

(仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設基本計画
見直し

令和5年3月
(令和7年1月見直し)

新 座 市

目次

第1章	計画の概要	1
1.	計画見直しの経緯	1
2.	背景	1
3.	上位・関連計画	2
4.	対象地の現状	4
第2章	計画に関する市民協働による検討	16
1.	市民アンケート調査	16
2.	グループインタビュー	22
3.	市民説明会	25
4.	(仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会	28
第3章	コンセプト・方針	31
1.	新施設の整備コンセプト	31
2.	施設整備に当たっての方針	32
3.	立体都市公園制度の活用	33
4.	敷地の使い方・建物の形状	35
第4章	施設整備計画等	36
1.	施設整備計画	36
2.	管理・運営計画	45
第5章	事業スキーム・スケジュール	47
1.	事業スキームの想定	47
2.	本事業における事業スキーム	49
3.	スケジュール	54
【資料編】		1
1.	第1回市民アンケート結果	1
2.	第1回グループインタビュー結果	10
3.	第2回市民アンケート結果	21
4.	(仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会	29

第1章 計画の概要

1. 計画見直しの経緯

令和5年3月に策定した(仮称)三軒屋公園等複合施設基本計画(以下「本計画」という。)について、策定後に建設資材や労務単価の高騰等で事業費が本計画策定時から大幅に増額となる見込みである点や市民参画による視点が充足していなかった点を踏まえ、より丁寧な市民意向の把握を行った上で、基本計画の見直しを行いました。なお、見直しに当たっては、「(仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会」をはじめ、市民説明会や市民アンケート、学生へのグループインタビュー等、市民の皆様から幅広い視点で意見を伺った上で取りまとめています。

2. 背景

東武東上線志木駅周辺においては、これまで駅直結の公共施設であった(旧)にぎほっとぷらざ(以下「ほっとぷらざ」という。)が令和2年度末をもって閉館となったため、ギャラリー機能を市役所第二庁舎へ移転するとともに、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンター(以下「東北コミセン」という。)1階に設置し、暫定運用を行っています。しかしながら、東北コミセンは築43年のため老朽化が進んでおり、今後大規模改修等の対策が必要となる見込みです。また、隣接する三軒屋公園においては、地下に自転車駐車場があることにより公園の大半がコンクリート床であるため、憩いの場として使いづらいものとなっていることに加え、駐輪場の屋根としても劣化が進んでおり、雨漏りが発生している状況です。さらに、志木駅周辺は若い世代が多い中で、市の北部地域には子どもの遊び場や居場所が少なく、市民から児童・青少年機能の設置要望が多くなっています。

このような状況を踏まえ、本市で策定している新座市公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物の更新に併せて、施設の利用需要や機能需要等の需要分析を的確に行い、複合化、集約化及び統廃合などの再配置を視野に入れながら、三軒屋公園及び東北コミセン敷地を活用し、(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設(以下「複合施設」という。)を整備することとしました。

この複合施設の整備に当たっては、志木駅周辺という立地をいかしながら、まちの更なる活性化やにぎわいの創出を図り、新たな拠点の形成につなげる必要があります。あわせて、公共施設の複合化・多機能化を進めるとともに、民間活力の導入を目指すことで、市民サービスの向上やコストの縮減を図り、持続可能なまちづくりや行政経営の効率化を図る必要があります。

このような背景から、本市では、整備に向けての基本的な考え方を示すものとして、令和4年3月に「(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針」(以下「基本方針」という。)を策定しました。「新座市三軒屋公園等複合施設基本計画」は、基本方針をもとに、複合施設の整備方針の具体化を図るものです。

3. 上位・関連計画

(1) 本事業で留意すべき上位・関連計画

本計画で留意すべき上位・関連計画の内容は以下のとおりです。

図表1 上位・関連計画の内容一覧

第5次新座市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の更新が集中することが見込まれるため、公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化が求められる。 民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組を進めることが求められる。
新座市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> 志木駅周辺は、本市の玄関口となる市街地として、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図る。 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討する。
新座市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の更新の際には、複合化・高度化を通じた公共施設の最適化とともに、民間活用を通じた市の財政負担軽減が必要である。 公共施設の整備の際は、雨水対策やユニバーサルデザイン化についても検討が必要である。
新座市みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> 三軒屋公園は、レクリエーション・防災・景観の観点から、緑地保全の対象地となっている。 市全体で施設緑地が不足しており、公共施設の緑化が課題である。 志木駅周辺は、駅周辺のにぎわいを維持しながら緑を保持することが求められ、緑・建築物・道路の一体整備が必要である。
第2次新座市子ども・子育て支援事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 子育てがしやすい、安心して外出できる環境の整備を基本施策の一つに掲げ、「地域における子育て相談及び交流拠点の充実」「児童遊園、公園の整備・充実」や「公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進」といった取組を推進する。
新座市地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> 東北コミュニティセンターを指定緊急避難場所に指定している。 指定緊急避難場所及び指定避難所は、震災時に安心して活用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図る必要がある。 また、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置も求められる。
第4次新座市生涯学習推進計画	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンター、図書館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も期待されている。 これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要がある。 施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められている。
新座市デジタル・トランスフォーメーション(DX)推進計画	<ul style="list-style-type: none"> デジタル社会にふさわしい公共施設整備の在り方や最適な行政サービスの提供について検討し、施設利用者の利便性向上と行政の効率化を目指す。

(2) 本事業に求められる事項

上位・関連計画の内容を踏まえると、本事業においては下表の4点が求められます。

図表2 本事業に求められる事項（上位・関連計画より）

駅周辺のにぎわいと 両立した緑の拡充	<ul style="list-style-type: none">・市の課題である施設緑地不足に対応し、新たに整備する施設においては、緑を充実させることが必須である。・駅周辺のにぎわいと両立する形での緑の拡充は、都市景観を向上させ、市民の住環境の向上と、市外からの来訪者増加によるにぎわい創出の両方の実現に資するものである。
公共施設の高度利用・ 公共施設の最適化	<ul style="list-style-type: none">・当事業で立体都市公園を整備することは、公共施設の高度利用につながる。・既存の公共施設で提供されている都市サービスを整理し、現在のニーズに合うものを一つの施設で複数提供することで、市民の利便性向上を実現することが重要である。
防災施設としての機 能強化	<ul style="list-style-type: none">・現在、市内の公共施設の老朽化が一斉に進んでいるところがある。・万全な防災機能を備えた公共施設の整備が必要である。
子どもの遊び・学びの 場の充実	<ul style="list-style-type: none">・子どもの遊び・学びの場の不足は市全体でも課題となっているが、志木駅周辺では特に公園や緑地が不足している。・子育て支援の一環として、子どもの遊び・学びの場を拡充させることで、より暮らしやすいまちを実現できる。

4. 対象地の現状

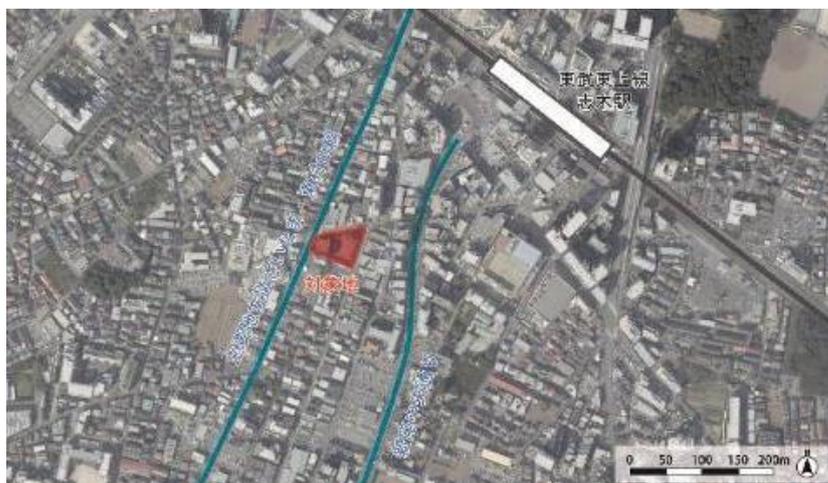
(1) 敷地概要

所在地：新座市東北2-28-5

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893 m ²	都市公園（街区公園）
東北コミセン	580 m ²	文化施設
合計	2,473 m ²	= 1,893 m ² +580 m ²
都市計画道路用地	160 m ²	
道路用地を除いた合計	2,313 m ²	= 1,893 m ² +580 m ² -160 m ²

図表 3 対象地

(広域)



(詳細)



(2) 既存機能の現状

対象地にある既存機能である三軒屋公園、三軒屋自転車駐車場、東北コミセンの現状は以下のとおりです。

① 三軒屋公園・三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園は、地下に三軒屋自転車駐車場が設置されており、公園の大半が自転車駐車場の屋根部分（コンクリート床）となっている都市公園（街区公園）です。

図表 4 三軒屋公園のエリア・機能

エリア・機能	主要な施設	特徴
遊びエリア	砂場、複合遊具、水飲み、ベンチ	親子連れに利用されている。
多目的広場 エリア	タイル舗装、縁台、ベンチ	スケートボード、ローラースケートの遊び場として利用されている。
休養エリア	パーゴラ、ベンチ	多目的広場から一段高いため落ち着いて休憩が可能。
防災機能	防災倉庫	—
自転車駐車場	三軒屋自転車駐車場 (平置き 688 台)	定期利用 623 台、一時利用 65 台
その他	トイレ、あずまや、植栽、シェア サイクルサービス (7 台)	—

② 東北コミセン

東北コミセンでは、市民の生活、文化、教養を高めるため、各種の学級・講座・教室が開設されています。また、サークル活動や学習の場としても利用されています。

図表 5 東北コミセンの機能別面積

施設	面積	備考
多目的ホール	148 m ²	市民活動に利用
集会室	53 m ²	
和室	45 m ²	
研修室	17 m ²	
小会議室	26 m ²	
事務室	24 m ²	—
その他 (ロビー・廊下・階段等)	429 m ²	ほっとぶらぎの閉館に伴い、1階に東北出張所、図書館サービススポットを設置（暫定運用）
合計	742 m ²	

(3) 対象地周辺の現状

① 立地（交通アクセス及び周辺施設）

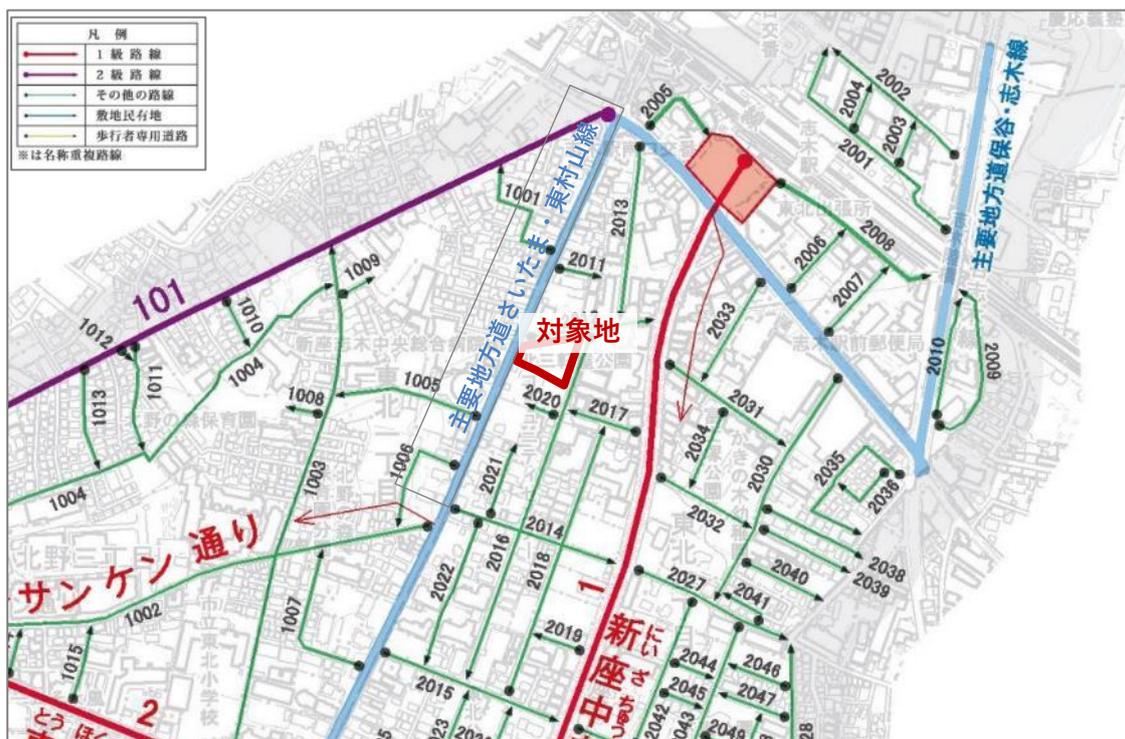
対象敷地は、志木駅から500m圏内、徒歩約5分の位置にあり、路線バス、自転車、徒歩でのアクセスがしやすい立地となっています。自動車でのアクセスについては、三軒屋公園には駐車場がなく、東北コミセンにおいては駐車台数が少数のため、自動車での利用は限られます。複合施設の整備に当たっては、駅に近いことから近隣の民間駐車場を考慮の上、駐車場の必要性や設置台数について検討する必要があります。

敷地周辺には、集会施設（北野・東北集会所、北野ふれあいの家）、保育施設（北野保育園）、学校（東北小学校）、自転車駐車場（志木駅南口地下自転車駐車場、三軒屋公園前自転車駐車場等）などの公共施設がありますが、ほととぷらぎの閉館により、駐輪場を除いて東北コミセンが志木駅から最も近い施設となっています。また、志木駅南口の中心市街地には、様々な商業施設等が立地している状況です。

② 道路

敷地西側は主要地方道さいたま・東村山線（道路幅8m）に接道しており、道路幅18mへの拡幅が都市計画決定されています。また、敷地北側、東側は区画道路（道路5.8m）に接道しています。

図表 6 新座市認定路線網図



③ 防災

ア. ハザードマップ

対象地周辺では洪水・土砂災害の被害は想定されていません。

図表 7 新座市洪水・土砂災害ハザードマップ



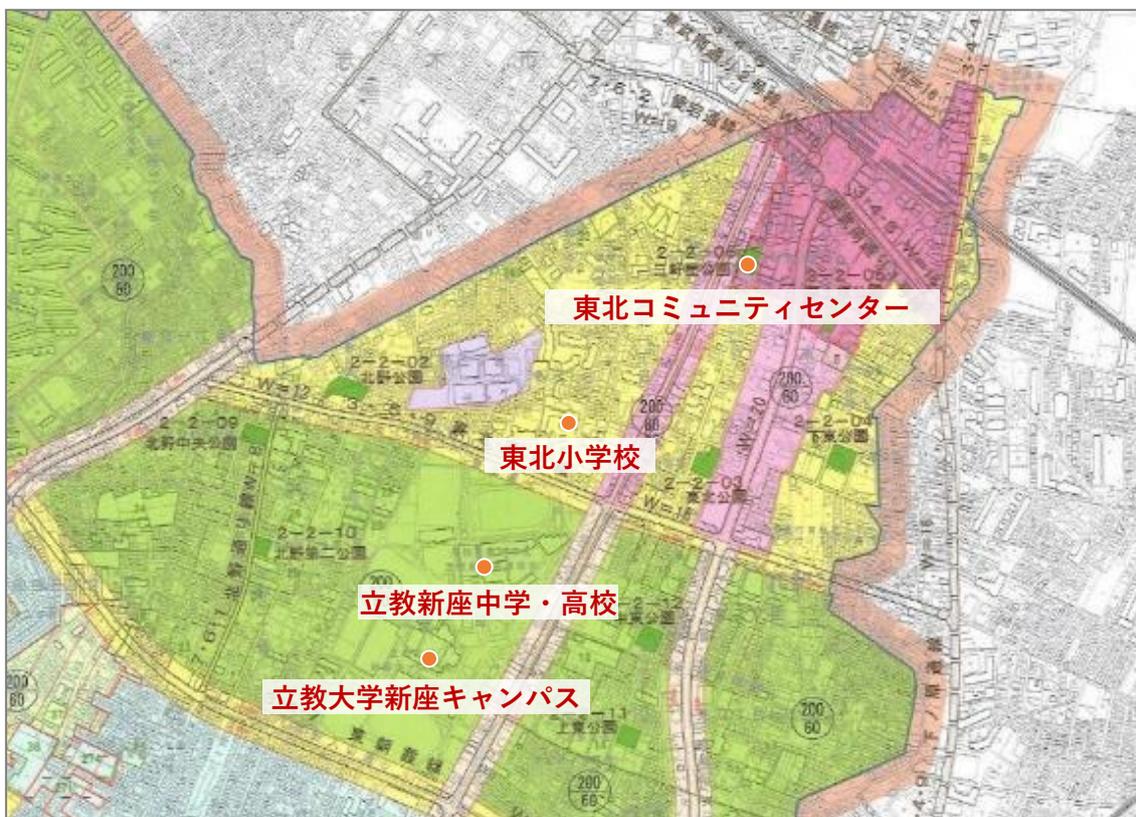
イ. 避難拠点

東北コミセンは新座市地域防災計画において指定緊急避難場所に指定されているほか、帰宅困難者の一時滞在施設として位置付けられており、志木駅に最も近い避難拠点となっています。また、周辺では東北小学校、立教新座中学・高校、立教大学新座キャンパスが指定避難所（※）として指定されています。

なお、指定緊急避難場所は「災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保する事ができる場所」とされており、避難施設として飲料水、食料等の配給といった避難拠点としての機能が求められます。

※指定避難所：「災害により避難した住民等をその災害の危険性がなくなるまでの期間滞在させることができる施設」とされており、避難拠点としての機能に加え、非常用物資の備蓄や避難所への物資の供給といった物資拠点としての機能が求められます。

図表 8 対象地周辺の避難拠点位置図



(4) 関連法令の整理

① 都市計画法等に関する制限

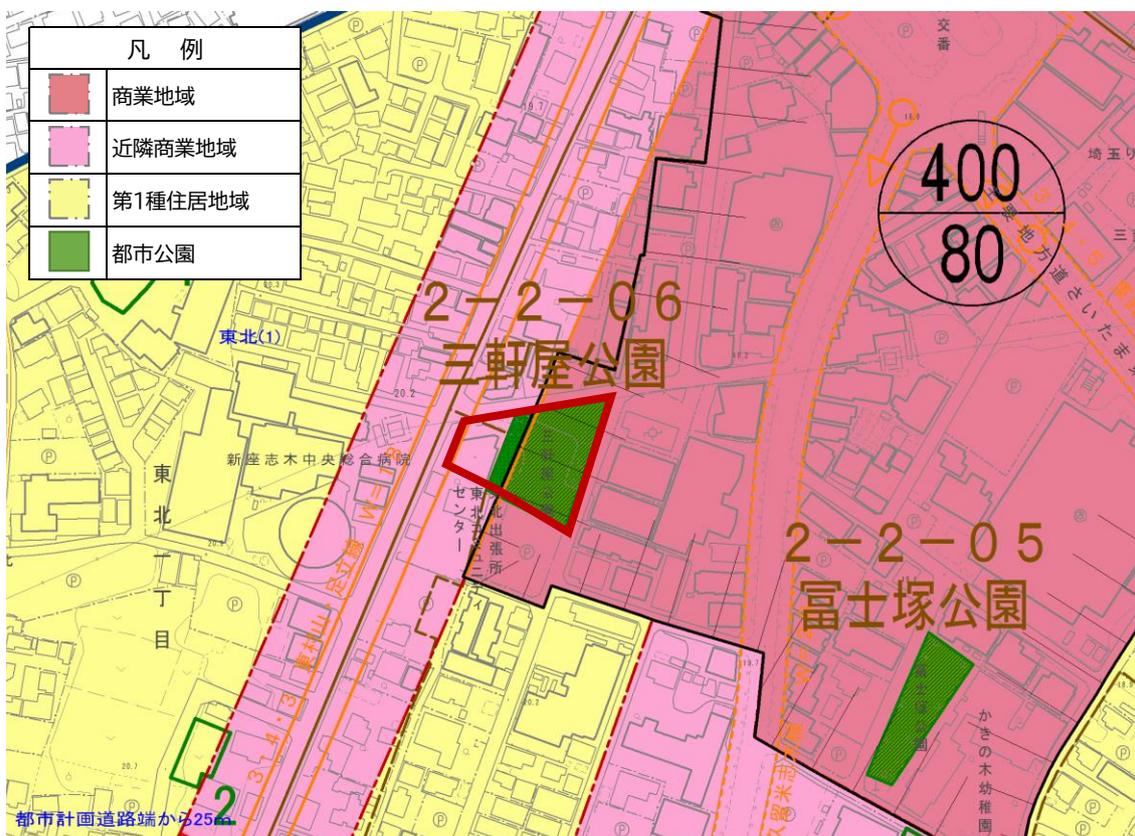
ア. 地域地区（都市計画法第8条）

対象地は、商業地域が過半を占めるが、一部近隣商業地域にまたがっています。建ぺい率等の制限は下表のとおりです。

図表 9 建築基準法に関する制限

項目	商業地域	近隣商業地域
敷地面積	1,518 m ²	795 m ² (※都市計画道路用地を除く)
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	200%
道路斜線	1.5	1.5
隣地斜線	31m+2.5	31m+2.5
防火地域	防火地域	指定なし

図表 10 対象地周辺の用途地域



イ. 地区計画（都市計画法第12条の4）

対象地の商業地域部分は志木駅周辺地区地区計画区域に含まれているため、地区整備計画により建築物の用途、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠に制限がかかります。

ウ. 都市施設（都市計画法第11条）

○ 三軒屋公園

三軒屋公園は、志木駅前要請土地地区画整理事業により整備された公園であり、都市計画決定により名称、位置、区域、面積（約0.19ha）が定められており、これらを変更する場合は、都市計画変更が必要となります。

また、土地地区画整理法施行規則第9条第6号により、土地地区画整理事業において、環境の保全や避難場所の確保のため、公園面積の合計が施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないとされています。志木駅前要請土地地区画整理事業における計画公園面積は施行地区面積の3.00%であり、現状の三軒屋公園区域を縮小した場合、基準の3%を下回ることになるため、公園面積を縮小することは好ましくありません。

