【資料1】

平成28年7月2日(土) am・pm

7月3日(日) am・pm

会場:東部区画整理推進事務所

坂田東西保留地における施設計画の概要について

説明会資料

桶川市

〔お問合せ先〕

企画調整課 大型プロジェクト推進担当 電 話 代表 048 – 786 – 3211 (内線 1225) E-mail kikaku@city.okegawa.lg.jp

目次

第 1	1 坂田東西保留地の概要	1
1.	周辺の状況	1
	2 坂田東西保留地の変遷	
1.	土地区画整理事業	2
2.	第五次総合振興計画	3
3.	市民アンケートの実施	4
4.	桶川市公共施設配置基本計画	6
第3	3 施設づくり	7
1.	施設計画	7
2.	公共機能(施設)の諸室の構成	8
第4	4 事業手法	10
1.	事業用定期借地権方式(市有地活用策)	10
第5	5 今後の予定	11
1	事業スケジュール	11

第1 坂田東西保留地の概要

1. 周辺の状況

(1) 坂田東西保留地(以下、計画地)は、桶川駅から直線で約1.7kmに位置し、 周辺は坂田東地区・坂田西地区の土地区画整理事業により、道路、下水及び公園 といった都市基盤が整理された住宅地となっています。また、幼稚園や小中学校、 公園が近くにあり、計画地の周りは道路(街路)に囲まれています。

【計画地の概要】

計画地の面積:17,300m²(市有地)

用 途 地 域:第2種住居地域

建 ペ イ 率: 60% (計画地の面積に対する建築面積の割合) **容 積 率**: 200% (計画地の面積に対する延べ床面積の割合)



第2 坂田東西保留地の変遷

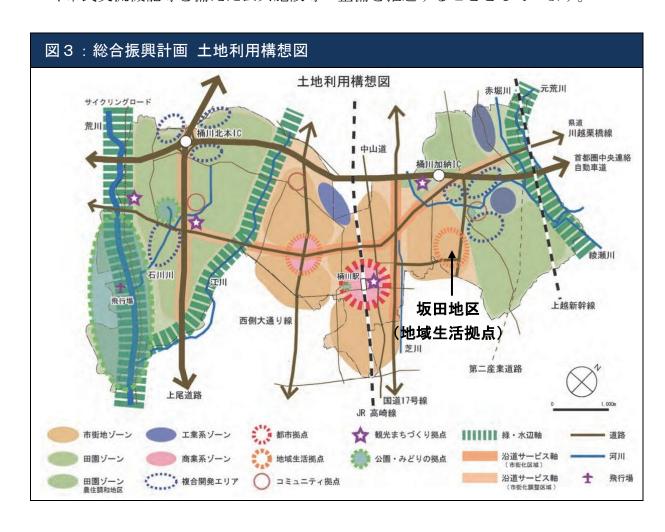
1. 土地区画整理事業

- (1) 計画地は、昭和63年の坂田東特定土地区画整理事業の認可時から、坂田西地区 との一体的な敷地として計画されていました。その後、平成5年に坂田西特定 土地区画整理事業がはじまり、一部、敷地形状の変更を経て、現在の計画地とな りました。
- (2) その後、平成24年に坂田東特定土地区画整理事業が完了(組合解散)し、 坂田西特定土地区画整理事業は、平成33年度の換地処分に向け事業を推進して います。



2. 第五次総合振興計画

- (1) 市では、平成23年4月、第五次総合振興計画(以下、総合振興計画)を策定し、 集約型都市構造として「歩いて暮らせるまちづくり」の形成を図ることとしてい ます。具体的には生活に必要な商業、医療・福祉、公共サービス及び公園緑地な どを地域ごとに集約し、バランスよく配置された住環境の形成を図ることとして います。
- (2)総合振興計画では、計画地を含む一帯を地域生活拠点として位置付け、生涯学習や市民交流機能等を備えた公共施設等の整備を推進することとしています。



3. 市民アンケートの実施

(1) 平成23年9月、新庁舎の現位置での建替えが決定したことから、計画地に おける施設機能を検討するため、平成26年8月、末広、坂田地域を対象に市民 アンケートを実施しました。

【アンケート実施概要】

実施期間:平成26年8月8日~同年9月1日

对象地域: 末広一丁目、同二丁目、同三丁目、大字坂田、

坂田東一丁目、同二丁目、同三丁目

対象者:16歳以上の市民700名(無作為抽出)

