



整備パターン②



整備パターン③



6. 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、以下のとおり整理します。

凡例
 ■ 公共施設（子育て支援センター等）
 □ 民間機能
 ■ 広場
 ■ 駐輪場
 ■ 駐車場
 （南小跡地A・Bは立体駐車場、
 その他は平面駐車場を想定）

		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)
	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）	<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 ） 立体駐車場・駐輪場 （合計約 1,800 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 ） 駐車場・駐輪場（適宜）	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 宿泊機能 （合計約 5,000 m ² ） 立体駐車場・駐輪場 （合計約 1,800 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 ） 駐車場・駐輪場（適宜）	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・商業機能 （合計約 1,200 m ² ） 平面駐車場・駐輪場 （合計約 1,800 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 ） 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、広場の機能に関する市民意向への対応が難しい。		○: 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、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。 △: 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。