図表 11 志木駅前要請土地地区画整理事業の諸元

施行地区面積	約 24.9ha
計画公園面積	7,483.15㎡
計画公園面積／施行地区面積	3.00%

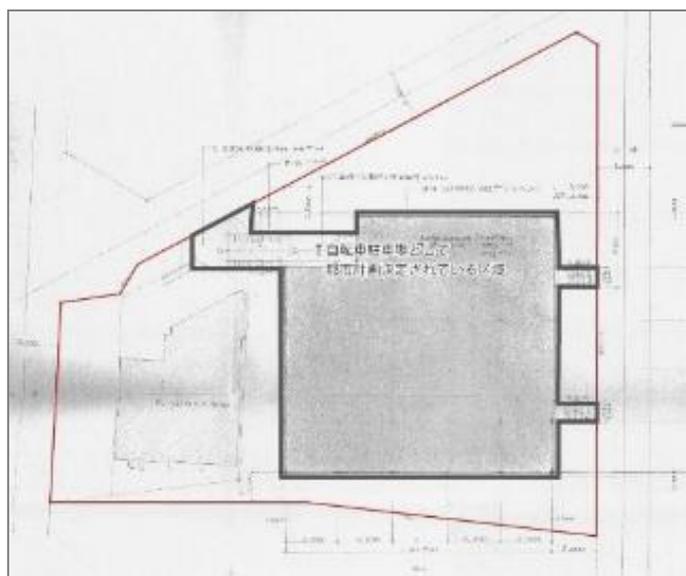
図表 12 三軒屋公園の都市計画決定区域



○ 三軒屋自転車駐車場

三軒屋公園の地下に整備された三軒屋自転車駐車場は、都市計画決定により名称、位置、区域、面積（約1,040㎡）、構造及び階層が定められています。このため、変更又は廃止する場合には、都市計画変更が必要となります。

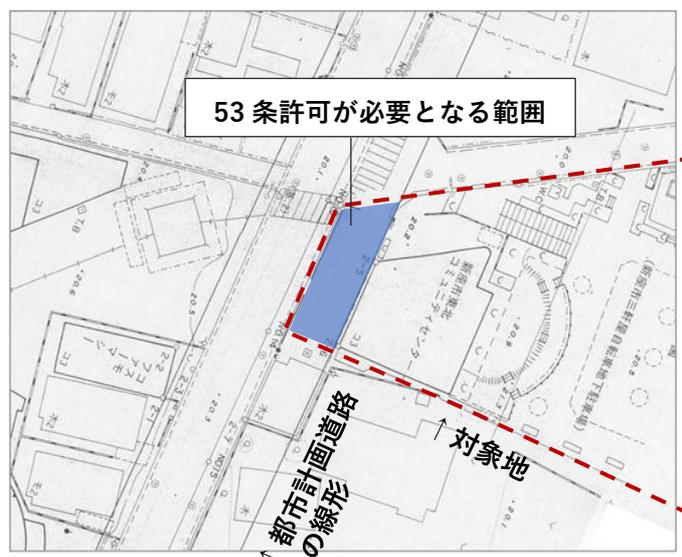
図表 13 三軒屋自転車駐車場の都市計画決定区域



○ 新座都市計画道路3・4・3東村山足立線

敷地西側において、新座都市計画道路3・4・3東村山足立線が幅員18mで都市計画決定されています。

図表 14 新座都市計画道路3・4・3東村山足立線



工. 市街地開発事業（都市計画法第12条）

敷地全体が東北土地区画整理事業計画区域として都市計画決定されています。このうち、三軒屋公園及び三軒屋自転車駐車場の区域については、志木駅前要請土地区画整理事業で整備済ですが、東北コミセンの区域は土地区画整理事業の未着手区域となっています。

図表 15 東北土地区画整理事業未着手区域



オ. 建築の許可条件（都市計画法第53条）

東北コミセンの敷地については、東北土地区画整理事業の未着手区域であり、都市計画道路東村山足立線の区域内にあります。これらの範囲に建築物を配置する場合、都市計画法第53条に従い新座市長の許可が必要となります。主な許可条件としては、区域内に地階を設けないこと、地上は3階までとすることがあります。

② 電気設備に関する技術基準を定める省令

対象地内において、高圧線が架空しているため、高圧線直下に施設を整備する場合、高さの上限に準拠する必要があります。また、送電線路敷地役権が設定されている地番においては、建築物の配置に当たり、地役権の目的変更手続を行う必要があります。

図表 16 建築物等の建築制限

送電線位置	電圧	地上高 (①)	水平 離隔 距離	必要離隔距離 (②)		設置可能な高さの上限 (①-②)	
				建築物(屋上を 設ける場合)	工作物 植栽	建築物(屋上を 設ける場合)	工作物 植栽
敷地 西側	66,000V	約 21m	不要	3.60m以上 (6.0m以上)	2.12m以上	17.4m(15m)	18.88m
敷地 東側		約 15m				11.4m(9m)	12.88m

図表 17 送電線・地役権設定位置



③ 文化財保護法

対象地は、概ね全域が文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地として登録されています。埋蔵文化財包蔵地を整備する場合は、新座市教育委員会との協議・試掘確認調査等が必要となり、整備内容変更や発掘調査を行う可能性があります。

図表 18 新座市遺跡地図（対象地周辺）



④ 公共施設の緑化基準（新座市みどりのまちづくり条例）

新座市みどりのまちづくり条例第3条第1項の施行に際して、公園においては下記のとおり、緑化基準が定められています。

- ・ 道路、公園、運動場、学校及び保育所の緑化基準は、別表第1に定めるとおりとする。
- ・ 公園、運動場、学校及び保育所の緑化面積は、高木や芝など緑に覆われた部分の面積とする。

図表 19 新座市みどりのまちづくり条例による公共施設の緑化基準別表第1

区分	対象	緑化条件
公園	市が設置又は管理する公園	都市公園は敷地面積の30%以上を緑化し、これ以外の公園については可能な限り植栽地を設ける。

⑤ 新座市雨水流出抑制対策技術基準（公共施設用）

市内公共施設の新築・改築の建築工事時に雨水流出抑制施設を設け、市内における総合的な治水を図ることを目的として、雨水流出抑制対策技術基準が策定されています。本事業に関連する内容は以下のとおりです。

- ・本基準は、新座市公共施設の新築工事及び大規模改修工事、増築工事、改築工事に適用する。
- ・雨水流出抑制対策の実施対象の範囲は、敷地対象面積とする。
- ・雨水流出抑制対策量は次の表のとおりとする。

図表 20 雨水流出抑制対策量

敷地対象面積	対策基準（量）
1ヘクタール以上	1,050 m ³ /ha
1ヘクタール未満	600 m ³ /ha 以上

上記基準により、雨水流出抑制対策量は、対象敷地面積 0.2313ha×対策基準 600 m³/ha≒139 m³と算定される。

第2章 計画に関する市民協働による検討

本計画の策定に当たり、アンケート及びグループインタビューを行い、本事業に対する市民等の意見を聴取しました。

また、本計画の見直しに当たり、第2回市民アンケート、市民説明会（計3回）及び意見交換会（計4回）を実施し、市民協働による検討を行ったため、以下、時系列で概要を紹介します。

1. 市民アンケート調査

(1) 第1回市民アンケート（※詳細は資料編P1参照）

① 実施目的

現在の利用状況や課題、望ましい機能等について、主要な利用者として想定される方々の意見を把握し、本事業に反映することを目的として、アンケート調査を実施しました。

図表 21 アンケート概要

対象属性	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
調査方法	郵送送付 →郵送及びウェブ回収	直接配布（窓口を設置） →直接及びウェブ回収	直接配布（窓口を設置） →直接及びウェブ回収
調査期間	令和4年8月6日(金) (発送)～26日(金)	令和4年8月16日(火)～9月2日(金)	
回収数	362件 (紙237件、ウェブ125件) ※発送数：1,000件	150件 (紙127件、ウェブ23件)	49件 (紙31件、ウェブ18件)
備考	回収率 36.2%	—	—

② 調査結果概要

ア. 現状の東北コミセンの課題

いずれの対象属性でも最も回答が多かったのは「建物が古い」であり、次いで「休憩・食事するところがない」、「入りにくい」、「遊ぶ場所がない」、「勉強するところがない」が多い傾向となりました。

イ. 三軒屋公園の課題

いずれの対象属性でも「緑が少ない」「休憩するところがない」「遊ぶ場所がない」が上位3項目となっています。コミセン・駐輪場利用者からは「スケートボードがうるさい、危ない」といった回答も多い傾向となりました。

ウ. コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペース

いずれの属性でも「静かに休憩や読書ができるスペース」という回答が最も多く、次いで「子どもが遊べるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」となっており、個々の活動が重視されている傾向にあるが、コミセン利用者は「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」といったサークル活動等に関する回答が他属性よりも多くなっています。

エ. 三軒屋公園にあるとよいと思う施設

いずれの属性でも「ゆっくり座れるベンチ」を選択した人が最も多くなっています。周辺住民、コミセン利用者では次いで「日差しがよけられるあずまや」が選択されており、快適に公園が利用できる施設を求めている人が多いと考えられます。

オ. 複合施設にあるとよいと思う民間の施設

いずれの属性でも「飲食ができる施設」を求めている人が多くなっています。その他の施設についてはいずれも3～4割とニーズが分かれています。コミセン利用者については「買い物ができる施設」を選択した人は少なくなっています。

カ. 複合施設を整備するに当たって気を付けるべきこと

周辺住民、駐輪場利用者は「緑が豊かなこと、水場等があること」に類する意見が最も多く挙げられているが、コミセン利用者からは「図書機能、児童利用機能があること」を求める意見が多い状況でした。バリアフリー等に関することも、いずれの属性でも意見が挙げられています。コミセン利用者や駐輪場利用者からは、整備中、整備後の既存施設の維持（利用料金を含む）を求める意見も多く挙げられています。

キ. その他、本事業に対する意見等

カの気を付けるべきことと重複する意見が多かったが、その他、市民の意見を取り入れることや事業費をかけないでほしいといった、本事業の進め方に関する意見や、本事業への賛同あるいは反対を示す意見が挙げられています。

反対意見については、本事業そのものへの反対もあるが（必要性を感じない等）、教育や既に廃止した行政サービスの復活など、他に予算をかけるべきという意見がありました。

(2) 第2回市民アンケート調査（※詳細は資料編P21 参照）

① 実施目的

複合施設整備の方向性について、改めてどういった施設整備が望ましいか把握するため、計画の認知度、敷地の使い方や建物の形状、今後の進め方等を設問に設定した市民アンケートを実施しました。

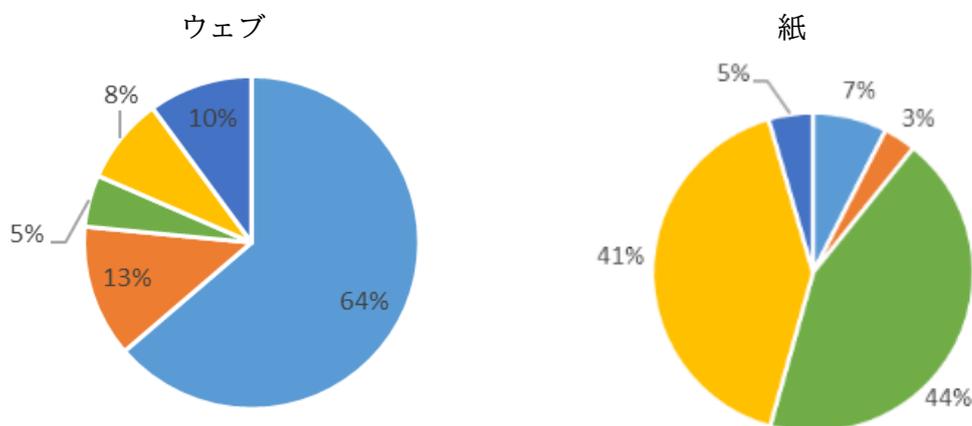
図表 22 アンケート概要

募集方法	市ホームページフォームによる提出 (ウェブ)	アンケート用紙による提出 (紙)
回答数	179件	334件
募集期間	令和6年3月22日から同年4月22日まで	

② 調査結果概要

ア. 今後どのような進め方がよいと考えるか

ウェブ回答においては、「できるだけ早く複合施設を整備してほしい」という意見が多い傾向でした。一方、紙の回答においては「一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい」、「そもそも複合施設の整備は不要」という意見が多い傾向でした。

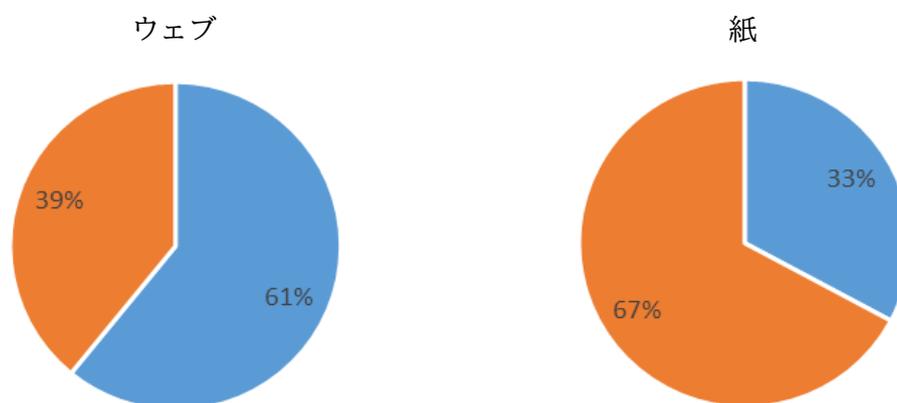


凡例	ウェブ	紙
できるだけ早く複合施設を整備してほしい	114	25
もっと時間をかけて検討してほしい	23	11
一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい	9	146
そもそも複合施設の整備は不要	15	138
その他	18	15
未回答	—	3

紙での回答について、複数回答されたものがあつたため、合計が 334 を超えています。

イ. 複合施設を整備することについて知っていたか

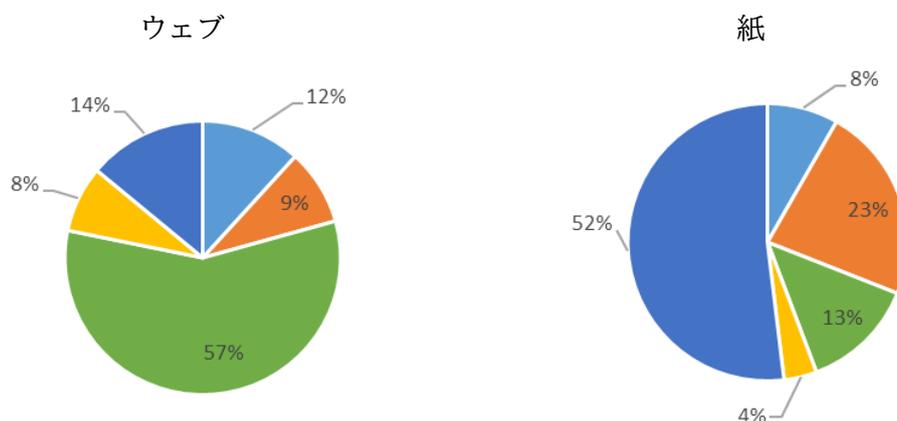
ウェブ回答は本事業について知っていたとする回答が多く、紙の回答は知らなかったと回答した人が多い傾向でした。



凡例	ウェブ	紙
知っていた	109	108
知らなかった	70	221
未回答	—	3

ウ. どのような敷地の使い方がよいと考えるか

ウェブ回答は「敷地を一体的に活用したほうがよい」という意見が多い傾向でした。紙の回答においては、「その他」、「東北コミセン側に整備がよい」と回答した人が多い傾向でした。また、紙の回答では、本設問自体に未回答のものも多くありました。

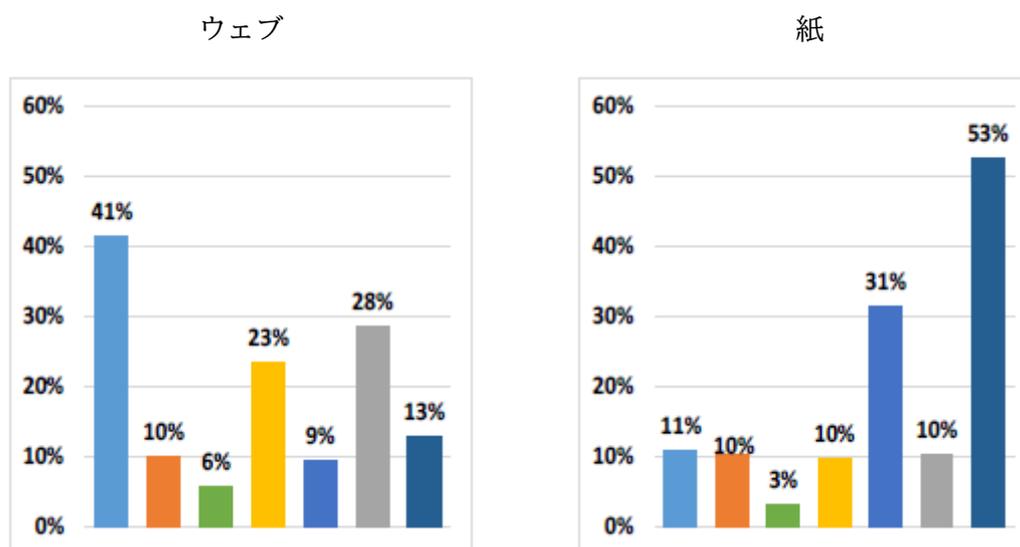


凡例	ウェブ	紙
三軒屋公園側に整備がよい	21	13
東北コミセン側に整備がよい	16	44
三軒屋公園と東北コミセン敷地を一体的に活用がよい	103	21
現在の東北コミセンを残したまま三軒屋公園に整備がよい	14	6
その他	25	90
未回答	—	168

紙での回答について、複数回答されたものがあつたため、合計が 334 を超えています。

エ. どのような施設の形状がよいと考えますか（複数回答可）

ウェブ回答においては、「階段状がよい」、「ある程度規模の大きい建物がよい」、「低い建物がよい」という意見が多い傾向でした。紙の回答においては、「その他」、「なるべく小さい建物がよい」と回答した人が多く、また、本設問自体に未回答のものも多い傾向でした。



複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

凡例	ウェブ	紙
階段状がよい	74	17
通常の四角い建物がよい	18	16
高い建物がよい	10	5
低い建物がよい	42	15
なるべく小さい建物がよい	17	49
ある程度規模の大きい建物がよい	51	16
その他	23	82
未回答	—	178

2. グループインタビュー（※詳細は資料編P10 参照）

（1） 第1回グループインタビュー

① 実施概要

令和4年10月5日から10月31日までの間、東北コミセン利用者、障がい者団体、保育園及び学生を対象としてグループインタビューを実施しました。

② 実施結果概要

ア. 現在の東北コミセン、三軒屋公園について、課題に感じること

図表 23 現在の東北コミセン、三軒屋公園について、課題に感じること

東北コミセン	・ ピアノが使える部屋の不足（コミセン利用者）
三軒屋公園	・ 屋根やテーブル・イス等の不足、出入口の狭さといったハード面の課題、スケートボード利用者による騒音や公園内の危険性、利用者が集中することによる事故や感染症拡大の危険性といったソフト面の課題（保育園・学生）

イ. 新たな複合施設、公園での過ごし方

図表 24 新たな複合施設、公園での過ごし方

新しい複合施設	・ 障がい者に対する理解が進む場、障がい者が働ける場の整備（障がい者団体） ・ 小さい子どもが安心して雨でも遊べる場、子育て世代が相談や交流ができる場（保育園） ・ 気軽に利用できる施設（各団体共通）
公園	・ 小さい子どもから大人まで憩える、お茶を飲んだり本を読んだりできる公園、多様な遊びができる公園、継続的に人が集まるような工夫が必要（各団体共通）

ウ. 望ましい導入機能

図表 25 望ましい導入機能

コミュニティセンター機能	<ul style="list-style-type: none"> 現在の諸室の維持・充実（コミセン利用者）
その他の公共機能	<ul style="list-style-type: none"> 市役所、図書室（自習スペース含む）、児童館・児童センター、防災機能、一時保育機能、イベントスペース、きれいで安心なトイレ、公共 Wi-Fi（各団体共通）
民間機能	<ul style="list-style-type: none"> 飲食、チャレンジショップ 周辺に商業施設があるため本事業での整備は不要
公園	<ul style="list-style-type: none"> 日陰やあずまや、水道といった公園施設（各団体共通） じゃぶじゃぶ池や砂場、芝生など虫が生息する環境（保育園）

エ. 整備・管理運営に当たって重視すべき事、留意点

図表 26 整備・管理運営に当たって重視すべき事、留意点

複合施設	<ul style="list-style-type: none"> 市民の憩いの場、サークル活動の場としての機能を維持、新座を知ってもらえるような話題性のある施設とすべき（コミセン利用者） バリアフリー等、ハード・ソフト両面で障がい者の利用への配慮（障がい者団体） 外が見やすく光が取り込める建物、木目調の温かみのあるデザイン（保育園）
公園	<ul style="list-style-type: none"> 分かりやすい場所に大きめのトイレの整備、立体公園であることをいかして年齢によって遊ぶ場所が分けられると良い、安全性に配慮すべき（各団体共通）

オ. その他

- 施設整備期間中の代替機能の確保（コミセン利用者）
- ターゲットを乳児及びその保護者に絞る（保育園）
- 様々な人の意見を取り入れる機会を設けるべき（各団体共通）

(2) 大学生グループインタビュー

① 実施概要

目的	「多世代交流」を基本方針の一つに掲げる本複合施設の新たな利用者として想定される大学生からの意見を本計画の見直しに反映するため、近接する立教大学の学生を対象にグループインタビューを行う。
対象	立教大学観光学部・舩谷鋭教授ゼミ 9名
実施日	令和6年10月21日(月)

② 実施結果

ア. 新たな複合施設、公園での過ごし方、想定している機能の活用方法

「授業の空き時間等にのんびり過ごしたい」、「友達とボーっと過ごしたい」等学校外のくつろげる居場所を求める声が多く挙げられました。また「勉強等で集中できるスペース」を求める声や、一方で「友達と飲食しながらおしゃべりできるスペースとして活用したい」や「施設内外ともに飲食物を持ち込んで気軽に立ち寄れる居場所を期待」といった意見も多い状況でした。

イ. 学生が考える複合施設における多世代交流

「市内3大学の学生がボランティアで勉強などを教える」、「マルシェやフリーマーケット等の定期的な開催」といった意見が挙げられました。

図表 27 大学生グループインタビューの様子



3. 市民説明会

(1) 第1回市民説明会

① 開催概要

実施日	令和6年3月3日(日)	場所	東北コミセン3階ホール
参加者	74名		
説明要旨	(仮称)三軒屋公園等複合施設を整備するに至った経緯や、これまでの検討状況について説明するとともに、今後、市民の意見を伺いながら進めることとした旨を説明した。		