回答率:56%(393名)

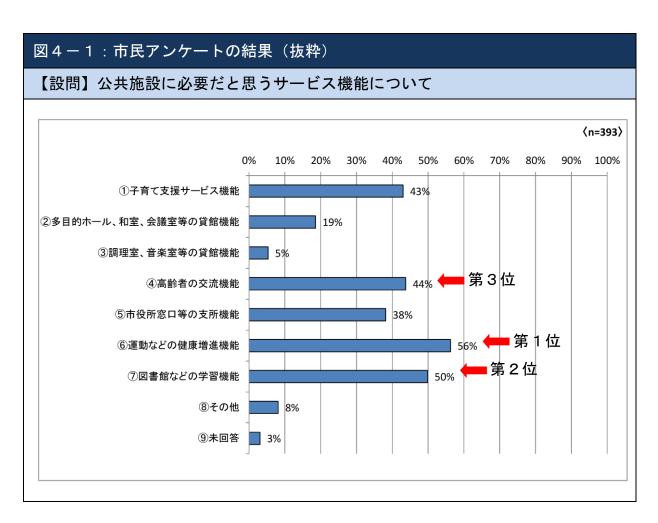


図4-2:市民アンケートの結果(抜粋)

【設問】公共施設を整備するにあたって、配慮すべき事項

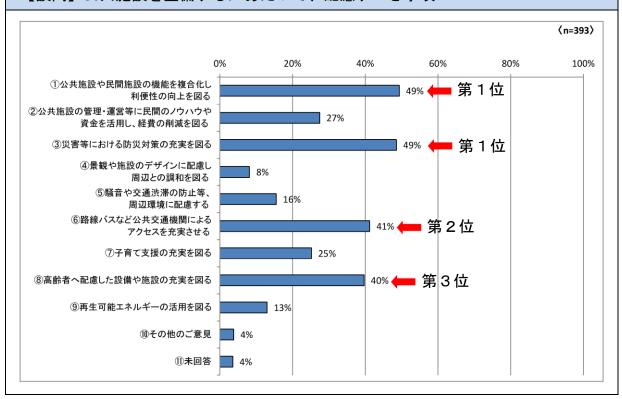
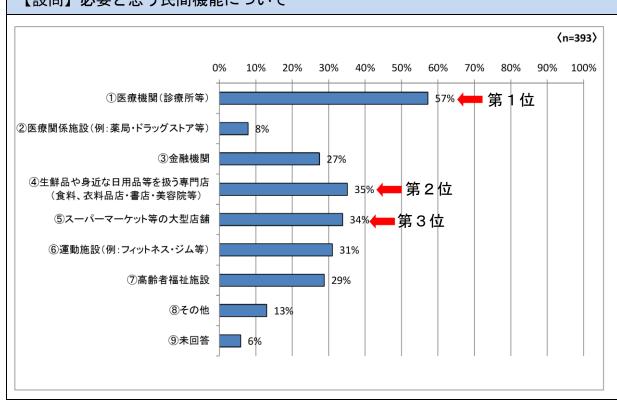


図4-3:市民アンケートの結果(抜粋)

【設問】必要と思う民間機能について



4. 桶川市公共施設配置基本計画

(1) 平成27年3月、公共施設の配置の指針となる「桶川市公共施設配置基本計画」を策定し、計画地における公共機能について、次のとおり位置付けました。

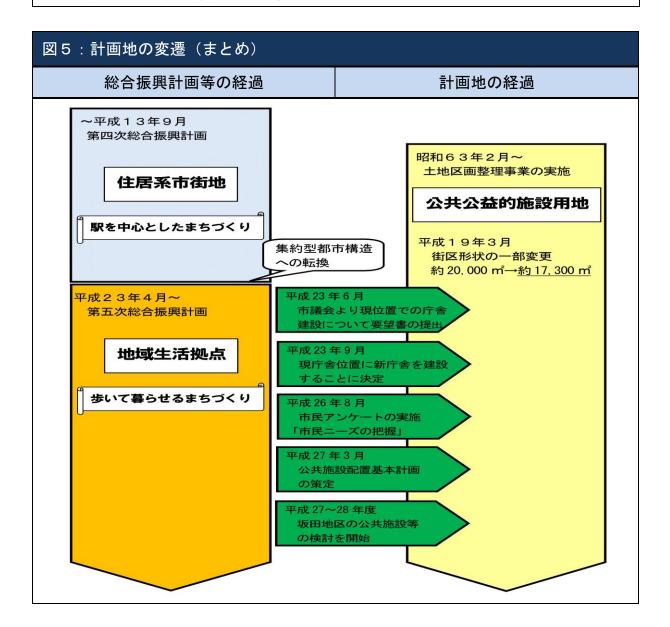
桶川市公共施設配置基本計画 (抜粋)

〈坂田地区 地域生活拠点〉

- ▶ 生涯学習(図書館等)、市民交流などを複合的に備えた施設機能について 検討します。
- ▶ 近傍の勤労青少年ホーム(さくらフレンド)の老朽化が進行していることを踏まえ、機能の集約化(機能移転)について検討します。

〈公共施設配置の方針〉

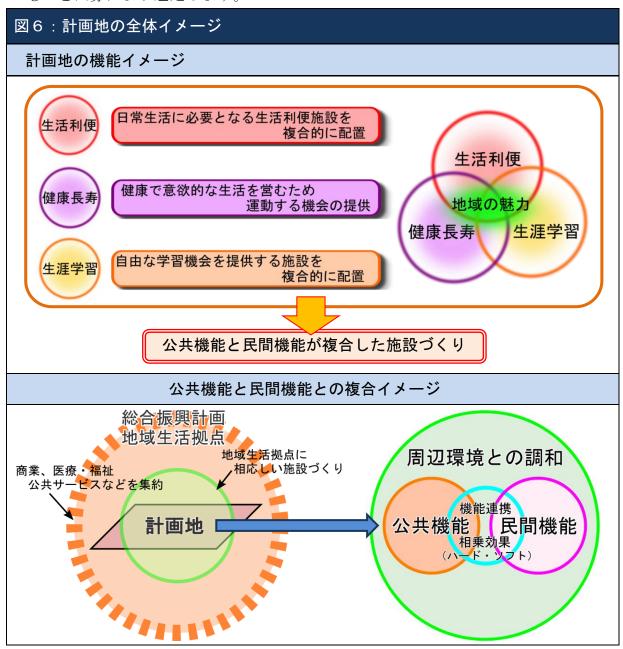
(1) 公共施設の整備や更新(建替)を行う場合は、公民連携等の民間活力の導入や複合化を検討します。



第3 施設づくり

1. 施設計画

- (1) 計画地における施設づくりは、「市民アンケート」や「桶川市公共施設配置基本 計画」に基づき、「生活利便」、「健康長寿」、「生涯学習」をテーマに、公共機能 と民間機能が複合した施設として検討を進めています。
- (2) 公共機能(公共施設)については、地域の交流や活動などコミュニティの醸成を図ること、また、そういった場づくりとして、「学び、気づき、楽しむ、つながる」をテーマに検討を進めています。
- (3) 民間機能(民間施設)については、日常生活の利便性の向上を図ることができるものを公募により選定します。



2. 公共機能(施設)の諸室の構成

- (1) 今回の計画に伴い機能移転を行う勤労青少年ホームの貸室の構成やその他、周辺 の既存公共施設における貸室の稼働状況等を踏まえ、計画する諸室の構成は次表 のとおりとしています。
- (2) 勤労青少年ホーム内の東部連絡所については、計画地への機能移転を行うか現在 検討しています。

凡例:表中の〇印は諸室面積の規模を示す。

表 1:計画諸室一覧(案)										
坂田地区公共施設(計画諸室)										
室名 (仮称)	規模・面積(㎡)	利用用途(想定)								
体育室	約 4 5 0 m	バレーボール1面 バドミントン2面 他								
軽体育室	約 <mark>120</mark> ㎡	卓球、ダンス、ヨガ、 体操 他								
図書室	約450㎡	図書資料の閲覧 グループ学習 他								
多目的室	約 <mark>150</mark> ㎡	集会、講習、学習、工作 ※ 調理台設置								
音楽室	約60m²	演奏等 ※防音仕様								
諸室計	約1, 230㎡									
共用部	約770~870㎡	廊下、トイレ・機械室等								
施設合計	約2,000~2,100㎡									

【参考:周辺の既存公共施設の諸室面積】 (注)数値は概数 (単位㎡)