② 主な意見・質疑

意見
<ul style="list-style-type: none">市民参画による十分な検討が行われていない点から白紙に戻して検討を行うべきである。三軒屋公園における夜間の治安悪化の現状に対して、しっかりと防犯対策を検討の上、事業をすすめるべきである。計画の資料が示されたが、予算がいくらかかるのか記載していないため、示してもらいたい。東北地域は若い世代の方が多く、乳幼児向けの子育て支援センターがない。今後の新座市の活性化のためにも、今回の複合施設に小さな子ども向けの施設を整備してもらいたい。これまで何度も児童館の設置要望をしてきたが、設置されていない状況である。そう考えたときに、この場所は大事な場所であるので、子どものための場所ということを中心に考えてもらいたい。

(2) 第2回市民説明会

① 開催概要

実施日	令和6年7月20日(土)	場所	東北コミセン3階ホール
参加者	77名		
説明要旨	第2回市民アンケートの結果を報告するとともに、意見交換会を設置し、意見を伺いながら本計画を見直す旨を説明した。		

② 主な意見・質疑

意見	
<ul style="list-style-type: none"> ・ ほっとぷらぎにあった男女共同参画推進プラザについて、本計画の見直しを行うに当たって、機能を復活してもらいたい。 ・ ほっとぷらぎが無くなり、図書室が無くなった。現在のコミセンは本の受渡しのみで、新たな施設ができるまでにはまだ5～6年かかることを考えると、暫定的でもこのエリアに図書室を整備していただきたい。 ・ アンケート結果の分析がずさんである。紙の結果を軽視して、ウェブの結果のみを都合よく解釈しているようにしか見えない。事業の白紙撤回を求める。 ・ 今回の複合施設に乳幼児向けの施設を整備してもらいたい。この近隣は共働き世帯が多く、育児休業の際に行く場所がない、という声をよく聞く。ここで過ごした子どもたちが将来活躍してくれる世代になってくれるといい。 	
質疑	回答
<ul style="list-style-type: none"> ・ 前回の説明会でも深夜の騒音が酷いため近隣対策をお願いしたが、立体公園部分の夜間の閉鎖や防犯上の対策はどのように考えているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立体公園部分は、他市事例で建物の閉鎖時間に合わせて閉鎖しているケースもあり、そのような方向で検討している。また、現状の三軒屋公園の夜間の騒音等の状況は認識しており、警察とも協議し、夜間閉鎖を行う予定である。
<ul style="list-style-type: none"> ・ DBO方式について、ほかにも心配している方がいたが、どのようなものかよく分からないため、分かりやすく説明してほしい。また、DBO方式でやることは決定事項なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の手法として、PFIという民間が資金を調達して整備する方法も検討したが、民間事業者からは難しいという話もあった。こういった検討の結果、DBO方式で整備することとした。運営に当たって、不安の声もあるが、民間企業と利用者が連携してイベントを開催するなど、サービス向上を期待している。

(3) 第3回市民説明会

① 開催概要

実施日	令和6年11月30日(土)	場所	東北コミセン3階ホール
参加者	43名		
説明要旨	本計画見直し案について、骨子を基に説明を行った。		

② 主な意見・質疑

意見	
<ul style="list-style-type: none"> ・ きちんとした図書室の整備をお願いしたい。 ・ 施設の管理・運営について、サービスの質が低下しないようにしてほしい。 ・ 男女共同参画推進プラザの機能が位置付けられなかったのは残念である。 ・ 本計画見直し案に子育て支援センターの設置が位置付けられたことを嬉しく思う。 	
質疑	回答
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の夜間閉鎖は実施するか。また、現状の三軒屋公園にはゴミ箱がなく、マンションの集積所に投棄して帰る者がいるが、ゴミ箱は設置するか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園は、原則はいつでも使用できるようにしたいと考えているが、状況によっては開園時間を設ける等の対応が必要となることも考えられる。いずれにしても、防犯対策やゴミ対策を含めた運営については、事業者が決定次第、総合的に検討していきたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・ DBO方式で整備・運営を行うと、行政にノウハウが蓄積されなくなってしまうのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の管理・運営によりサービスが向上することを期待しているが、行政のノウハウが欠落しないよう定期的なモニタリングを実施する等、行政としての役割を放棄せずに、市民・市・事業者で連携し、管理・運営の在り方を検討していきたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設での講座の開催等、どのように考えているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市として講座等を企画していくとともに、事業者による事業の提案も期待している。市全体での公民館講座との整合性も図りながら、志木駅周辺エリアにふさわしい講座のニーズを捉えつつ、地域に根差した魅力的な講座の開催等を検討していきたい。

4. (仮称) 三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会 (※詳細は資料編P29 参照)

周辺地域や複合施設の利用が見込まれる関係団体の代表者等に参画いただきワークショップを実施し、複合施設整備の目的や整備方法、スケジュール等について共有を図るとともに、本計画の見直しに向けた意見を聴取しました。

構成メンバー	周辺7町内会、志木駅南口商店会、コミセン利用者団体、近隣保育園・幼稚園、周辺小・中学校保護者、子育て支援団体、障がい者支援団体、文化団体、公募市民 等 合計23名
実施期間	令和6年8月21日～同10月17日までの全4回

図表 28 (仮称) 三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会の様子



(1) 第1回概要 (令和6年8月21日 (水) 午後6時～午後8時/東北コミセン)

テーマ	意見概要
志木駅周辺エリア、事業計画地の課題	<ul style="list-style-type: none"> 志木駅周辺エリアについては、「滞在できる居場所、憩いの場がない」、「にぎわいがない」、「シンボル性に欠ける」等の意見が挙げられました。 東北コミセンについては、「スペース、利用できる機能が不足している」、「子どもが過ごせる場所がない」、三軒屋公園については、「魅力がない」、「緑が少ない」、「治安が悪い」等といった意見が挙げられました。
課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』	<ul style="list-style-type: none"> 上記の課題への解決策として、「まちのシンボルとなる施設にしたい」、「長期的に利用される施設にしたい」、「多世代が利用できる施設にしたい」、「魅力的な公園・賑わいの創出」、「安全・安心な場所にしたい」等といった意見が挙げられました。
複合施設の基本概念	<ul style="list-style-type: none"> 「何度も行きたい、ほっとできる場所」、「新たなシンボルとなりうる場所」、「柔軟性・可変性」等といった意見が挙げられました。

(2) 第2回概要 (令和6年9月19日 (木) 午後6時～午後8時/東北コミセン)

テーマ	意見概要
複合施設の機能について	<ul style="list-style-type: none"> 「各部屋をオープンにして機能を共有する」、「利用者が限定的な機能は不要」、「全世代に開かれた施設にする」等といった施設や機能の在り方についての意見や、「図書室の充実」、「親子が安心・安全に過ごせる機能」、「子どもが自由に使えるスペース」等といった、各機能に期待する意見が挙げられました。
建物の形状と公園について	<ul style="list-style-type: none"> 建物の形状については、「建物と公園の一体化を指す」、「日影や周辺等への配慮が必要」、「維持管理コストの削減」等といった意見が挙げられました。 公園に関しては、「子ども、子育て世代を中心に多くの人を受け入れる公園がよい」、「可変的な利用やイベント利用可能にすべき」等といった意見や、「防犯面を強化しつつ、できる限り利用時間を確保」等の管理面に関する意見も挙げられました。

(3) 第3回概要 (令和6年10月3日(木) 午後6時～午後8時/東北コミセン)

テーマ	意見概要
複合施設・公園の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過ごし方については、「ゆっくりする、くつろぐ」、「子どもがのびのびと過ごす」、「様々な交流ができる」等が期待されており、また、「イベントの場」としての活用や、施設・公園を使い続けることによって、豊かな「関係性の構築」が実現できるとよいという意見もありました。 ・ シンボル性については、「ゾウキリン」「シンボルツリー」などの明快なシンボル性のほか、「温かさのある場所」「にぎわっている場所」等、イメージやソフト面での意見もありました。
複合施設・公園へのかかわり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「イベント等を通じた多様なかかわり」のほか、花や植物を通じた「日常的なかかわり」をどのように実現していくかについて意見がありました。また、複合施設・公園の利用の仕方やまちづくりについて「話し合える機会」、「様々な交流を通じて関係性を構築する機会」などへの期待もありました。

(4) 第4回概要 (令和6年10月17日(木) 午後6時～午後8時/東北コミセン)

第1回～第3回のワークショップで話し合われたことを踏まえ、本計画見直し案の骨子について、質疑応答を行いました。

主な意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市はゼロカーボンシティ宣言を表明している。複合施設も環境に配慮した施設としてほしい。 ・ 0～18歳までの全ての子どもが利用できる施設となるよう、機能の名称や運用をよく検討・整理してほしい。 ・ 東北地区になかった子育て支援センターが機能として位置付けられたことに感謝する。 ・ 事業手法のDBO方式のメリットや従来方式との比較等、分かりやすく示してほしい。 ・ 事業費の高騰等も懸念される中、もう少し踏み込んだ検討ができればよかった。 ・ コンセプトにある「長期的に利用される」、「可変性・柔軟性」について、諸室の機能だけでなく、ソフト面等での可変性についても明記されると良いと感じた。 ・ 利用者や子どもたちの声を取り入れながら、永く使われる施設にしてほしい。 ・ 障がい者や高齢者に配慮した複合施設にしてほしい。 ・ 意見交換会に参加できてよかった。

第3章 コンセプト・方針

1. 新施設の整備コンセプト

第1章から第2章を踏まえ、本事業のコンセプトを以下のとおり策定しました。

なお、意見交換会における検討で提起された志木駅周辺エリア及び事業計画地における課題を解決するための公共施設としての整備方針となるよう修正しました。また、人口減少時代における公共施設マネジメントの視点で、時代のニーズにあった可変性のある機能とするよう方針を追記しました。

コンセプト：コミュニティ施設と公園が連携した、新たな地域交流拠点

●方針1 新しいまちのシンボルの創出

- ・ まちの中で人を惹きつける景観をつくる
- ・ 多世代が集い、賑わいが生まれる場とする

●方針2 良質なオープンスペースの創出

- ・ 緑を楽しめる魅力的な空間をつくる
- ・ 利用者が豊かな時間を過ごせる空間を創出する

●方針3 多様な機能の連携による相乗効果の発揮

- ・ コミュニティ施設と公園が一体化することにより相乗効果を発揮する

●方針4 可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設

- ・ 利用者ニーズの変化に対応できるよう柔軟な施設とする
- ・ 民間事業者のノウハウを活用し、柔軟かつ効率的な施設運営を行う

2. 施設整備に当たっての方針

前項で整理した新施設のコンセプトを具体化するための具体的な方針を整理しました。

整備方針1 新しいイメージを創出するためのソフト・ハードの取組

本施設は志木駅に近く、市の新たなにぎわいの拠点となるよう、イベントの開催等ソフト面の充実に取り組みます。また、都市公園と建物が一体となり、都市化が進む本地域における視覚的な癒しの空間を創出するよう、積極的な緑化にも取り組みます。

整備方針2 複合施設としての相乗効果の発揮

本施設は複数の機能を持つ複合施設であり、各機能が連携することで相乗効果を発揮し、施設全体の魅力を向上させるよう、配置等を検討します。例えば、図書室で借りた本をテラスや公園で読むことができる等、公園と建物が融合した形で、シームレスでよりよいサービスを提供できる施設とします。

整備方針3 ユニバーサルデザインへの対応

本施設は小さい子どもから高齢者までの多様な世代や障がい者等、様々な利用者が見込まれます。ユニバーサルデザインに配慮し、すべての利用者が使いやすいよう、動線や設備等の計画を行います。

整備方針4 環境への配慮

三軒屋公園をはじめ、施設全体で緑化を図ります。また、本市は「ゼロカーボンシティ」を表明している点を踏まえ、省エネルギー・省資源、再生可能エネルギー等の利用等、施設整備から管理運営を通じて、二酸化炭素排出量の削減をはじめ、環境への負荷の低減に向けた積極的な取組を行います。

整備方針5 安全・安心の確保

既存の東北コミセンは、新座市地域防災計画において指定緊急避難場所に指定されており、新施設においてもその役割を引き継ぎ、公園と一体的に災害時の防災拠点として活用可能な施設とします。また、地域住民が安心して利用可能な施設となるよう防犯の側面からもソフト・ハードの対策を講じます。

整備方針6 長期的な視野に立った柔軟な設計及び管理運営

公共施設マネジメントの視点から、市民ニーズの変化に柔軟な対応が図れるよう、可動式間仕切りの導入等、可変性・柔軟性を持った機能やゾーニングに配慮します。また、供用開始後も随時、利用者の声を反映するなど、機能の見直しやその時々々のニーズに合った利用ができるよう、利用状況やニーズの検証が行えるような仕組みを構築し、効率的な管理・運営を行います。

3. 立体都市公園制度の活用

(1) 立体都市公園制度の活用方針

本事業においては、以下の3つの課題を解決するため、立体都市公園制度を活用し、公園機能を一部建物上部に配置することにより、効率的・効果的な土地利用を実現することを目指します。

課題1 公共サービスニーズに対する公共用地の不足

(旧) ほっとぷらざが令和2年度末に閉館となり、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミセンに移転し、暫定運用を行っています。市の北部地域には子どもの居場所が少ないことから児童・青少年機能の設置要望があるなど、公共サービスに対するニーズは市内の他地域と比較しても高い状況にあります。

課題2 土地利用の法的な制限

既存の東北コミセンが立地している敷地は、都市計画道路予定地・土地区画整理事業未着手区域になっており、都市計画法第53条の許可が必要になることや上部にかかる送電線の影響から建築高さに制限がかかり、必要な公共サービス機能に対する容積の確保が難しい状況にあります。

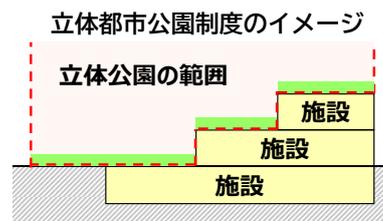
課題3 公園面積の確保

東北コミセンに隣接する三軒屋公園は、土地区画整理事業により整備された公園であり、都市計画決定されている既存の公園の面積を維持する必要があることから、東北コミセンの拡張用地とすることはできません。

(参考) 立体都市公園制度とは

適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合に、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度。都市公園の地下を利用するケース、建物の屋上に都市公園を設置するケース、人工地盤上に都市公園を設置するケースがあります。

なお、立体都市公園の設置に当たっては、高齢者や身体障がい者等の利用も考慮したアクセスの確保や立体都市公園への経路の明示、一般公衆の利用に支障を来さないような公開時間の設定等が求められます。



(2) 制度活用による効果・留意点

① 効果

立体都市公園制度を活用することで、必要な公共サービス機能及び公園面積を確保し、かつ各機能の連携による相乗効果の発揮が期待できます。併せてカフェ等の民間機能も整備することで、公園に更なるにぎわいを生み出すことができます。

また、立体都市公園制度を活用した公共施設の整備は県内初であり、その特徴的な外観等も相まって、新たな市のシンボルとして、都市化が進む本地域において視覚的な癒しの空間の創出が期待されます。

② 留意点

立体都市公園制度の活用に当たっては、立体化の必要性、公園機能の維持向上、一般利用者のアクセスの確保等に配慮し、立体化により、よりよい公共空間が整備できることを前提とします。

留意点1 公園機能の維持向上

緑の質・量が重要な視点となるため、整備前後の緑の質・量について、緑被率・緑視率等の定量的な指標も活用しながら、緑の質・量が向上するものとしします。

留意点2 一般利用者のアクセスの確保

立体化によるアクセス性の悪化や利用可能時間の減少等の影響を最小限に抑えることに留意する必要があります。都市公園の移動等円滑化ガイドライン等を活用し、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画の作成や、市民ニーズをしっかりと反映した開園時間の設定等を行う必要があります。

留意点3 防災機能の確保

指定緊急避難場所及び帰宅困難者の一時滞在施設としての防災上の位置付けを踏まえ、災害時トイレの整備、防災倉庫・防災広場の整備、一時避難地の整備、災害時の食品等の提供など、行政が災害時に果たすべき役割を担えるものとしていく必要があります。

留意点4 周辺への影響の軽減

立体化による周りの建物への日当たりや、公共・民間機能の追加により利用者数が増えることによる騒音や交通量などの影響について、十分に留意する必要があります。また、既存公園で支障となっている夜間の騒音等、防犯上の観点からの対応を図る必要があります。

4. 敷地の使い方・建物の形状

第2回市民アンケートにおいては、複合施設の整備に当たっての敷地の使い方や建物の形状について、意見をいただきました。また、意見交換会においても、第1章3(4)に整理した関連法令の整理について共有した上で、様々な意見交換を行いました。

それらの意見に、想定される機能を踏まえた建物の延べ床面積を考慮した上で、敷地の使い方や建物の形状について、下記のとおり整理しました。なお、あくまでもここに記載のものはイメージであり、民間事業者からの他の提案を妨げるものではありません。

図表 29 敷地の使い方・建物の形状イメージ



第4章 施設整備計画等

1. 施設整備計画

(1) 施設機能選定に当たっての考え方

本事業は、旧ほっとぷらざの閉鎖に伴う、代替施設の整備という側面を持ちつつ、人口減少時代に即した効率的な運営を行う視点から、次の視点に立った機能を選定しました。

視点1 既存機能のうちニーズが高い機能であること

旧ほっとぷらざが有していた機能や東北コミセンが有する機能のうち、利用ニーズが高い機能^{※1}については継続するとともに、現状の課題を改善します。

視点2 特に地域市民のニーズに即した機能であること

子育て世代が多く居住する志木駅周辺地区において子どもや子育て世代、青少年等が気軽に立ち寄れる居場所が求められている点に留意します。

視点3 人口減少時代、DX社会の進展を見据えた機能であること

駅周辺は当面の人口増加は続くものの、周辺も含めた本施設の利用が主に見込まれる人口は長期的に減少^{※2}が見込まれるため、時代に合った機能を厳選します。

DX社会の進展^{※3}も踏まえ、出張所で見込まれる手続のデジタル化に留意します。

視点4 ニーズの変化に対応可能な可変性を有する機能であること

長期的な視点から、可動式間仕切り等を導入し、なるべく目的を限定されない多用途に利用される機能とします。

※1 市内公民館・コミセンの利用件数の推移

図表 30 市内公民館・コミセンの利用件数の推移

	中央	野火止	栄	栗原	畑中	大和田	東北コミセン	西新コミセン	平均
体育室・ホール等	75.5	83.1	69.0	69.3	73.2	64.5	71.0	59.0	70.6
和室	21.2	41.5	6.8	24.4	12.2	36.1	38.5	12.9	24.2
会議室・講義室等①	41.5	76.1	49.7	49.5	42.3	42.4	56.6	20.3	47.3
会議室・講義室等②	40.2	66.2	35.4	—	25.2	19.3	50.1	17.1	36.2
会議室・講義室等③	—	61.4	—	—	21.3	—	21.7	16.7	30.3
会議室・講義室等④	—	—	—	—	—	—	—	14.5	14.5
児童室	14.5	41.6	21.6	34.5	26.2	48.7	—	41.1	32.6
実習室	6.6	27.8	15.3	34.6	6.1	11.6	—	6.6	15.5
美術室	53.8	63.0	—	—	—	—	—	—	58.4
視聴覚室・音楽室	38.9	72.4	—	—	—	—	—	—	55.7
レクリエーション室	50.1	—	—	—	—	—	—	—	50.1
陶芸室	41.7	—	—	—	—	—	—	—	41.7
郷土資料展示室	—	—	—	—	—	—	—	22.2	22.2

出典：令和5年度新座市決算関係資料より作成

注1：利用率は全ての区分（午前・午後1・午後2・夜間）を含む全体の利用率

注2：「会議室・講義室等」は、それぞれの館における会議等をメインとして利用する部屋を、利用率が高い順に並べたもの。東北コミセンにおいては①：小会議室、②：集会室、③：研修室

図表 31 旧ほつとぴらざの利用状況（令和元年度実績）

部屋名	利用件数	稼働率(%)	利用料(円)	利用人数		利用者数(人)	貸出点数(冊)
ギャラリー1	212	61.1	973,070	13,286	市内	60,991	140,321
ギャラリー2	182	52.5	891,040	9,957	市外	61,139	132,045
多目的室1	820	59.1	1,105,825	8,157	合計	122,130	272,366
多目的室2	802	57.8	1,098,935	7,944			
会議室 1	655	47.2	690,740	23,945			
会議室 2	718	51.7	794,540	4,639			
会議室 3	681	49.1	525,350	5,136			
合計	4,070	53.3	6,079,500	73,064			

※2 志木駅周辺の人口推計

図表 32 志木駅周辺の推計人口の増減率（2015 年から 2050 年の比較増減率）



出典：国土交通省「メッシュ別将来人口推計（平成 30 年推計）」

※3 各種証明書発行のデジタル化

図表 33 各種証明書発行通数（出張所とコンビニ交付の推移）

	令和元年度	令和5年度
コンビニ交付発行枚数	6,043 通	40,009 通
出張所窓口発行数	48,798 通	31,400 通
マイナンバーカード所有数	25,673 (15.5%)	116,369 (70.2%)

コンビニ交付：マイナンバーカードを利用してコンビニに設置されたマルチコピー機で住民票・印鑑登録証明書・課税証明書の取得が可能なサービス

(2) 施設機能

施設機能選定に当たっての考え方を踏まえ、「生涯学習・コミュニティ機能」「児童・青少年機能」「東北出張所・その他」「公園・広場」を導入することとします。各機能を構成する個別機能は以下のとおりです。

① 生涯学習・コミュニティ機能

機能	概要・考え方	
図書室 (カフェ機能含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェスペースやテラス席、公園、学習スペース等と連携し、相互利用可能な仕様とする。 ・児童コーナー、読み聞かせが可能なスペースを配置する。 ・小規模なカフェを設置し、飲食を楽しみながら過ごすことができる、居心地の良い滞在空間とする。 	 <p>出典：板橋区立中央図書館</p>
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ダンスや軽体育等、多用途に利用可能な機能とする。 ・可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。 ・災害時の指定緊急避難場所としての利用も想定。 	 <p>出典：野火止公民館</p>
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。 ・選挙の投票所(期日前含む)としての利用も想定。 	 <p>出典：海南 nobinos</p>
ギャラリー	<ul style="list-style-type: none"> ・文化活動の発表の場としてのギャラリー。展示以外の活用も可能なよう、可動間仕切り等で多目的な機能を確保することで可変性を高める。 	 <p>出典：北上市保健・子育て支援複合施設 hoKko</p>
備品倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・備品倉庫(大型備品等の収納を想定) 	