勤労青少年ホーム (末広三丁目)	体育室	和室	料理室	講習室	音楽室	アソシエ	東部連絡所
※機能移転	108	43	54	66	29	23	35
東公民館 (末広二丁目)	和室	調理室	大会議室 ^①	会議室②	研修室③	大ホール①+②+③	
	67	65	237	94	94	425	
加納公民館	大会議室	研修室	和室	小会議室	サークル活動室		
(大字坂田)	141	41	62	47	37		

表2:諸室のイメージ

体育室(約450㎡)

軽体育室(約120㎡)



(注) 既存施設の写真ですので実際とは異なります。



(注) 既存施設の写真ですので実際とは異なります。

図書室(約450㎡)

多目的室(約150㎡)



(注) 既存施設の写真ですので実際とは異なります。

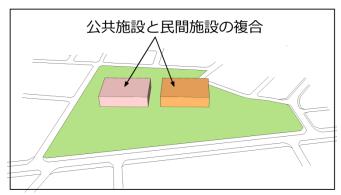


(注) 既存施設の写真ですので実際とは異なります。

音楽室(約60㎡)



(注) 既存施設の写真ですので実際とは異なります。



第4 事業手法

1. 事業用定期借地権方式(市有地活用策)

- (1) 今回、民間の経営ノウハウを施設づくりに取り入れることによる良質な公共 サービスの提供と、財政負担の軽減を図る観点から、公民連携手法となる 「事業用定期借地権方式^{*1}」による施設づくりについて検討しています。
- (2) 具体的には、公募による企画提案競技により選定した民間事業者に計画地を貸付けます。民間事業者は、提案により示した施設計画(プラン)に基づき、施設を建設します。市は施設を民間事業者から賃借し、公共施設を運営します。一方で民間事業者からは、借地料(地代)や施設の固定資産税等の収入を得ることができます。
 - 図7:事業イメージ

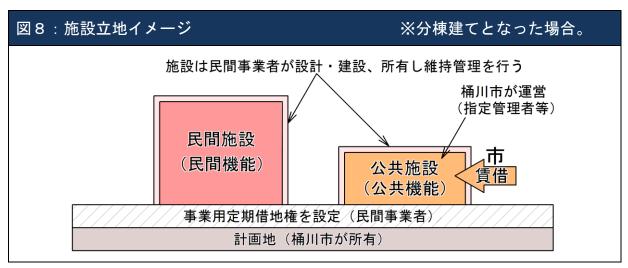
 桶川市

 公共施設
 (資料
 (公共床部分)
 (地代)

 本

 田定資産税
 都市計画税

 民間事業者
- (3) 土地の貸付期間は、借地借家法の規定に基づき30年として検討しています。
- (4) 公募により民間事業者を選定し、設計から建設、施設の維持管理までを一括して 民間事業者が担うこととなります。
- (5) 公募による民間事業者は、「桶川市坂田地区公共施設等整備事業者選定委員会 (以下、選定委員会)」による審査を経て選定します。



※1:事業用定期借地権制度

借地借家法(平成三年法律第九十号)の規定に基づく借地契約を締結し、 借地期間中は、土地所有者(市)に事業者(借地権者)が地代を支払い、契約終了時に は更地で土地所有者(市)に返還されます。

土地を契約の一定期間、事業者に貸付けて地代収入を見込む手法で、建物は借地権者 が建設・保有します。近年、公有地の有効活用手法として積極的に導入されています。

第5 今後の予定

1. 事業スケジュール

図9:今後のスケジュール

平成28年度

(1) 平成28年度には、公募により民間事業者を選定する予定です。以降、各種 許認可手続き、建設工事を経て平成30年度頃の完成を目途に手続きを進めてい きます。

平成29年度

平成30年度頃

・公募による企画提案競技 ・ 許認可手続き • 建設工事 民間事業者の選定 • 建設工事 • 完成 手続の流れ(予定) 平成28年7月 ・今回の事業概要(考え方)を公表し、事業性等に 実施方針の公表 ついて民間事業者とヒアリングを実施 事業内容の精査 同年10月~12月 ・募集要項を公表し、公募により民間事業者から提出 民間事業者の公募・選定 された企画提案書の選定作業を実施 ・企画提案書の選定は、選定委員会により審議 平成29年1月~3月 事業契約の締結 ・選定された民間事業者と契約内容等について協議 し、事業契約を締結 平成29年4月~平成30年度 ・事業契約に基づき設計、各種許認可手続きを経て 設計•建設 建設工事に着手 平成30年度 施設の完成 ・平成30年度下期に施設完成