② 児童・青少年機能

機能	概要・考え方	
子育て支援センター・プレイルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幼児や児童及びその保護者が利用しやすく、居心地の良い居場所となるような滞在空間やプレイルーム等を設置するとともに、相談機関としての機能も想定。 ・ カフェで購入して飲食もできるスペースを想定。 	 <p data-bbox="1023 707 1246 734">出典：水戸市民会館</p>
スタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防音性を担保した、音楽等の使用を想定した機能。 	 <p data-bbox="1011 1043 1257 1070">出典：武蔵野プレイス</p>
学習スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書室、カフェやエントランスホールとの一体的な利用を想定した自習スペース。 ・ 個人で読書や学習ができるスペースや簡単なミーティングや歓談等が行えるオープンスペースを配置する。 	 <p data-bbox="975 1429 1294 1456">出典：豊橋市まちなか図書館</p>

③ 出張所・その他

機能	概要・考え方	
<p>エントランスホール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設と公園をつなぐエントランス機能。 ・開放的な空間とすることで、施設に気軽に入りやすい雰囲気を醸成する。 ・エントランスホールが中心となり、図書室や学習スペース、カフェにアクセスできるようにすることで、活動の様子や賑わいが染み出す空間となる。 ・フレキシブルな空間とし、出張所の待合やイベントの開催など柔軟な活用を可能とする。 	 <p>出典：北上市保健・子育て支援複合施設 hoKko</p>  <p>出典：須賀川市民交流センターtette</p>
<p>東北出張所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・マルチコピー機による証明書発行や本庁と出張所間でのオンライン相談窓口の導入など、DXの推進により、施設利用者の利便性と業務の効率性を向上させ、持続可能な行政機能の提供を図る。 	
<p>事務室</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設の維持管理・運営を行うための事務室。 	
<p>防災倉庫</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在三軒屋公園に設置している防災倉庫を施設内に移設。指定緊急避難場所相当の備蓄機能を配備。 	

④ 公園・広場

機能	概要・考え方	
屋上公園	<ul style="list-style-type: none"> 各階の機能との親和性を考慮し、のんびり過ごせるスペース、子どもたちが遊べるスペースを配置する。 	 <p>出典：須賀川市民交流センターtette</p>
地上公園・広場 ^(※1)	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペース（マルシェ等のイベント開催やキッチンカーの設置を想定した賑わい創出の場。防災機能確保の観点から災害時の避難場所としての利用も想定） 緑を感じる空間（緑豊かな憩いの場を目指し、植栽、芝生化の検討） 日陰となる場所の確保などの暑さ対策 安全性に配慮した出入口等を設けるとともに、防犯性・治安にも配慮したスペースとする。 	 <p>出典：境南ふれあい広場公園 (武蔵野プレイス前)</p>  <p>出典：板橋区立中央図書館</p>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 公園の面積を可能な限り確保するため必要最小限とし、近隣の土地利用等についても検討する。 	
駐輪場 ^(※2)	<ul style="list-style-type: none"> 施設、公園利用者用にラック式駐輪場を整備する。 	

※1 公園・広場の整備に当たっては、緑化の推進、多世代が安心・安全にすごせる空間の創出、マンション等居住エリアが近接している点を総合的に勘案し、現在の三軒屋公園で利用可能なスケートボードの利用は不可とします。ただし、利用ニーズがある点を考慮し、市内他所での代替について検討を進めるものとします。

※2 現状の三軒屋自転車駐車場については、通勤通学用の定期利用が主な利用用途として供用されているが、定期利用における志木駅周辺の他の自転車駐車場の収容台数等を勘案し、定期利用者向けの自転車駐車場は新たに整備しないこととします。

(3) 施設規模

各施設機能の規模は下記に示す面積を確保することとしますが、施設全体の延べ床面積は2,500㎡を超えない規模とします。三軒屋公園として都市計画決定された公園部分(1,893㎡)については、複合施設の屋上部分の公園も含め、全て公園として整備するとともに、その他の地上部分のスペースについても最大限地上部分の公園と一体的に整備することとします。

図表 34 諸室の想定面積

機能		面積の扱い	面積(㎡) ^{※1}	
複合施設	生涯学習・ コミュニティ機能	図書室（カフェ機能含む）	約 400	
		多目的ホール	以上 200	
		多目的室	以上 150	
		ギャラリー	約 200	
		備品倉庫	以上 20	
	児童・青少年 機能	子育て支援センター・プレイルーム	約 200	
		スタジオ	以上 50	
		学習スペース	約 100	
	出張所・その 他	エントランスホール	約 200	
		東北出張所	以上 80	
		事務室	以上 50	
		防災備蓄資機材倉庫	以上 10	
		施設管理室	約 60	
	共用スペース（トイレ、廊下、階段、EV、その他）		約	780 ^{※2}
	合計（延べ床面積）			2,500以下
公園	地上部分の公園・広場（駐車場等含む）		約1,300	
	立体公園		約1,000 ^{※3}	

※1 各機能の面積は、事業者からの提案により変動がある可能性があります。

※2 複合施設の形状等に応じて適切な規模を確保します。

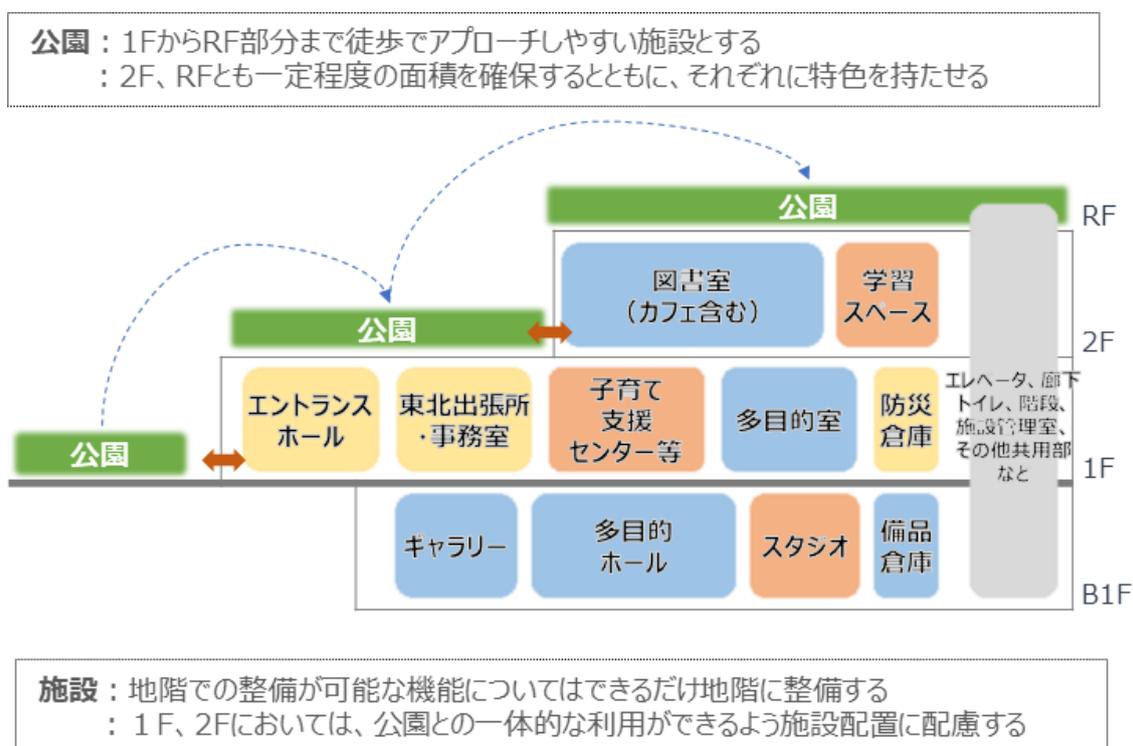
※3 複合施設の屋上部分の面積によります。（複合施設の各階の屋上部が全て公園となります）。

(4) 各機能の関係性

施設整備に当たっての方針を踏まえ、各階層で公園と建物の融合を図るとともに、相乗効果が期待される機能を同じ階層に配置します。また、各階で落ち着いた空間と開かれたにぎわい空間の共存を図り、利用者がそれぞれのニーズに応じて快適に過ごせるよう配慮します。

想定される各機能の配置は以下のとおりですが、あくまで一例であり、今後の検討、設計等において大きく変更となる可能性があります。

図表 35 各機能の配置イメージ



※あくまで一例であり、今後設計段階において詳細な検討を行います

2. 管理・運営計画

(1) 管理・運営方式

① 公共施設

複合施設の管理・運営方式としては、本市の直営、あるいは指定管理者制度の導入などがありますが、本市では、公共施設等総合管理計画でも実施方針として「指定管理者制度の導入などの民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用するなど維持管理に掛かる費用の縮減を図るとともに、施設使用料などの適正化を図る」としており、業務の性質上難しい場合（例：出張所等）を除いては、指定管理者制度などにより管理・運営を民間事業者に委ねることを基本とします。

なお、都市公園については都市公園法第5条に基づく管理許可により、民間事業者に管理運営を委ねる方式も選択肢となりますが、本事業で新たに整備する都市公園で収益を上げることが難しいと考えられるため、指定管理者制度の対象に含めることとします。

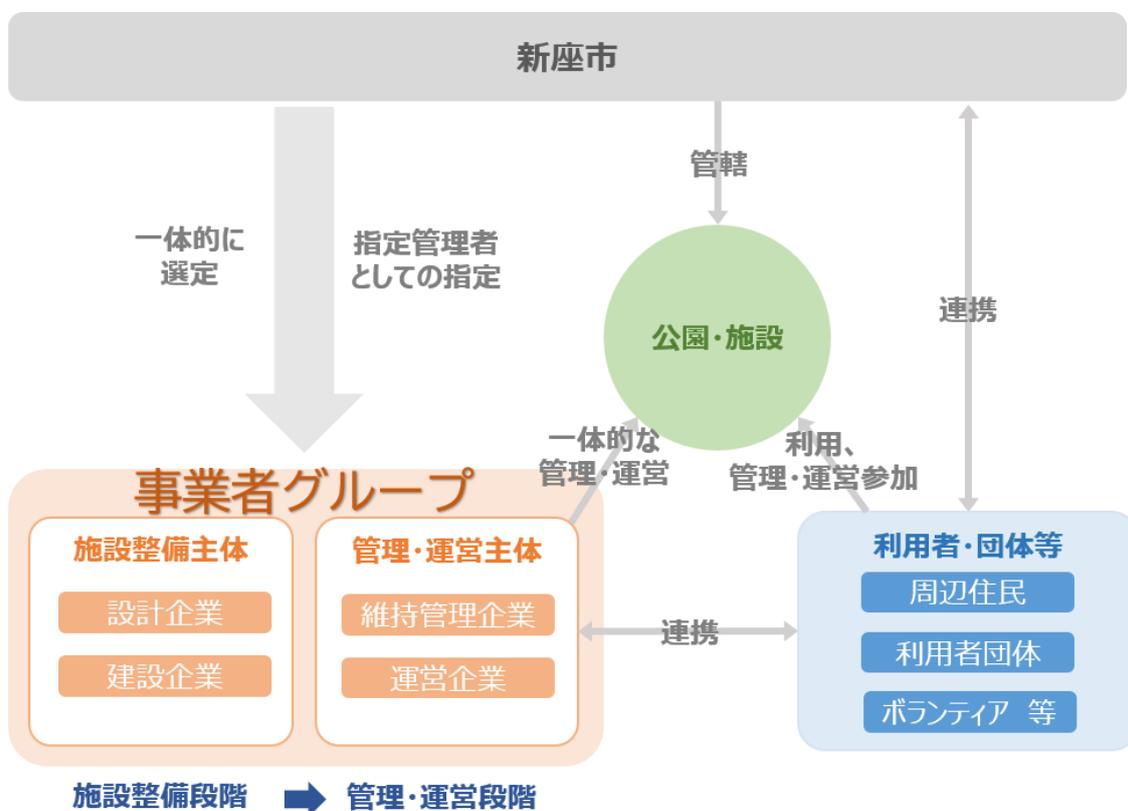
② 民間施設（カフェ等）

建物を公共所有とする場合は、民間施設については公共施設の一部を民間事業者に貸し付けることが想定されます。

(2) 管理・運営体制

都市公園を含む複合施設の管理・運営を一体的に民間事業者に委ねた上で、本市と民間事業者が連携して管理・運営を行うことを想定します。また、東北コミセン利用者団体をはじめ、各種ボランティア団体、周辺の町内会や商店会、大学等、市民と協働し、複合施設のにぎわい創出やコミュニティ形成を図ります。

図表 36 管理運営体制のイメージ



✓ 都市公園を含む複合施設の管理・運営を一体的に民間の管理・運営主体に委ねたうえで、利用者・団体等と協働し、複合施設のよりよいあり方の検討やコミュニティ形成を図る。

第5章 事業スキーム・スケジュール

1. 事業スキームの想定

(1) 官民連携の方針

本市では、新座市PPP/PFI手法導入優先的検討ガイドラインを策定し、一定規模以上の公共施設整備事業を行う際には、官民連携事業としてPPP/PFI手法を導入するための優先的検討を行うこととしています。これにより、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、市民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって地域経済の健全な発展に寄与することを掲げています。

(2) 官民連携手法の整理

① 複合施設の所有形態によるパターン整理

本事業の特性を踏まえると、複合施設の所有形態によって、公共所有パターンと民間所有パターンの大きく2つに分かれます。

図表 37 複合施設の所有形態によるパターン

	公共所有パターン	民間所有パターン
土地	所有：新座市	所有：新座市 定期借地権：民間事業者
建物	所有：新座市 定期建物賃貸借：民間事業者	所有：民間事業者 定期建物賃貸借：新座市
公園	－	専用使用権：新座市（立体都市公園部分）
候補 スキーム	スキーム①：PFI（BTO） スキーム②：DBO	スキーム③：PFI（BOT）＋PFI（BTO） スキーム④：定期借地権＋リース方式＋DBO

② スキームの概要

公共所有パターン・民間所有パターンごとに想定される主な官民連携スキームは次のとおりです。

図表 38 事業スキーム概要

公共所有 パターン	スキーム① PFI (BT0) 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 手法は、PFI 法に定められた手続に則り、公共施設の整備及び運営・維持管理を民間事業者が一体的に実施する手法である。PFI 手法のうち、BT0 方式は民間事業者が自ら資金を調達して施設等を整備 (Build) し、施設完成後に市に所有権を移転 (Transfer) した上で、運営及び維持管理 (Operate) を行う事業方式である。 ・ 本事業においては民間事業者が建物部分と公園部分を一体的に整備し、全体を指定管理により運営・維持管理することが想定される。
	スキーム② DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 手法と同じく、公共施設の設計 (Design)、建設 (Build)、運営及び維持管理 (Operate) を民間事業者が一体的に実施する手法だが、資金調達は市が行う。 ・ PFI 法に基づかない事業として実施する機会が多い。
民間所有 パターン	スキーム③ PFI (BOT) + PFI (BT0) 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ BOT 方式は、PFI 手法のうち、民間事業者が施設を整備 (Build) 後、所有権を市に移転せずに運営・維持管理 (Operate) を行ったのち、事業完了後に市に所有権を移す (Transfer) 方式である。施設の所有者が民間事業者となるため、土地は定期借地権の設定により市が民間事業者に貸し付けることとなる。 ・ ただし、地上部の公園については市所有となるため、事業の一体性を持たせるために、PFI (BT0) 方式の適用を想定する。
	スキーム④ 定期借地権設定 + リース方式 + DBO	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地権設定 + リース方式は、市有地に定期借地権を設定し民間事業者に開発をさせ、当該施設の一部または全部を行政が借り上げて公共施設を設置する手法である。 ・ この場合も、③と同じく地上部の公園については市所有となるため、併せて DBO 方式により整備することを想定する。公共施設の運営・維持管理については、公園も含め、民間事業者が指定管理により運営・維持管理を行う。

2. 本事業における事業スキーム

(1) 事業スキームの比較検討

整理した事業スキームについて、下記の5つの視点で比較を行いました。

視点1 市の財政負担低減効果の最大化

- ・ 本事業においては大きな目的の一つとして財政負担の最大限の抑制が掲げられています。
- ・ 財政負担の低減については、市の負担額の低減とともに、財政負担の平準化についても負担低減効果として認識することが必要となります。

視点2 市の事務的負担の軽減

- ・ 事業スキームによって事業者公募や契約に係る手続が異なりますが、可能な限り市の事務的な負担が少ない事業スキームを検討する必要があります。

視点3 適切な官民役割分担の必要

- ・ 本事業は小規模なカフェの導入を想定していますが、必ずしも事業性は高くはないことが想定されます。そのため、高い事業性があることを前提としたスキームとすると民間事業者の負担が過大となり官民連携事業としての成立性が確保されない可能性があることから、市が適切な負担をすることが可能なスキームを検討する必要があります。

視点4 立体都市公園制度の活用を踏まえたリスク分担の必要

- ・ 本事業の特徴としては立体都市公園制度の活用があります。建築物の上部に公園を整備することから、建築物の所有関係など公園を立体化することによるリスクを適切な主体が分担することができるスキームを検討する必要があります。

視点5 地域の魅力を高める施設運営の実現

- ・ マーケットサウンディング調査において、整備だけでなく運営にも注力し、複合施設を地域に愛される街の拠点とすることが重要という意見が得られたように、本施設の魅力を最大限に高めるためには、住民の参画を促す積極的な施設運営を可能とするスキームを検討する必要があります。

(2) 民間事業者の意見

整理した事業スキームを含め、令和4年11月に本事業に対する民間事業者の意見を聴取するマーケットサウンディング調査を実施しました。

公共所有パターンと民間所有のパターンでは、直近の建設工事費の高騰等の影響を踏まえ、民間が建物の投資を行い、賃料等で回収する民間所有について難しいとの意見が多く挙げられました。

事業スキームに関しては、公共所有の場合は、PFI (BT0) 方式が望ましいとする意見が多いものの、DB0 方式でも対応可能あるいは事業規模を考慮すると DB0 方式のほうが望ましいという意見もありました。民間所有パターンの場合は、定期借地+リース+DB0 方式が候補として挙げられました。

(3) 望ましい事業スキーム

① 公共所有と民間所有の比較

本事業を実施する官民連携手法の検討に当たり、公共所有パターン、民間所有パターン、及びそれぞれに対応する事業スキームの検討を行いました。

民間所有パターンに関しては、民間事業者による資金調達コストや民間が所有することによる公租公課等の観点も踏まえ、定性的、定量的なメリットが少ないと考えられます。また、マーケットサウンディングにおいても、事業性や近年における建設コストの上昇等を踏まえると、民間事業者が施設を所有して事業を行うことは難しいとの意見が多く挙げられました。

この結果を踏まえ、本事業においては公共所有パターンにて実施することが適切であると評価しました。

図表 39 公共所有と民間所有の比較評価結果

	公共所有		民間所有	
民間機能の導入によるサービス向上	△	最低限の機能であれば市が所有する施設を貸し付けることで導入が可能。	×	事業性に課題があり、民間による積極的な機能導入が想定されない。
市の財政負担低減効果	○	公共が資金調達をする場合には資金調達コストを低減することができ、費用負担額全体としては抑制される。	△	賃料を支払うことで一度に大きな財政負担を生じずに済む。しかし、民間に資金調達コストや公租公課の負担が生じるため、結果的に市が支払う賃料が高くなることから財政負担低減効果は限定的。
適切な官民役割分担	○	市が施設を所有し、適切な範囲で整備費を負担することから、民間事業者に過大なリスクが生じない。	×	近年の急激な建築費の高騰の影響等から民間所有での事業性の確保が困難である。
総合評価	事業性の観点から民間所有によるメリットが期待できないため、公共所有にて事業を実施することが望ましいと考えられる。			
凡例：○(優れている)、△(一部課題がある)、×(重大な課題がある)				

② 従来方式と PFI (BT0) 方式、DB0 方式の比較

公共所有により事業を実施することとして、従来方式（公設公営）、PFI（BT0）方式及び DB0 方式について、以下に示すように定量評価及び定性評価を行いました。

ア. 定量評価

従来方式における財政負担額を基準とし、官民連携事業による財政負担の削減効果（VFM^{※1}）を試算した結果、下表の通り算出されました。その結果、DB0 方式において VFM が出ることを期待できることが示されました。

図表 40 定量評価結果

（単位：千円）

	従来方式	PFI (BT0)	DB0 方式
施設整備費等 （設計・施工・備品購入含む）	2,746,833	-	2,472,150
サービス購入料	-	2,569,838	-
指定管理料 ^{※3※4}	2,623,163	2,349,347	2,349,347
修繕料 ^{※3}	41,203	37,082	37,082
アドバイザー費用	35,200	50,620	50,620
その他支出（利息・SPC 管理費）	69,627	606,814	62,665
歳出計	5,516,026	5,613,701	4,971,864
LCC^{※2}（歳出－歳入^{※5}）	5,510,714	5,608,681	4,966,844
LCC（現在価値換算^{※6}）	5,371,610	5,438,541	4,842,232
VFM	-	△1.2%	9.9%

※1 VFM (Value For Money)：PFI 事業等における最も重要な概念の一つで、支払い(Money) に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことです。従来の方式と比べて PFI 等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

※2 LCC (Life Cycle Cost)：設定した事業期間にかかる収入、支出の全てをいいます。

※3 供用開始後 15 年間分を見込んでいます。

※4 指定管理料には運営費及び維持管理費を含んでいます。

※5 本事業における歳入は施設使用料及びカフェの賃料を見込んでいます。

※6 現在価値換算：「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおした額」のことを指します。

イ. 定性評価及び総合評価

定性評価及びその結果を踏まえた総合評価の内容は以下のとおりであり、DBO方式が望ましい事業手法となります。

図表 41 総合評価

		PFI (BTO)		DBO 方式	
定性 評価	サービスの 向上	◎	・包括発注、性能発注※ ¹ 、長期発注により、民間ノウハウの発揮及びその結果としてのサービスの向上が期待できる。	◎	・同左
	財政負担の 平準化	○	・施設整備費を延べ払い可能であり、財政負担の平準化が可能。	△	・従来方式と同等の資金調達となる。
	事務負担の 軽減	○	・事業者選定までの手続において、事務負担が増える。 ・一方で、包括発注による事務負担の軽減が可能。	◎	・基本的には PFI(BTO)と同様だが、PFI(BTO)と比較して手続の簡略化が図りやすい。
定量評価 (前ページ)		×	・民間資金の調達コストが高いため、本事業においては、コスト削減が期待できない。	◎	・包括発注、性能発注、長期発注などにより、民間ノウハウを活用したコスト削減が期待できる。 ・民間資金の調達を行う PFI(BTO)と比較して資金調達コストが低い。
総合評価		定性評価においては、PFI(BTO)方式、DBO方式ともに従来方式より優位であり、また、定量評価においては、DBO方式が最も優位である。 よって、総合評価として、DBO方式が望ましい手法と考えられる。			
凡例:従来方式と比較して ◎(とても優れている)、○(多少優れている)、△(同等)、×(劣っている)					

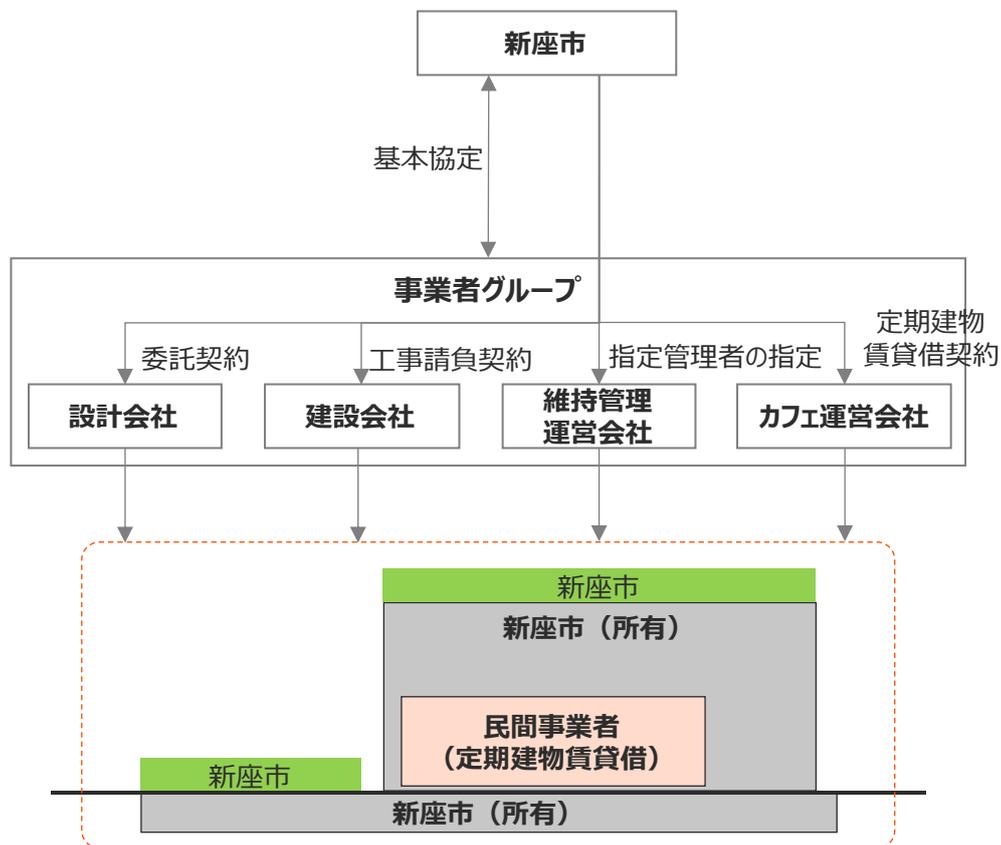
※1 性能発注と仕様発注

性能発注とは、発注者が求めるサービス水準を明らかにし、受注者はそれを達成するための技術提供及び施工をするという発注方法で、PFI方式やDBO方式に用いられる方法です。対義語として仕様発注があり、これは従来方式で用いられる発注方法で、発注者が詳細に仕様を規定し、受注者は規定された仕様に忠実に施工する方法です。

③ 本事業で採用する事業スキーム

①及び②の評価結果を踏まえ、本事業ではDBO方式を採用することとします。

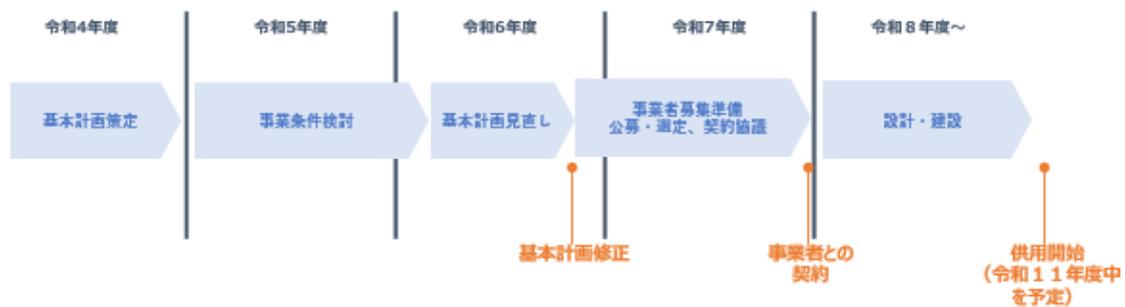
図表 42 DBO方式のスキームイメージ



3. スケジュール

現時点で想定するスケジュールは以下のとおりです。

図表 43 事業スケジュール



【資料編】

1. 第1回市民アンケート結果
2. 第1回グループインタビュー結果
3. 第2回市民アンケート結果
4. (仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会

1. 第1回市民アンケート結果

(1) 実施目的

現在の利用状況や課題、望ましい機能等について、主要な利用者として想定される方々の意見を把握し、本事業に反映することを目的として、アンケート調査を実施しました。

(2) 実施要領

周辺住民、東北コミセン利用者（以下「コミセン利用者」）、三軒屋自転車駐車場利用者（以下「駐輪場利用者」）に対し、下記のとおりアンケート調査を実施し、回答を得ました。

図表 44 アンケート概要

対象	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
調査方法	郵送送付 →郵送及びウェブ回収	直接配布(窓口に設置) →直接及びウェブ回収	直接配布(窓口に設置) →直接及びウェブ回収
調査期間	2022年8月6日(金) (発送)～26日(金)	2022年8月16日(火)～9月2日(金)	
回収数	362件 (紙237件、ウェブ125件) ※発送数:1,000件	150件 (紙127件、ウェブ23件)	49件 (紙31件、ウェブ18件)
備考	回収率 36.2%	—	—

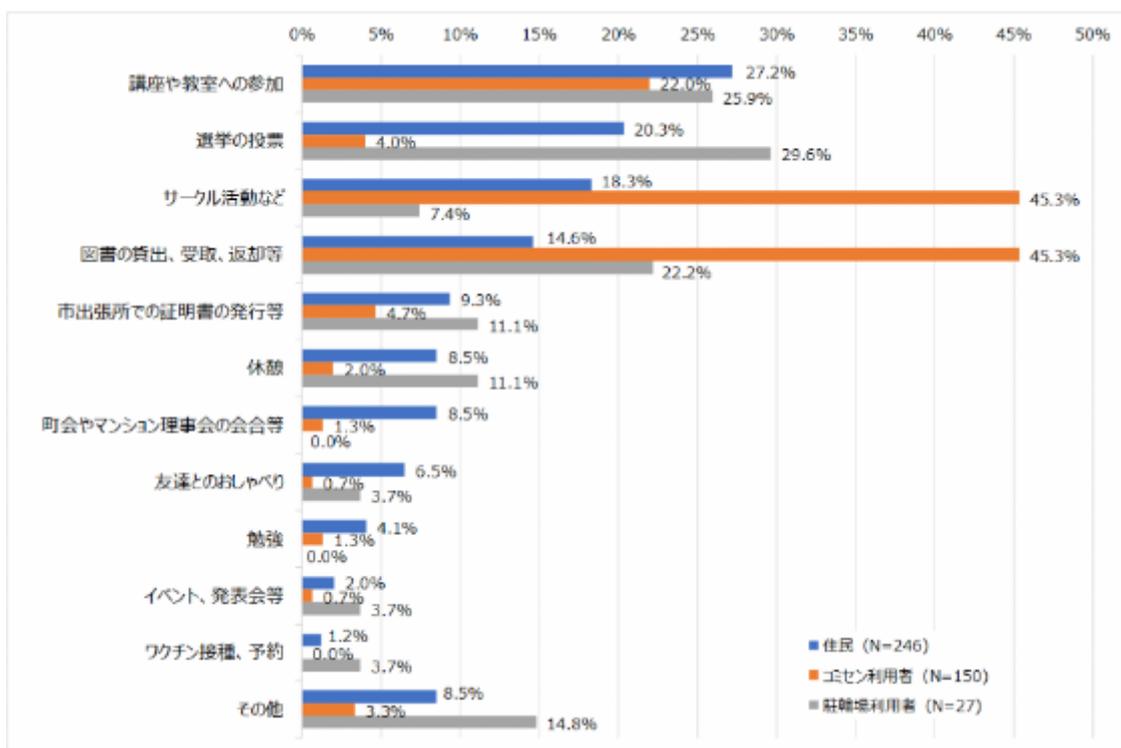
(3) 調査結果

① 東北コミセンについて

ア. 利用目的

周辺住民、駐輪場利用者は「講座や教室への参加」や「選挙の投票」を選択した人が多かったが、コミセン利用者は「サークル活動など」「図書の貸出、受取、返却等」を選択した人が多かった。

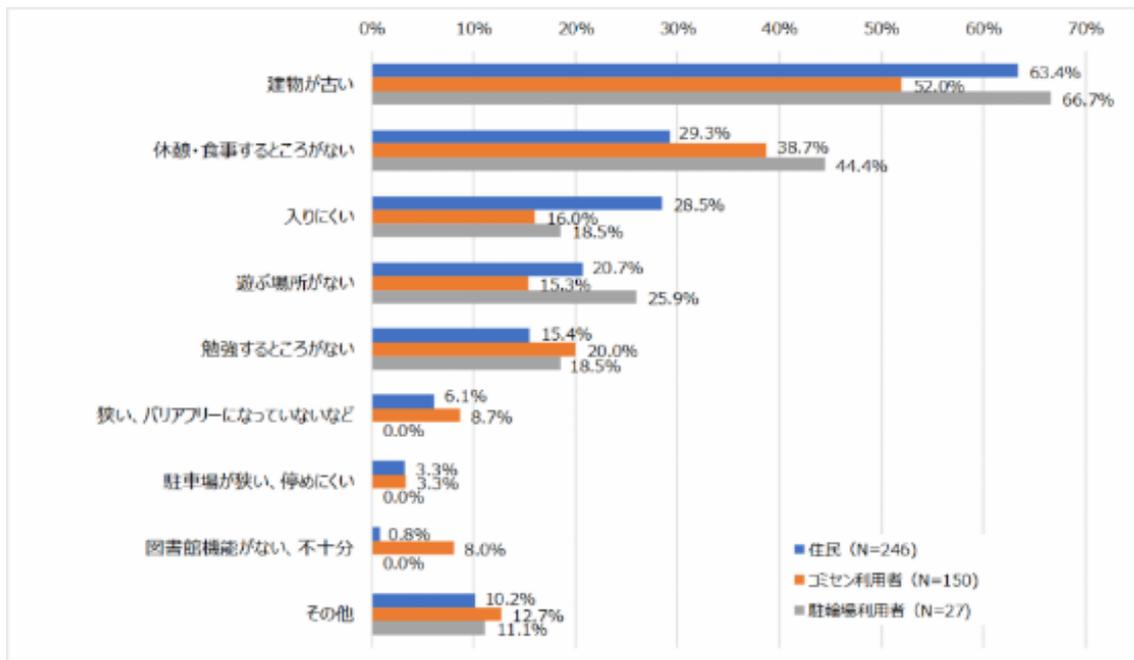
図表 45 アンケート結果(コミセン利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも最も回答が多かったのは「建物が古い」であり、次いで「休憩・食事するところがない」であった。コミセン利用者からは「図書館機能がない、不十分」という回答が複数あった。

図表 46 アンケート結果(コミセン課題)

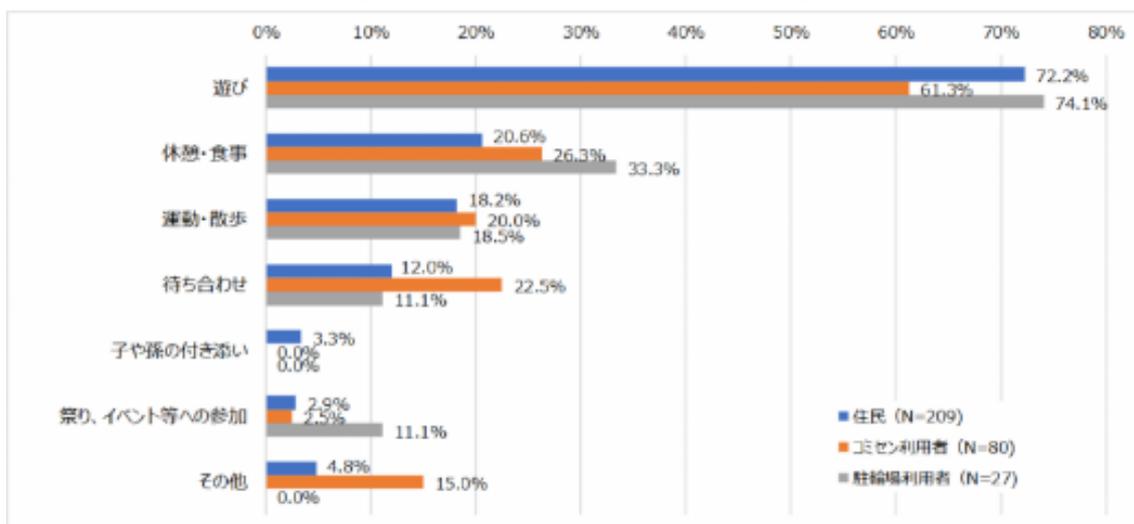


② 三軒屋公園について

ア. 利用目的

いずれの属性でも「遊び」が6～7割と最も多く、他は2割前後となっている。あまり多様な使われ方はしていないと考えられる。

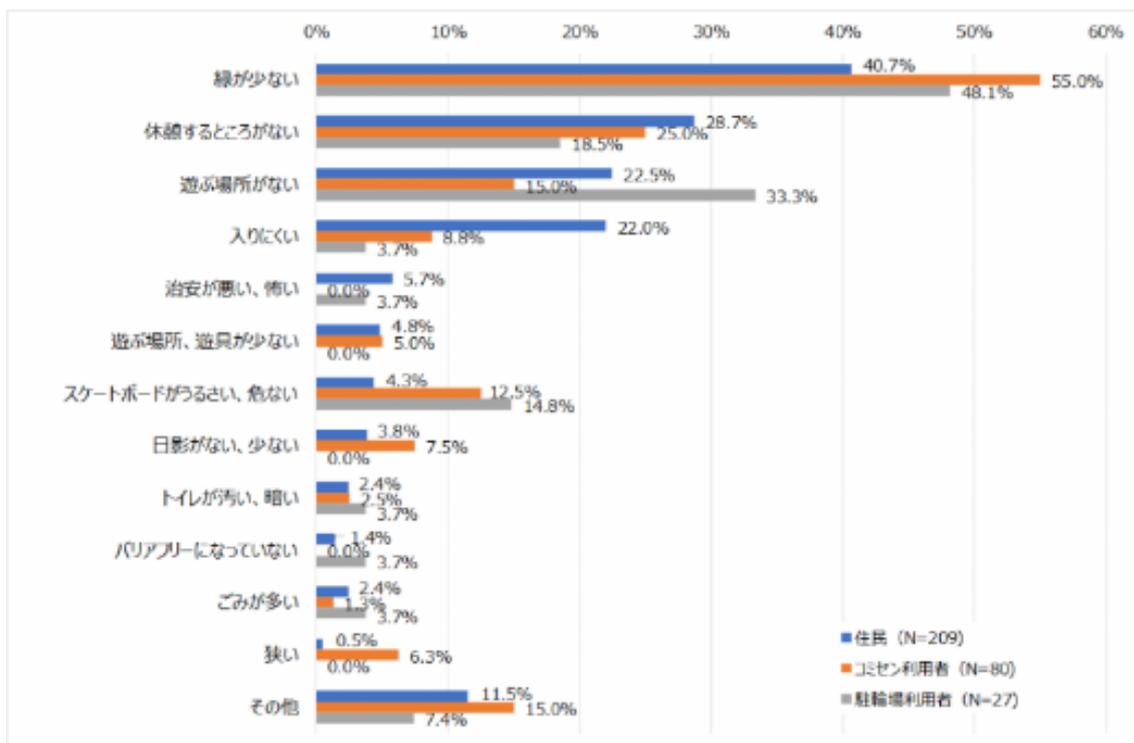
図表47 アンケート結果(公園利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも「緑が少ない」「休憩するところがない」「遊ぶ場所がない」が上位3項目となっている。コミセン・駐輪場利用者からは「スケートボードがうるさい、危ない」といった回答も多く挙がっている。

図表48 アンケート結果(公園課題)

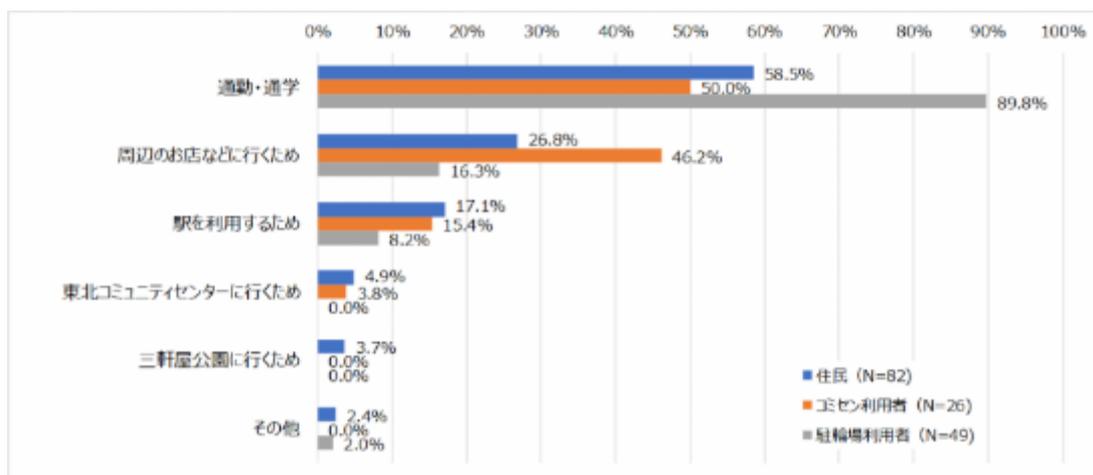


③ 三軒屋自転車駐車場について

ア. 利用目的

駐輪場利用者は約9割が「通勤・通学」での利用だが、周辺住民やコミセン利用者は「周辺のお店へ行くため」に使っている人も3～4割存在する。

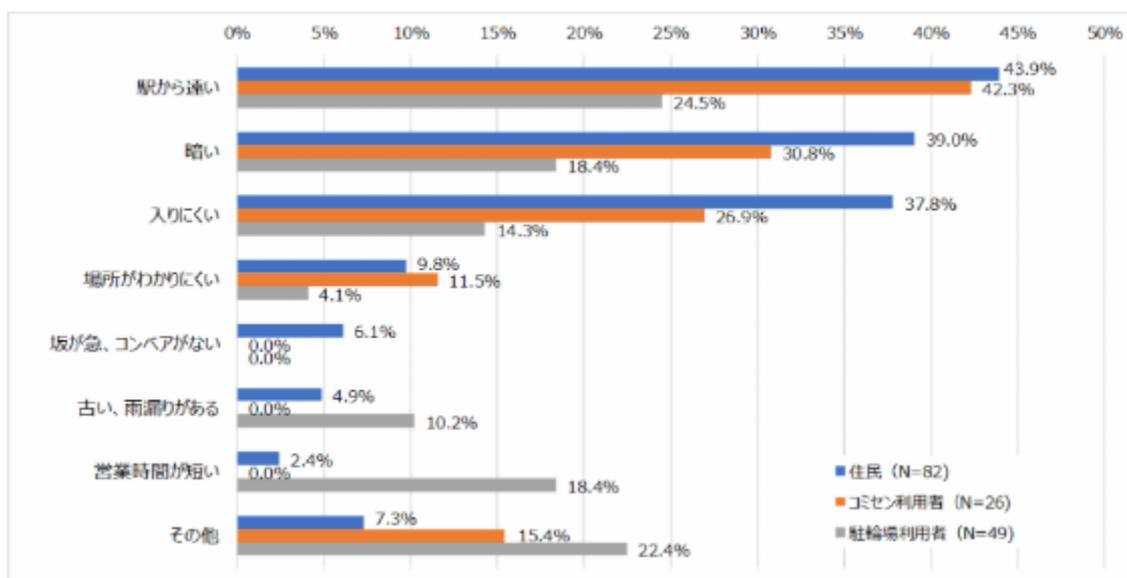
図表49 アンケート結果(駐輪場利用目的)



イ. 課題

いずれの属性でも「駅から遠い」「暗い」「入りにくい」が上位3項目となっている。駐輪場利用者からは「営業時間が短い」という回答も多く挙げられている。

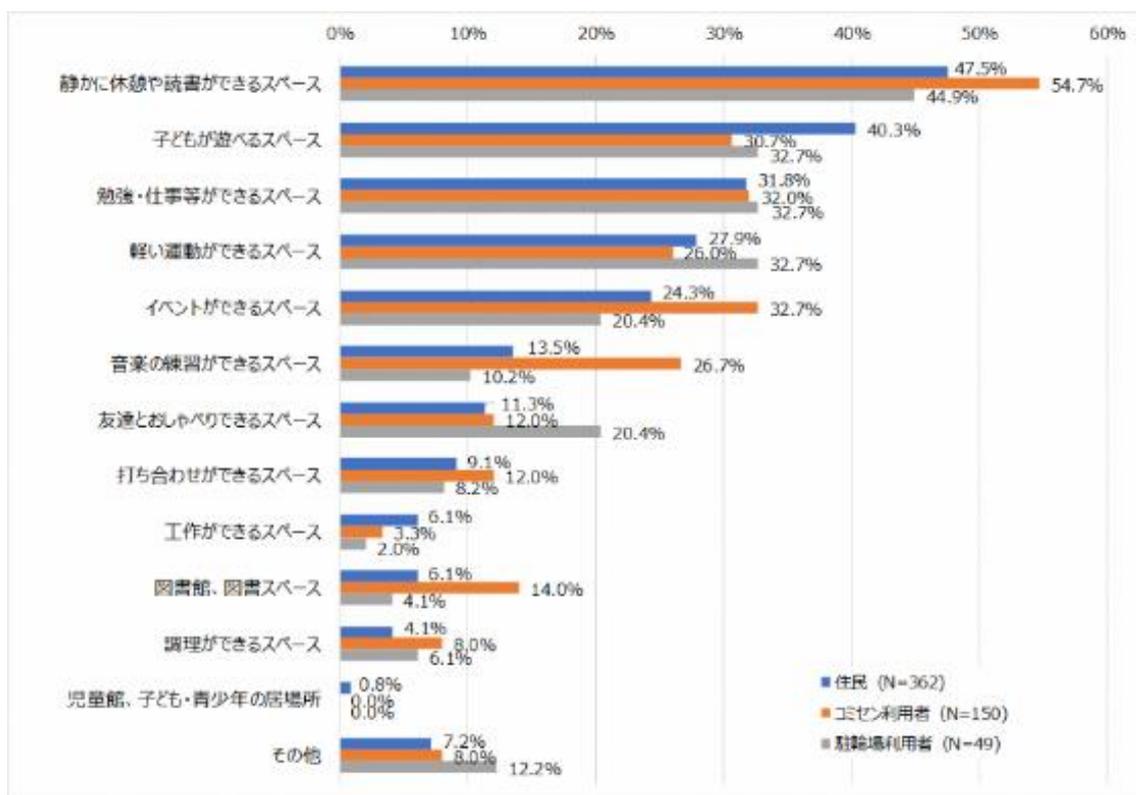
図表 50 アンケート結果(駐輪場課題)



④ コミュニティセンターに充実させた方がよいと思うスペース

いずれの属性でも「静かに休憩や読書ができるスペース」という回答が最も多く、次いで「子どもが遊べるスペース」「勉強・仕事等ができるスペース」となっており、個々の活動が重視されている傾向にあるが、コミセン利用者は「イベントができるスペース」「音楽の練習ができるスペース」といったサークル活動等に関する回答が他属性よりも多くなっている。

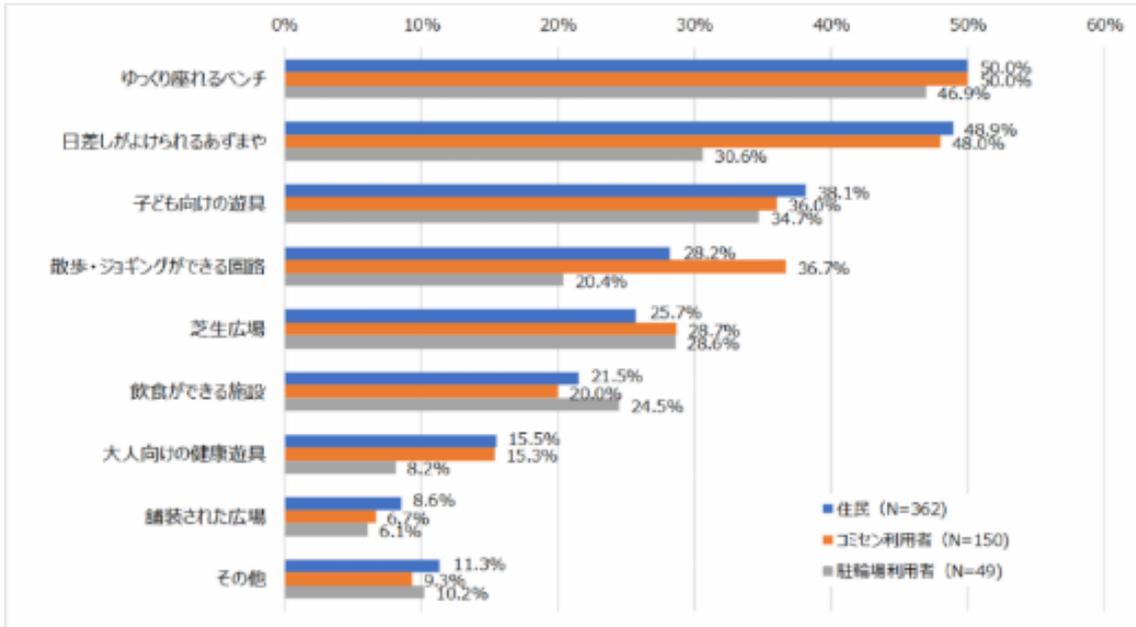
図表 51 アンケート結果(コミセンに充実させた方がよいスペース)



⑤ 三軒屋公園にあるとよいと思う施設

いずれの属性でも「ゆっくり座れるベンチ」を選択した人が最も多くなっている。周辺住民、コミセン利用者では次いで「日差しがよけられるあずまや」が選択されており、快適に公園が利用できる設えを求めている人が多いと考えられる。

図表52 アンケート結果(公園にあるとよいスペース)

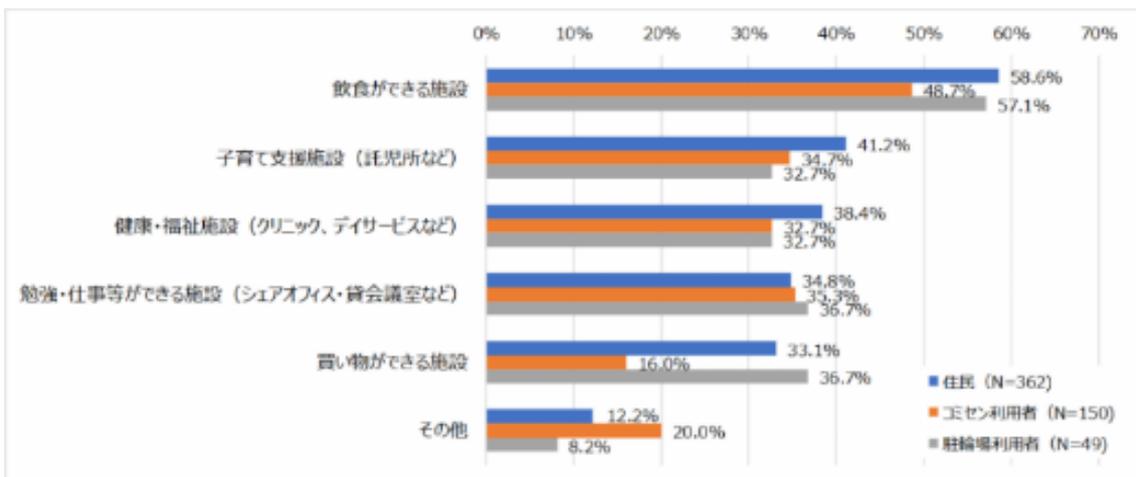


⑥ 複合施設にあるとよいと思う民間の施設

いずれの属性でも「飲食ができる施設」を求めている人が多かった。その他の施設についてはいずれも3~4割とニーズが分かれている。

コミセン利用者については「買い物ができる施設」を選択した人は少なかった。

図表53 アンケート結果(あるとよい民間施設)



⑦ 複合施設を整備するに当たって気を付けるべきこと

周辺住民、駐輪場利用者は「緑が豊かなこと、水場等があること」に類する意見が最も多く挙げられているが、コミセン利用者からは「図書機能、児童利用機能があること」を求める意見が多かった。バリアフリー等に関することも、いずれの属性でも意見が挙げられている。

コミセン利用者や駐輪場利用者からは、整備中、整備後の既存施設の維持（利用料金を含む）を求める意見も多く挙げられた。また、コミセン利用者からは音楽練習ができる設備など、個別の施設・設備に関する意見もあった。

図表54 アンケート結果(留意点)

意見が多かったもの	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
1	緑が豊かなこと、水場等があること	図書機能、児童利用機能があること	緑が豊かなこと、水場等があること
2	バリアフリー等	バリアフリー等	駐輪場の維持に関すること
3	安全・安心	緑が豊かなこと、水場等があること	スケボー利用に関すること
4	誰でも利用しやすいこと	個別の施設・設備に関すること	バリアフリー等
5	図書機能、児童利用機能があること	既存機能の維持、ほつとぷらざの代替	トイレに関すること、安全・安心

⑧ その他、本事業に対する意見等

⑦の気を付けるべきことと重複する意見が多かったが、その他、市民の意見を取り入れることや事業費をかけないでほしいといった、本事業の進め方に関する意見や、本事業への賛同あるいは反対を示す意見が挙げられている。

反対意見については、本事業そのものへの反対もあるが（必要性を感じない等）、教育や既に廃止した行政サービスの復活など、他に予算をかけるべきという意見が多い。

図表55 アンケート結果(その他意見)

意見が多かったもの	周辺住民	コミセン利用者	駐輪場利用者
1	図書機能、児童利用機能	図書機能、児童利用機能	駐輪場の維持に関すること
2	本事業の進め方	本事業の進め方	市の政策に対する意見、本事業への反対
3	市の政策に対する意見	代替施設の確保	現自転車駐車場の運営に関すること
4	子供の遊ぶ場所、居場所	ほっとぷらざの代替機能	安全・安心
5	駐車場・駐輪場に関する こと	三軒屋公園に関すること	図書機能、児童利用機能

2. 第1回グループインタビュー結果

(1) 実施概要

令和4年10月5日から同月31日までの間、東北コミセン利用者、障がい者団体、保育園及び学生を対象としてグループインタビューを実施しました。

(2) 実施結果概要

① 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じること

東北コミュニティセンターについては、同センターの利用者より、ピアノが使える部屋が不足していることが指摘された。

三軒屋公園については、保育団体及び学生から、屋根やテーブル・イスといった設えの不足、出入口の狭さといったハード面の課題、スケートボード利用者による騒音や公園内の危険性、利用者が集中することによる事故や新型コロナ感染拡大の危険性といったソフト面の課題が挙げられた。

図表 56 現在の東北コミュニティセンター、三軒屋公園について、課題に感じること

東北コミュニティセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ ピアノ伴奏ができる部屋がホールしかない。サークル間で活動の希望日が重なってしまう。(コミセン利用者)
三軒屋公園	<p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 他の保育園やより低年齢の子どもと利用が重なった際に、動きの激しい5歳児が小さい子どもに怪我をさせてしまう恐れがあるため、利用しにくい。 ・ 他の保育園や地域の方もよく利用していることから、新型コロナの感染予防の観点から利用を控えざるをえなくなっている。 ・ 1歳児クラスの散歩車はサイズが大きく、入口が狭いためトイレ側から回り込まないと入れない。0歳児クラスの散歩車であればかろうじて入ることができる。 ・ 周辺の交通量が多く、子どもを連れていくことに不安を感じている。 ・ 公園内にタバコが落ちていたり、速度を出してローラースケートをしている少年がいたり、公園内でも危険を感じている。 <p>(学生)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間に若者が集まってスケートボードをしており、騒音問題が発生している。そうした若者たちが公園から排除されるべきか、昼間でもスケートボードで遊べる場所を用意した方が良いのか議論が必要だと感じる。 ・ 園内にテーブルやイスがないことや、スケートボードをしている人がいることから、利用しづらい公園になっていると感じる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三軒屋公園は夜間に利用することがある。学生で集まってお酒を飲むこともあるが、周りに住宅があるため騒がしくならないように気を付けて利用している。そのため、防音機能があると有難い。昼間はあまり利用していない。 ・ サークル活動で野球の素振りの練習を行うことがあると友人から聞いた。変わった男性に危ないぞと注意されることがあり、利用しにくく感じている。 ・ 屋根が少ないため、夏の日中は利用しにくいのではないか。 ・ 三軒屋公園や志木駅周辺は大学に通うために行く場所となっており、主に平日に利用する場所になっている。土日祝日は志木駅周辺よりも川越に行く方が多い。
--	---

② 新たな複合施設、公園での過ごし方

新しい複合施設について、障がい者団体からは、障がい者に対する理解が進む場、障がい者が働ける場があるとよいという意見があった。また、保育園からは小さい子どもが安心して雨でも遊べる場、保護者が子育てについて相談でき、コミュニティづくりにも繋がる場が望ましいという意見があった。

その他、各団体から気軽に利用できる施設を望む意見があった。

公園については、小さい子どもから大人まで憩えるような公園、お茶を飲んだり本を読んだりできる公園、多様な遊びができる公園が望ましいといった意見があったほか、継続的に人が集まるような工夫が必要という意見があった。

図表 57 新たな複合施設、公園での過ごし方

新しい複合施設	<p>(障がい者団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障がい者が使うとすると、多くはイベントでの利用になるだろう。 ・ 図書館やカフェなどがあり、そこで他の世代の方々と触れ合える場があるとよい。 ・ 人とのコミュニケーションを日常的に取れるような場がよい。 ・ 商業施設等が入るのであれば、その中で障がい者が働ける場があるとよい。 ・ 障がい者に対する理解が進むような場になるとよい。 ・ 個別に動ける人もいるため、土日や帰宅までの間にふらっと立ち寄りたりする場だとよい。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小さい子どもが安心して遊べる場所となることが望ましい。屋内でのマット運動など、子どもが安心して遊べ、けがのリスクがなく、保護
---------	--

	<p>者も安心してリラックスして子どもを遊ばせることができ、保護者のコミュニティづくりの場にもなるような遊び場がよい。(子育て支援センター山ゆりの取組みを参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内に雨の日に遊べる場所がない。特に、家の中で遊ぶことが難しい男の子が遊べる場所があるとよい。 ・ 子育てに対して悩みや苦しさを抱えている保護者は多いと感じている。子育てについて専門家に気軽に相談することのできる場があるとよい。 <p>(学生)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 何も購入しなくても気軽に話したり休憩したりできる場所が大学生にとってはニーズがあるのではないか。
公園	<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中学生などの年代でも使えるような公園があるとよい。 ・ 大人も子どもも憩えるような、お茶が飲める公園がよい。 ・ 本を読める公園もよい。 ・ 整備して終わりではなく人が集まる公園になるような仕組みを考えてもらいたい。 ・ 大人のイメージでは公園は芝生があってベンチでゆったりできるものがよいが、子どもはローラースケートやスケボーをしたり、走りまわったり、遊具で遊んだりしている。大人と子どもでは利用方法が違うので、子どもの利用も考えた方がよい。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世代からの利用ニーズは非常に高いと思われる。歩き始めの1歳前後の子どもにとって、家具の多い家の中で遊ぶことは危険であり、公園がのびのびと遊ぶための場所になっている。また、保護者同士のコミュニティづくりの場にもなっている。 ・ 乳児が戸外で安全に遊べる場所にできるとよく、夏でも木陰で遊べるとよい。 <p>(学生)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ よさこいサークルに所属し、公園で練習を行っている。公園でダンスができる場所があるとよいと感じる。 ・ 最近公園で禁止されていることも多いボール遊びをはじめとした、多様な遊びが可能な公園となるとよいのではないか。

③ 望ましい導入機能

コミセン機能については、各団体、特にコミセン利用者から現在の諸室（ホール、ギャラリー、和室、倉庫等、及び各諸室の仕様）の維持・充実を望む意見が多数挙げられた。

その他の公共機能については、市役所、図書室（自習スペース含む）、児童館・児童センター機能といった現在想定されている機能の他、防災機能、一時保育機能、イベントスペース、きれいで安心して使えるトイレ、公共Wi-Fiなどが要望として挙げられた。

民間機能については、飲食機能やチャレンジショップのような機能が挙げられた一方、周辺に商業施設があるため本事業での整備は不要といった意見もあった。

公園については、日陰や東屋、水道といった公園施設の他、保育園からじゃぶじゃぶ池や砂場、芝生など虫が生息する環境を望む意見があった。

図表 58 望ましい導入機能

<p>コミュニティセンター機能</p>	<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ピアノかキーボードが使える部屋が2室以上はほしい。 ・ 大きくなくてもよいので多目的ホールのようなものもあるとよい。 ・ 現在のホールと同程度の広さの部屋を2室つくり、何かの時にはつなげて広く（中くらいの体育館程度のイメージ）使えるとよい。 ・ 東北コミセンにギャラリーがほしい。展示されていれば他の活動をする人も覗いてみるができる。 ・ ギャラリーは、今のものでは小さい。絵の展示もできるように、天井高についても適切な規模を考えてもらいたい。新しい施設の階段や廊下に展示スペースを作ってもらえるとよい。 ・ 座って行う活動（健康体操）のため、広い和室を入れてもらいたい。 ・ 和室はお茶の稽古にも使えるように、畳の敷き方に配慮し、炉を切ってもらいたい。 ・ 片面でよいので大きな鏡がある部屋があるとよい（フラダンス）。 ・ 素足で踊る（ダンス、ストレッチ）ので今の床では堅すぎる。剣道場のように柔らかいフローリングになるとなお良い。ホールの形は正方形ではなく長方形がよい。 ・ 新しい利用者が増えて、利用するのにくじ引きをするようになったのでつらい。きちんと部屋数を確保し、お手洗いも倉庫もつくってほしい。 ・ 地下に倉庫があるが、そこから荷物を上に運ぶのはたいへんなので、上の階にもそれぞれ倉庫があるとよい。 ・ 少人数で使える中くらいの部屋も必要。音が出る活動なので、防音でなくてもよいが、周りに迷惑がかからないような部屋がほしい。
---------------------	---

	<p>(障がい者団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 絵等を展示できるスペースがあるとよい。 ・ 発表する場にできるようなホールがあるとよい。ホールの中にはスクリーンと高品質の音響装置があるのが望ましい。音楽を通じて人と関わられるようなホールというのもよいのではないか。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ほっとぷらぎにあった多目的室があるとよい。地域の人が低額で利用できるのと望ましい。 ・ 冬の利用を考えると、床の素材は、床暖房とまでいかずともクッションフロアのような柔らかく温かみのある素材が望ましい。
<p>その他の公共機能</p>	<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 少し休める、お茶が飲めるような憩いの場所があるとよいと感じている。若い人たちも使えるように、広いスペースをとってほしい。 ・ 社会的少数者でも使いやすい、きれいで安心なトイレをつくってほしい。 ・ 地域に児童館施設がまったくない。児童館的な施設は絶対に入れてもらいたい。 ・ ぜひ図書室をつくってもらいたい。つくるなら年配者もゆったりと座れるような机・椅子、読書が楽しめるような場所をつくってもらいたい。 ・ 市役所機能と図書館はぜひつくってもらいたい。 ・ 震災や富士山の噴火など、ここに来れば安心といえるような防災機能があるとよい。 <p>(障がい者団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時に役に立つ機能があるとよい。また、緊急避難場所として活用できるとよい。 ・ Wi-Fi 機能があるとよい。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東北エリアには、児童館や児童センターといった機能が少ない。 ・ 一時保育施設が入ると望ましい。子どもを気軽に預けられる施設があるとよい。 ・ 図書室機能が入るとありがたい。子どもを連れていくことができるうえ、保護者に子どもに読書習慣をつけさせるよう、促すきっかけにもなる。 ・ 子どもたちが入りやすい洋式トイレが望ましい。トイレは、男性・女性・多目的と分けることが望ましい。

	<p>(学生)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 三軒屋公園は昼間でもスケートボードをする人がおり、子どもが遊べる場が少なくなってしまうので、マクドナルド店内にあるような室内型プレイルームのような施設があるとよいのではないかと感じている。 ・ ほっとぷらぎの閉館によって、図書館を利用する際には市立図書館まで行かないといけなくなってしまうため、図書館機能があるとよい。 ・ 図書館には、机に区切りのついた自習スペースがあると学生にとって利用しやすいと感じる。 ・ 新座市以外の市も参画し、埼玉県全体の市が集まってマルシェを行えるようなスペースがあると、子どもたちも集まって楽しめるのではないかと。 ・ 公共 Wi-Fi があるとよいのではないかと。学生にとって、自宅外で課題をやりたいというニーズはあると感じる。
民間機能	<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 活動の前後に使える落ち着いた喫茶スペースがあると、さらに交流も進むと考える。 ・ 朝霞台駅のマンスリーデザートのように、軒下などを借りて1カ月単位で色々なアーティストや作家がお店を出せるような取り組みができるとよい。それぞれに興味のある人が集まり、人の流れができる。他所から来た時についてに寄ってみようと思うような場所になるとよい。県内の人は安価で出店できるが東京の人でも出店できるといった取り組みもよいだろう。 <p>(障がい者団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 軽食等を食べられるとよい。職員が食べ物を持って運ぶのは大変である。 ・ 子育て世代向けに離乳食が食べられるとよい。 ・ その土地の食べ物が食べられるとよい。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間機能については、商業施設は既にいくらかでもあると感じている。 ・ 飲食機能については利用者層のターゲットを絞るのか、広くとるのかによると感じる。飲食の場があると利用者層が広がるが、利用者層が広がると子どもが自由に遊べるスペースが減ってしまうため、ターゲットは絞っていただきたい。
公園	(コミセン利用者)

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高い位置にできる公園なので木陰があるとよい。 (障がい者団体) ・ 屋上には東屋が欲しい。 (保育園) ・ 夏の利用を考えると、じゃぶじゃぶ池があるとよい。ただし、じゃぶじゃぶ池で水に濡れて遊ぶことを前提とするならば、着替えができる場所も必要となる。 ・ 広い砂場があるとよい。砂場は色々な遊び方ができる。 ・ 虫が好きな子どもが多いため、芝生を設置する等、バッタなどの虫が生息する環境があると望ましい。北野公園は虫が多く、子どもに人気がある。 ・ 水が飲める水道、手が洗える水道があるとよい。 (学生) ・ シェアサイクル(ダイチャリ)が複数台止まっておりベビーカーの置き場に困っていたり、保護者が立ったまま会話していたりするケースがしばしばある。保護者が座れる場所があるとよい。 ・ 現在のようなコンクリートではなく、芝生にすればイスがなくても座りやすいのではないか。 ・ フリーに使えるスペースが良いと感じる。階段状の公園にするというアイデアはよい。階段状の公園部分にステージを設置してもよい。 ・ 大学生としては、可能であればシェアサイクルを使用して志木駅からキャンパスまでを移動したい。三軒屋公園に設置するシェアサイクルの台数を増やしてほしい。
--	--

④ 整備・管理運営に当たって重視すべき事、留意点

複合施設としては、コミセン利用者から市民の憩いの場、サークル活動の場としての機能を維持してほしい、新座を知ってもらえるような話題性のある施設とすべきといった意見があった。また、障がい者団体を中心に、バリアフリーを含め、ハード・ソフト両面で障がい者の利用への配慮を求める意見があった。保育園からは、外が見やすく光が取り込める建物、木目調の温かみのあるデザインといった、内外装に関する意見もあった。

公園については、分かりやすい場所に大きめのトイレが必要、立体公園であることを活かして年齢によって遊ぶ場所が分けられると良い、安全性に配慮すべきといった意見があった。

図表 59 整備・管理運営に当たって重視すべき事、留意点

複合施設	(コミセン利用者)
------	-----------

- ・ 前提として東北コミセンは商業的なものではなく、庶民が利用できて楽しめるスペースであることが重要と考える。市民の憩いの場、サークル活動の場であることを基本としてもらいたい。
- ・ 建物は民間の所有にして運営を任せる場合、利用料金が高額になってしまうのではという不安がある。
- ・ 東北コミセンの存在を知っている人は利用しているが、それだけでは若い利用者が減ってくるので、色々な人に知ってほしい。話題性のある施設にしてもらいたい。
- ・ これがあるから新座市に来てみようと思えるような、話題性のある施設、新座を知ってもらえるような施設があるとよい。
- ・ バリアフリーは色々な取組みがされているので、最新の観点をういたものを取入れてほしい。

(障がい者団体)

- ・ 広い場所と狭い場所を柔軟に活用できる場があるとよい。障がい者の中には、広い場所でも大丈夫な人もいれば、狭い場所でないとダメな人もいる。
- ・ 車いすの人が使えるようにスロープタイプの動線がよい。車いすを押す側からすると、スロープの傾斜はできるだけ緩やかなものが望ましい。また、すれ違う人とぶつからないように幅広なものが望ましい。
- ・ 屋内から屋上公園に上がることのできるエレベーターがあるとよい。車いすでも余裕を持って乗れるように容量の大きいものが望ましい。
- ・ 横幅の余裕がある駐車場が望ましい。スライド式でなく開閉式のドアだと、勢いよく開けて隣の車にぶつけてしまうことがある。また、屋根が付くのであれば、高さは高いほうがよい。
- ・ 車いすにずっと乗っているのはしんどいため、ゆったりと休めるソファのような場があるとよい。
- ・ ご自身で動ける方は誤解を受けやすい。何かあるとすぐに警察を呼ばれてしまう。そのため、仲裁に入ってくれるような人がおり、自然と見守れるような機能があるとよい。

(保育園)

- ・ トイレの位置は、遊び場から近いところがあると望ましい。保育園としては、遊び場で遊ぶ子どもを見守りながら子どものトイレに付き添う必要があり、トイレと遊び場が離れることは望ましくない。
- ・ 子育てイベントを実施し、イベントを通じて子育て世代を新たな複合施設に引きつけ、施設を知ってもらい、施設内で子育て相談を実施していることを知ってもらえるとよい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作るならばしっかりした施設にしてほしい。図書館も、規模が大きければ学生の勉強の場など、様々なニーズに応えられる。 ・ 窓が多くあり、外が見やすく光が取り込める建物となるとよい。さらに、木目調の温かみがあるデザインになるとよい。 ・ 災害時に、この建物内にいれば安全と思えるような施設が望ましい。
公園	<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園部分には絶対トイレが必要である。大きい車いす等が入るようなものがよい。場所としては、駐車場の近くや、エントランスから分かりやすい位置など、探すのに手間取らない場所にあるとよい。また、トイレ内のベッドの強度と大きさも必要になってきている。第二庁舎のトイレを参考にしてもらいたい。 ・ 大きく育つ木だと根が張ってきてしまって危険なため、考慮が必要。一方で、木陰も重要な要素である。 ・ 開園時間が長いほうが多様な種別の人が使いやすいものとなるのではないか。 <p>(保育園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 砂場を設置する場合は、公園専用の砂場道具を設置いただけると有難い。保育園から砂場道具を持って行くことも可能ではあるが、他の保育園や個人で利用している子どもの砂場道具と混じりやすく、誤って持ち帰ってしまったり、園児が使用してしまったりするとトラブルになる可能性がある。 ・ ベビーカーの通れるスロープとベビーカーの置き場所を設置いただけると、子育て世代の利用しにくさの軽減に繋がる。 ・ 屋上に公園を設けることは、開放感があってよい。また、段々畑状の公園とすることも面白いと感じる。 ・ 年齢によって遊ぶ場所が分けられるとよい。高低差を利用して、低層部はより小さい子どもに、上層部は大きめの子どもが使えるエリアとするとよいのではないか。特に、少し高くなっている部分は視界が開けるため、子どもに人気になるのではないか。 ・ 夏よりも冬の日差しの方を優先して考えた方がよい。夏は木陰があったとしても、30℃を超えるような暑い日には、乳児を連れて外に出ることはできない。 <p>(学生)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間利用を考えると、屋上の方が風通しが良さそうで利用しやすい。屋上にある公園というと、昼間は暑そうなイメージがある。 ・ 現在の三軒屋公園は、周辺に建物が建ち並ぶ中で、公園によって空間

	<p>が生まれており、心地よく感じていた。立体都市公園にしてしまうと、その空間が失われてしまうため、圧迫感が生まれてしまうのではないかと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 気軽に訪れることのできる公園にするためには、1階に公園部分を設ける必要があるのではないかと。 ・ 現在の三軒屋公園は、夜間は怖くて利用したくない。明るさに配慮し、ライトアップを行っていただくと利用しやすい。 ・ 現在の三軒屋公園は、塀に囲まれ見通しが悪くなっている。周囲に開けた公園にすることで、人の目に触れるようになり、安全性も高まるのではないかと。 ・ スケートボードができる場所を作るならば、夜間はスケートボード場が閉まるようにした方がよいのではないかと。
--	--

⑤ その他

コミセン利用者からは施設整備期間中の代替機能の確保を強く望む意見があった。一方で、保育園からはターゲットを乳児及びその保護者に絞ると良いといった意見も出ている。

また、各団体から本事業の実施にあたり、様々な人の意見を取り入れる機会を設けるべきという意見が挙げられている。

<p>(コミセン利用者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間中の代替施設はしっかり考えてほしい。2年も活動できない期間が続くと解散してしまうサークルが出てくる可能性が高い。 ・ 数年前に耐震の工事をしたはず。工事中に何年も使えなくなるのであれば、建替えせずこのままでもよいのではないかと。 ・ 元気な高齢者はサークル活動が楽しみで東北コミセンに来ている。今後もコーラス活動が続けられることを願っている。 ・ 何階建てなど、具体的な話を持ってきてもらわないと、希望だけ言っても仕方がない。 ・ 皆の意見を取り入れる機会を何度も設けてほしい。 <p>(障がい者団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間に委託する際には、障がい者就労を条件にしてほしい。 ・ 長年使っていくことを考えると、市単独事業としたほうがよいのではないかと。 ・ 小学校高学年や高校生等、色々な人に意見を聞くと、色々な立場の意見を理解できてよい。 ・ スケートボード問題も一律に排除するのではなく、防音対策等をしてうまく共存できる形を探るのがよいのではないかと。一律に排除した場合、今までスケートボードをし
--

ていた人たちは今後どこですればよいのか。青少年の健全育成という観点もあるとよいのではないか。

(保育園)

- ・ 利用対象者を絞るとすれば、乳児の方がよい。児童は自転車を使用するなどして、多少遠方の公園にも足を運ぶことができる。
- ・ 新しい、綺麗、駅近という条件が揃った施設は、今の子育て世代から非常に人気が高い。当施設もかなり人気が出るのではないか。
- ・ 駅から雨に濡れずに公園まで行けるようにできると大変良い。

(学生)

- ・ 三軒屋公園は、パターゴルフ大会等のお年寄り向けのイベントを実施すれば盛り上がるのではないか。
- ・ 公園の SNS アカウントを作成すると、SNS を通じて公園や公園で実施するイベントを知っていただけるため、よいのではないか。

3. 第2回市民アンケート結果

(1) 実施目的

複合施設整備の方向性について、改めてどういった施設整備が望ましいか把握するため、計画の認知度、敷地の使い方や建物の形状、今後の進め方等を設問に設定した市民アンケートを実施しました。

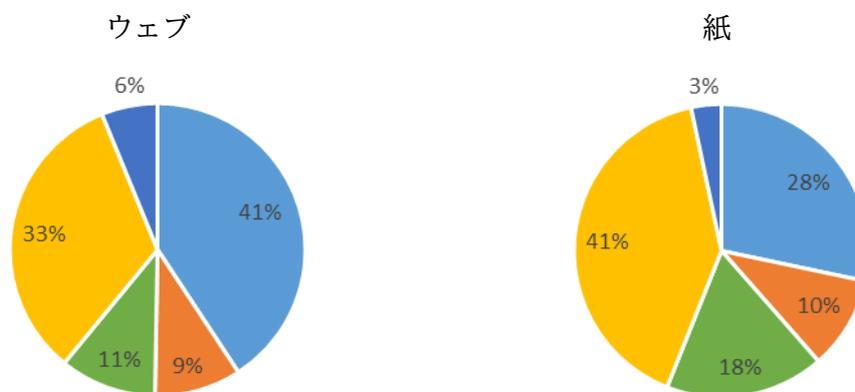
図表 60 アンケート概要

募集方法	市ホームページフォームによる提出 (ウェブ)	アンケート用紙による提出 (紙)
回答数	179件	334件
募集期間	令和6年3月22日から同年4月22日まで	

(2) 調査結果概要

① お住まい

ウェブ回答においては東北地区にお住まいの方からの回答が最も多く、紙の回答はその他市内の方の回答が最も多い結果でした。

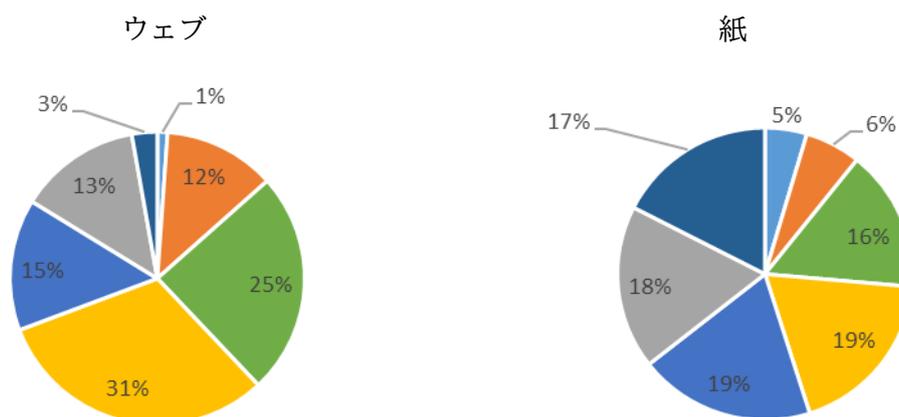


凡例		ウェブ	紙
	東北	73	94
	東	17	34
	北野	19	58
	その他市内	59	135
	市外	11	11
	未回答		2

② 年代

ウェブ回答は幅広い年代から回答があり、特に30～40代からの回答が多い結果でした。

紙の回答は30代以上の幅広い年代の方から回答がありましたが、特に50代以上の回答が5割以上でした。



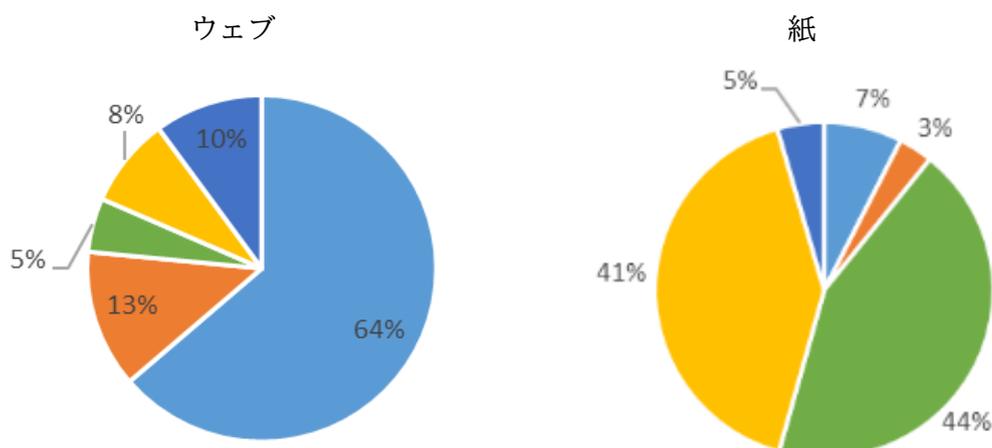
凡例	ウェブ	紙
10代以下	2	15
20代	22	20
30代	44	51
40代	56	61
50代	26	63
60代	24	59
70代以上	5	57
未回答		8

③ 今後どのような進め方がよいと考えるか

ウェブ回答においては、「できるだけ早く複合施設を整備してほしい」という意見が多い傾向でした。一方、紙の回答においては「一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい」、「そもそも複合施設を整備は不要」という意見が多い傾向でした。

その他としては、「今回の意見募集を踏まえ、最適な進め方を選択してほしい」、「ある程度市が示したものに市民の意見を加味しながら進めてほしい」という意見がありました。

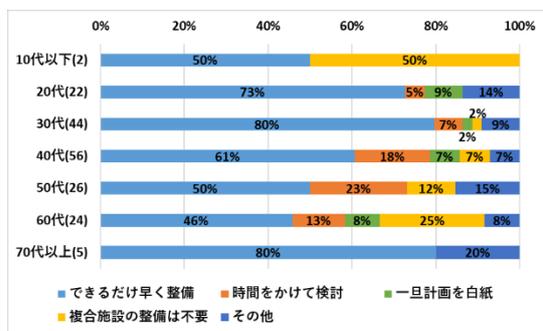
年代別に見ると、ウェブ回答では、全年代で「できるだけ早く複合施設を整備してほしい」の割合が高い結果でした。紙の回答では、全年代で「そもそも複合施設を整備は不要」、「一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい」の割合が高い結果でした。



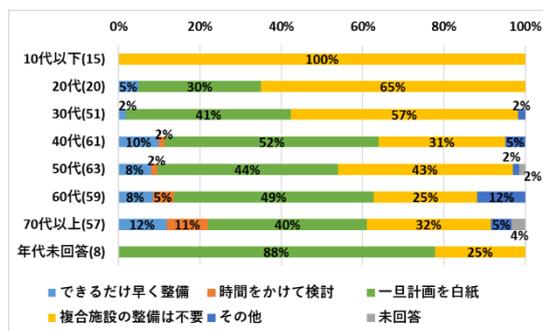
凡例	ウェブ	紙
できるだけ早く複合施設を整備してほしい	114	25
もっと時間をかけて検討してほしい	23	11
一旦白紙に戻し、最初から検討してほしい	9	146
そもそも複合施設の整備は不要	15	138
その他	18	15
未回答	—	3

紙での回答について、複数回答されたものがあつたため、合計が 334 を超えています。

(ウェブ (年代別))



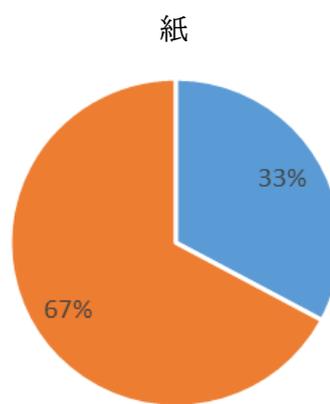
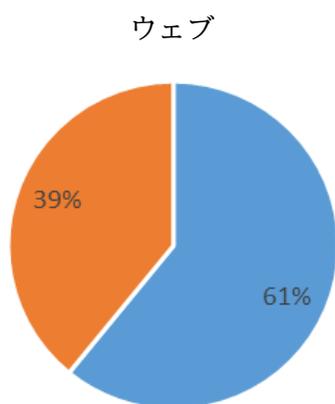
(紙 (年代別))



④ 複合施設を整備することについて知っていたか

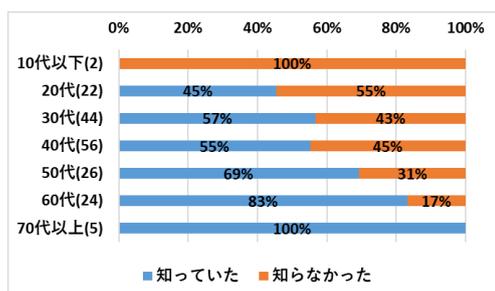
ウェブ回答は本事業について知っていたとする回答が多く、紙の回答は知らなかったと回答した人が多い傾向でした。

年代別に見ると、ウェブの回答では年代が上がるほど知っていた人の割合が高く、紙の回答では10代から30代にかけて、知っていた割合は低くなり、40代から70代以上にかけて、知っていた割合が高くなる傾向が見られました。

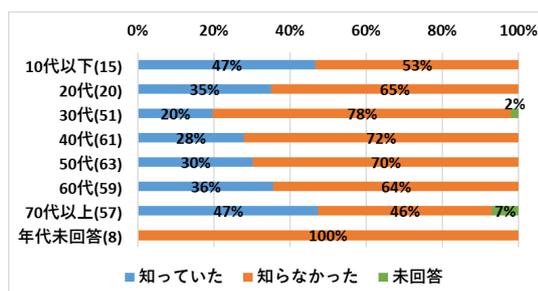


凡例		ウェブ	紙
■	知っていた	109	108
■	知らなかった	70	221
	未回答	—	5

(ウェブ (年代別))



(紙 (年代別))

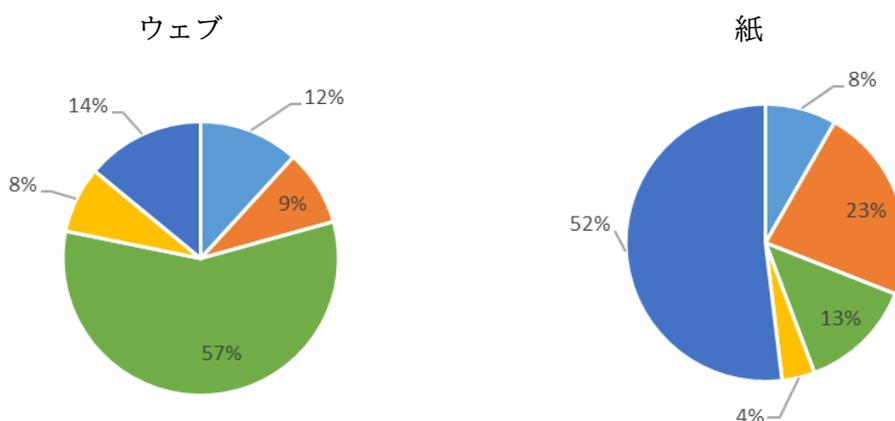


⑤ どのような敷地の使い方がよいと考えるか

ウェブ回答は「敷地を一体的に活用したほうがよい」という意見が多い傾向でした。紙の回答においては、「その他」、「東北コミセン側に整備がよい」と回答した人が多い傾向でした。また、紙の回答では、本設問自体に未回答のものも多くありました。

「その他」の意見としては、「現在の東北コミセンを残す案には反対」、「少しでも地上の駐輪場を増やして欲しい」などの意見があったほか、「コミセンと公園をリニューアルして、境界を取り除き一体的に活用すべき」、「現状維持でよい」、「複合施設の整備は不要」というものも多くありました。

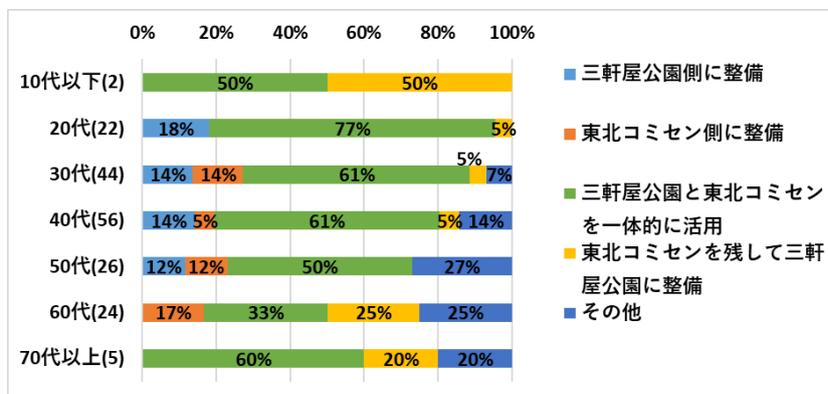
ウェブ回答を年代別で見ると、全年代で「一体的に活用したほうがよい」と回答した割合が高い結果でした。



凡例	ウェブ	紙
三軒屋公園側に整備がよい	21	13
東北コミセン側に整備がよい	16	44
三軒屋公園と東北コミセン敷地を一体的に活用がよい	103	21
現在の東北コミセンを残したまま三軒屋公園に整備がよい	14	6
その他	25	90
未回答	—	168

紙での回答について、複数回答されたものがあつたため、合計が 334 を超えています。

(ウェブ (年代別))



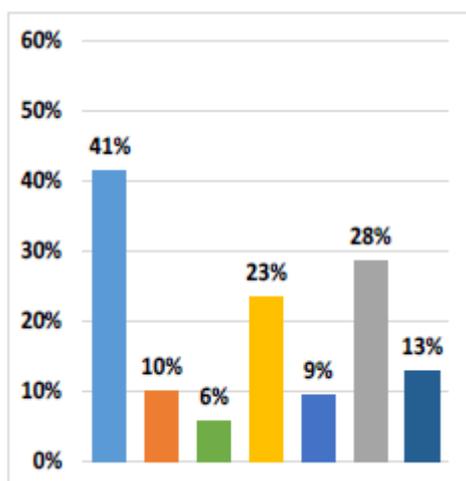
⑥ どのような施設の形状がよいと考えますか (複数回答可)

ウェブ回答においては、「階段状がよい」、「ある程度規模の大きい建物がよい」、「低い建物がよい」という意見が多い傾向でした。紙の回答においては、「その他」、「なるべく小さい建物がよい」と回答した人が多く、また、本設問自体に未回答のものも多い傾向でした。

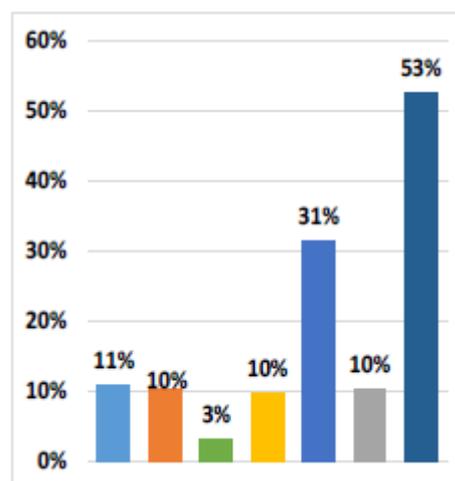
「その他」の意見としては「昇り降りが楽なようにしてほしい」、「修繕コストがかからない施設にしたほうがよい」などの意見があつたほか、「複合施設は不要」、「既存施設のリニューアル・改修でよい」というものも多くありました。

ウェブ回答を年代別にみると、各年代で多様な意見がありましたが、20代～40代において「階段状がよい」と回答した割合が高い結果でした。

ウェブ



紙



複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

凡例	ウェブ	紙
階段状がよい	74	17
通常の四角い建物がよい	18	16
高い建物がよい	10	5
低い建物がよい	42	15
なるべく小さい建物がよい	17	49
ある程度規模の大きい建物がよい	51	16
その他	23	82
未回答	—	178

(ウェブ (年代別))

	階段状がよい	通常の四角い建物がよい	高い建物がよい	低い建物がよい	なるべく小さい建物がよい	ある程度規模の大きい建物がよい	その他
10代以下(2)	50%						50%
20代(22)	55%	9%	5%	23%	5%	64%	
30代(44)	50%	9%	11%	16%	7%	20%	9%
40代(56)	45%	4%	5%	29%	7%	20%	11%
50代(26)	23%	15%	4%	31%	15%	31%	27%
60代(24)	25%	21%		21%	21%	21%	17%
70代以上(5)	40%	20%		20%		80%	20%

⑦ ⑤⑥の回答を選んだ理由（複数回答可）

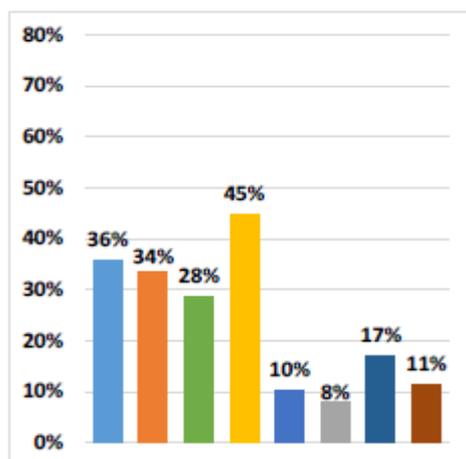
ウェブ回答においては、「各機能の面積を確保し、充実させてほしい」という意見が最も多く、公園に対する意見については、「地上の公園をできるだけ広く確保してほしい」と「屋上の公園でも広い面積があればよい」が同数程度でした。

紙の回答においては「今後も現在の東北コミセンを残してほしい」という意見が多い結果でした。

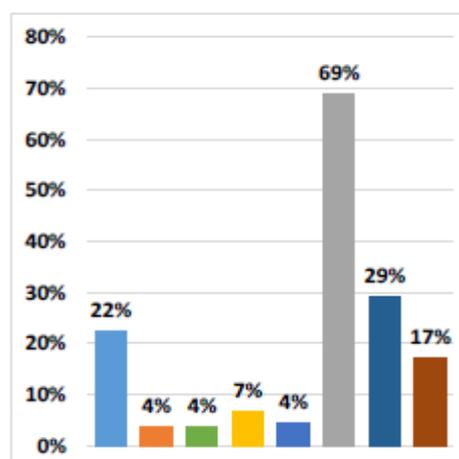
「その他」としては、「事業費では無く、使われる施設を目指すべき」、「地域の中心施設となるような施設を早期整備して欲しい」、「高い建物だと周りへの日当たりが悪くなる」といった意見があったほか、「今の三軒屋公園を残してほしい」、「複合施設は不要」というものもありました。

年代別で見ると、ウェブ回答では年代にかかわらず様々な回答がありましたが、「各機能の面積を確保し、充実させてほしい」の割合が比較的どの年代でも高い結果でした。紙の回答では全年代において「今後も現在の東北コミセンを残してほしい」の割合が高い結果でした。

ウェブ



紙



複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

複数回答のため、回答数/回答者数で割合を算出

凡例	ウェブ	紙
地上の公園をできるだけ広く確保してほしい	64	74
屋上の公園でも広い面積があればよい	60	12
屋上の公園にアクセスしやすいものがよい	51	12
各機能の面積を確保し、充実させてほしい	80	22
施設ができるまで東北コミセンを使いたい	18	14
今後も現在の東北コミセンを残してほしい	14	227
なるべく事業費を抑えた方がよい	30	96
その他	20	56
未回答		5

(ウェブ (年代別))

	地上の公園をできるだけ広く確保してほしい	屋上の公園でも広い面積があればよい	屋上の公園にアクセスしやすいものがよい	各機能の面積を確保し、充実させてほしい	施設ができるまで東北コミセンを使いたい	今後も現在の東北コミセンを残してほしい	なるべく事業費を抑えた方がよい	その他
10代以下(2)		50%	50%	50%			50%	
20代(22)	23%	45%	27%	50%	5%		5%	
30代(44)	45%	52%	30%	48%	9%	2%	9%	11%
40代(56)	39%	32%	39%	43%	5%	9%	16%	9%
50代(26)	31%	12%	15%	46%	8%	15%	19%	23%
60代(24)	33%	21%	17%	29%	21%	13%	38%	13%
70代以上(5)	20%		20%	80%	60%	20%	20%	20%

(紙 (年代別))

	地上の公園をできるだけ広く確保してほしい	屋上の公園でも広い面積があればよい	屋上の公園にアクセスしやすいものがよい	各機能の面積を確保し、充実させてほしい	施設ができるまで東北コミセンを使いたい	今後も現在の東北コミセンを残してほしい	なるべく事業費を抑えた方がよい	その他
10代以下(15)	47%					87%	60%	40%
20代(20)	45%			5%		65%	65%	20%
30代(51)	27%	2%	4%	2%	4%	84%	43%	12%
40代(61)	20%	5%	3%	8%	2%	61%	33%	8%
50代(63)	22%	6%		6%	2%	71%	24%	13%
60代(59)	8%	5%	8%	7%	10%	63%	17%	22%
70代以上(57)	23%	2%	5%	12%	7%	58%	12%	21%
年代未回答(8)						75%		25%

⑧ その他ご意見や今回の複合施設整備事業に求めるもの

多岐にわたる多くの意見を頂きましたが、アフターコーディング※を実施した結果、主なものとして、次のような意見が多くありました。

- ・ コミセンと公園をそれぞれリニューアルすればよい。
- ・ 公園の緑を増やしてほしい。
- ・ 三軒屋公園の治安を改善してほしい。
- ・ スケートボードができるようにしてほしい。
- ・ 安全、安心な施設にしてほしい。
- ・ 図書室を早く整備してほしい。
- ・ もっと市民の声を聴きながら進めてほしい。
- ・ 地上の公園を残してほしい。
- ・ 子どもたちの遊べるスペースを確保してほしい。

また、「複合施設の整備自体に反対」、「現状の施設の改修でよい」という意見も多くありました。

※「アフターコーディング」とは自由回答の中から類似の回答をまとめ上げて、カテゴリごとに分類し、集計する手法

4. (仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会

(1) 第1回概要(令和6年8月21日(水)午後6時~午後8時/東北コミセン)

第1回は、「志木駅周辺エリア、事業計画地の課題」、「課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』」、「複合施設の基本コンセプト」をテーマに、各グループに分かれてワークショップを行い、結果を共有しました。

① Aグループ

テーマ	意見概要
志木駅周辺エリア、事業計画地の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○志木駅周辺エリアの課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺には多世代が魅力を感じる滞在できる場所がない ・ シンボル性に欠ける、良い景観が少ない ・ 駐車場が少ない、ロータリーが狭い ・ 広場・オープンスペースが不足している ・ ほっとプラザの代替機能が必要 ・ 社会教育機能不毛地帯となっている ・ 子育て世帯が利用したいと思える施設の不足 ・ 路地など暗い場所があり治安が不安 ○三軒屋公園の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園としての魅力が不足している ・ 公園の管理が行き届いていない ○東北コミセンの課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ スペースが不足している ・ 日常的に利用できる機能がない ・ デジタルの活用ができていない ・ 駐車場が不足している ・ そもそも本事業の必要性をしっかりと分析すべき
課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的に利用される施設にしたい <ul style="list-style-type: none"> ➢ 長期的なビジョン ➢ まちのシンボル ➢ 可変性・柔軟性を持った施設 ➢ デジタルの活用 ・ 魅力的な公園・オープンスペースの創出 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 貴重なオープンスペースを大事に ➢ イベント・活動が生まれる場所 ➢ 魅力的な遊具、日陰、緑、バリアフリー対応

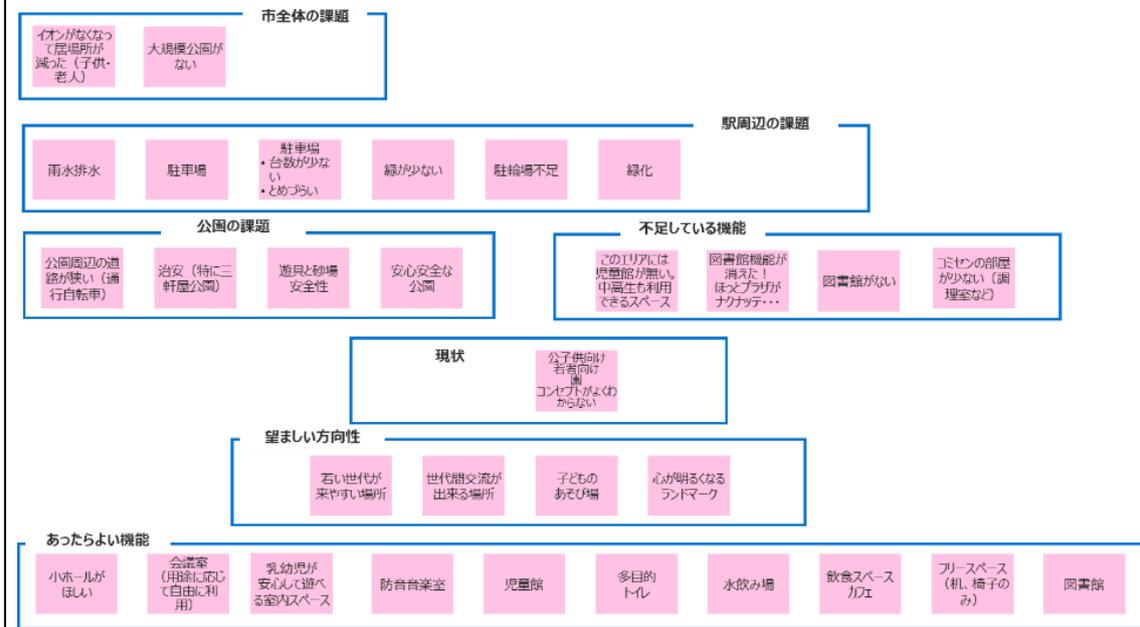
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な機能の充実 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 多世代が利用できる ➤ 図書スペース・勉強スペース ➤ 年齢ごとのエリア分け ➤ 滞在できる機能 ➤ 駐車場の拡充 ・ 安全安心な場所にしたい <ul style="list-style-type: none"> ➤ 治安・防災
<p>複合施設の基本コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 何度も行きたい、ほっとできる場所 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 気軽に利用、ほっと一息つける ➤ 緑が感じられ落ち着く ➤ 何度も訪れたくなる魅力・可変性 ➤ サードプレイス ➤ 自慢できる ➤ 多世代交流 ➤ 地震・災害に強い ・ 新座の新たなシンボル <ul style="list-style-type: none"> ➤ 思い切った取り組み ➤ キャッチフレーズ化

② Bグループ

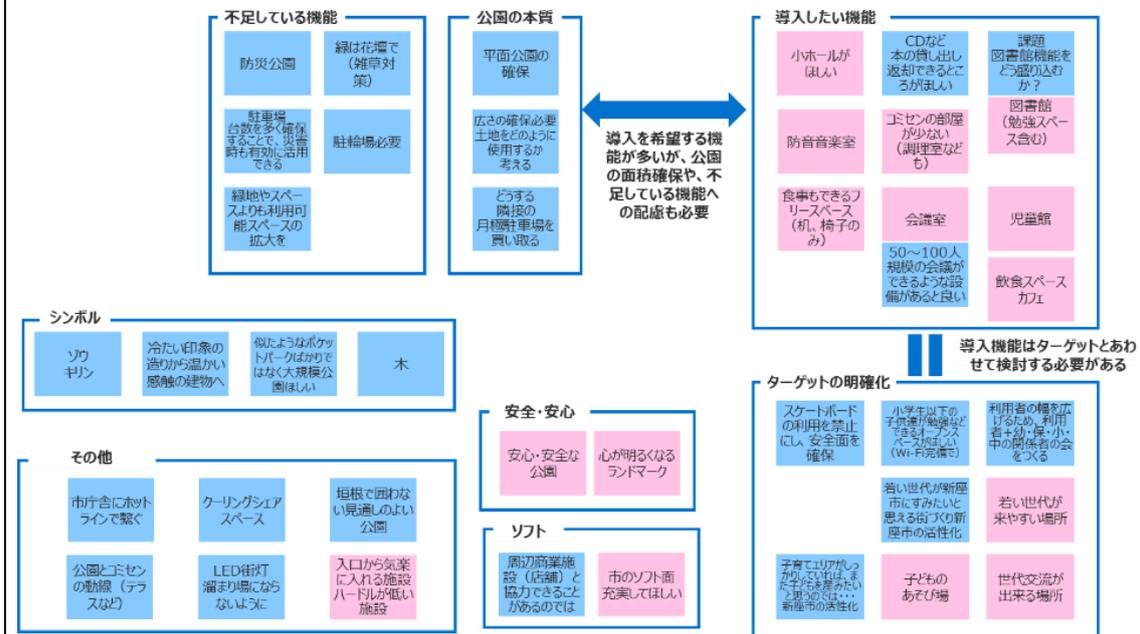
テーマ	意見概要
志木駅周辺エリア、事業計画地の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○市全体の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大型商業施設がなくなって居場所が減った ・ 大規模公園がない ○志木駅周辺エリアの課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水排水が不十分な箇所がある ・ 駐車場が少ない（マンションになっている） ・ 駐輪場が少ない ・ 緑が少ない ○三軒屋公園の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰のための公園かが明確でない ・ 公園周辺の道路が狭い（通行自転車） ・ 治安がよくない、安全・安心な公園ではない ○東北コミセンの課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館や児童館、調理室等の機能がない ・ 子どもが過ごせる場所がない ・ 部屋が不足している
課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要な機能の導入を図る <ul style="list-style-type: none"> ➢ 図書館、児童館、小ホール ➢ 会議できる場所、フリースペース、飲食できる場所、カフェ ・ （一方で）公園の魅力の最大化や不足機能の充足を図る <ul style="list-style-type: none"> ➢ 平地での公園面積をできるだけ確保する ➢ 防災公園、緑、駐車場、駐輪場など、周辺に不足している機能の導入をはかる ・ 安全・安心な公園 <ul style="list-style-type: none"> ➢ LED点灯（たまり場にならないように） ➢ 垣根で囲わない見通しの良い公園 ➢ スケートボードの利用禁止 ・ その他 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 周辺商店との連携 ➢ ソフト事業の充実 ➢ 利用者のネットワークによる運営
複合施設の基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンボル <ul style="list-style-type: none"> ➢ 暖かい印象の建物

	<ul style="list-style-type: none">➤ 木材の活用➤ ゾウキリン公園・ ターゲットの明確化<ul style="list-style-type: none">➤ 若い世代や子供たちに来てもらえる公園➤ 住みやすさのイメージの向上への貢献・ 方向性<ul style="list-style-type: none">➤ 心が明るくなるランドマーク➤ 気軽に入れる親しみやすい施設
--	---

Bグループ（課題）



Bグループ（取り組みたいこと／コンセプト）



③ Cグループ

テーマ	意見概要
志木駅周辺エリア、事業計画地の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○志木駅周辺エリアの課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 治安が悪い・危ない <ul style="list-style-type: none"> ➢ 路上の座り込み、道路が危険 ・ 子ども・高齢者の居場所、憩いの場がない <ul style="list-style-type: none"> ➢ 小中学生の遊ぶ場所がない ➢ 多世代が交流する場がない ・ にぎわい・人の流れがない <ul style="list-style-type: none"> ➢ 日常的な買い物の場所がない ・ その他 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 図書館がない、災害緊急避難場所がない ➢ 駐輪場が不足している ○東北コミセン・三軒屋公園の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 治安が悪い <ul style="list-style-type: none"> ➢ たばこ・落書き、ごみのポイ捨て ・ 緑が少ない ・ 狭い <ul style="list-style-type: none"> ➢ 手狭、敷地が狭い ➢ 市役所の機能を拡大 ・ 駐車場が不足
課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代が利用できる <ul style="list-style-type: none"> ➢ 色々な年代がうまくシェアできる、利用しやすい ➢ 高齢者を含めた地域づくりができる ➢ 子どもが集まれる、勉強できる ➢ 居場所の確保 ・ 必要な機能の充実 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 利用率の低い施設は作らない ➢ 図書館、文化活動の場 ・ ほどよい賑わい <ul style="list-style-type: none"> ➢ 人の流れをつくる、マルシェなどの商業誘致 ・ 豊かな緑、水場 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 夏場もすごしやすい、水場 ➢ 緑が多い
複合施設の基本コ	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンボルとなりうる場所

コンセプト	<ul style="list-style-type: none">➤ 赤ちゃんから高齢者まで気軽に利用できる➤ 賑わいがあり、ゆったり長時間過ごせる➤ 気軽に立ち寄れる➤ 子どもが安全に遊べる・ 柔軟に使える➤ レイアウトが自由に変更できる・ 立地を活かした施設
-------	--

(2) 第2回概要(令和6年9月19日(木)午後6時~午後8時/東北コミセン)

第2回は、「複合施設の機能について」、「建物の形状と公園について」をテーマに、各グループに分かれてワークショップを行い、結果を共有しました。

① Aグループ

テーマ	意見概要
複合施設の機能について	<ul style="list-style-type: none">・ 図書室やくつろげるスペースを重視してより広くしてシンボリックな場所にすべき・ 各部屋をできるだけオープンにして機能を共有することが望ましい・ 一方で、ロッカールーム、音楽室、茶室、実習室など利用者が限定的な機能は不要・ 多目的室は4室は過剰で、稼働間仕切りで柔軟な利用を可能にすることが望ましい・ カフェについては、必要という意見と飲食可能なスペースがあれば不要という双方向の意見・ 出張所機能は必要であるが、コンビニのマルチコピー機で代替可能・ 児童向けのスペースは必要であるが、規模が不足しているため、青少年向けとすることが適切
建物の形状と公園について	<ul style="list-style-type: none">・ 遊具や健康器具のないシンプルな公園にして、可変的な利用やイベント利用を可能にすべき・ 暑さ対策は重要でミストや日よけ、水遊びができる機能があると良い・ 芝生広場は魅力的だが、適切な管理が必要・ 公園の形状は立体化に反対する意見がある一方で、すべて立体にして特徴的な形状にすべきという意見もある・ 複合施設と公園はシームレスなデザインでつなぐべき・ 防犯性は高めたいが、利用時間はできる限り確保したい

② Bグループ

テーマ	意見概要
複合施設の機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書室については読み聞かせスペースも含め、充実を図るべき ・ 勉強ができる場所もあるとよい ・ ギャラリーや多目的室、実習室、和室等については、他機能との共用も含め検討すべき ・ 交流や様々な活動ができる場所があるとよい ・ 志木駅周辺には子育て世代も多く、子どもとその親が安心、安全に過ごせるような機能が必要 ・ 子育て世代をターゲットにしながら、全世代に開かれた施設としていくことも考えられる ・ 地域のための施設であることを明確化すべき
建物の形状と公園について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機能と同様に、子ども、子育て世代を中心に多くの人を受け入れる公園がよい ・ 望ましい機能：ミニステージ、じゃぶじゃぶ池、噴水、ビオトープ、シンボルツリー、屋根・木陰、乳幼児向け遊具、ベンチ・テーブル、多目的トイレ、下段、広場、芝生、砂場、小路など ・ 周辺との関係性には配慮が必要 ・ 施設の向き、形状に関しては、日影等の面からも配慮が必要 ・ 立体都市公園であることを活かし、建物と公園の一体化を目指すべき ・ 建物を高層化するなどしてできるだけ1階レベルの公園面積を増やすべき

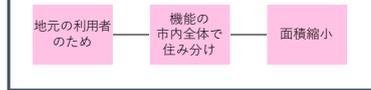
複合施設の機能を考えよう (Bグループ)

図書館の充実

読み聞かせスペース	デジタル図書館	図書館機能を持った図書室
天気の良い時は外で紙芝居	雑誌のサブスクや検索機で借りる	図書室
2中の図書室のような自習室のあるスペース	図書室での勉強できるスペース机とイス	学生や大人向け勉強スペース

規模の縮小

ギャラリー単体は不要	ギャラリー不要	実習室不要
絵や写真は入口付近(エントランス)	多目的室4つ必要か	和室不要多目的3部屋で1室100㎡ほど



地域の人のための施設

駐車場	公園がなぜできたか	防災機器
駐輪場	沿革の石碑 @公園	

防災・インフラ

カフェ必要かキッチンカーでも良い	音楽室	防音設備のある部屋
調理室	ホール多目的	音楽スタジオ
		ギャラリー

交流や多様な活動ができる

児童センター的な施設 幼・児童、中・高生	ロッカー室	若い世代が安心して子育て出来る場
乳児とエリア別遊べるスペースセンターを	100㎡程の広さ(子育て支援センター) 多くの人がゆったり	少子化対策を産み育てやすい安心出来るセンターを
乳児の親子仲間作りが出来るセンター	プレイルーム広く何時まで遊ばせているの? 時間をかけて使用できない? 夜は使用●●●	子育て支援を
子育て支援センター 子供を見てくれる指導員(?) 人の常駐	0, 1才親子が安心、安全で過ごせる子育て支援センター	小さい頃から利用している場合ずっと継続して使用する(長期化)
		0, 1才親子が気軽に相談できる専門職の配置

子どもに注力!

建物の形状と公園のあり方を考えよう (Bグループ)

広場空間・樹木など

広場	芝・砂 自転車の練習ができる様な	砂場
芝? クラビア? + 花だん	緑	人工芝が良い
花だん (季節の花)	桜の木を多くお花見出来る	

子どもを中心に多くの人を受け入れる

ジャブジャブ池 (水遊びができるスペース)	外用のミニステージ	水飲み(高さ)し易い水道
噴水 Or ピオトープ	外のエリアに外用の机、イス(堂下パークの様に)	多目的トイレ
乳児向けの遊具を	駐車場の有る公園	ウッドデッキ
コブシの木(シンボルツリー) 新座市の花	(スペースとあれば) ミニピオトープ(水辺)	木陰or屋根 + ベンチ・テーブル

周辺との関係

四方ネットが開かれたベニシのあそび場 サッポロ・キョウチボール、バスケットゴールの禁止	道路との境目は、どうなる?	園内一周できる小路
ボール遊びができる	歩道代わりの公園周囲	多数の入口より(道路から) 少額の入口

2階にはスロープで行ける(重い車・ベビーカー)	木造の建物 自然と一体化	建物と公園の一体化
カフェと一体化	公園の段差を利用したすべり台(ゾウ・キリン)	図書コーナー 子どもスペースから行ける
昼・夜使用できる	4 300 3 300 2 300 1 600 B1 600	建物の向き
		陽の向き 陽の当たる公園

形状や配置に配慮しながら、公園と一体的な活用が可能な建物

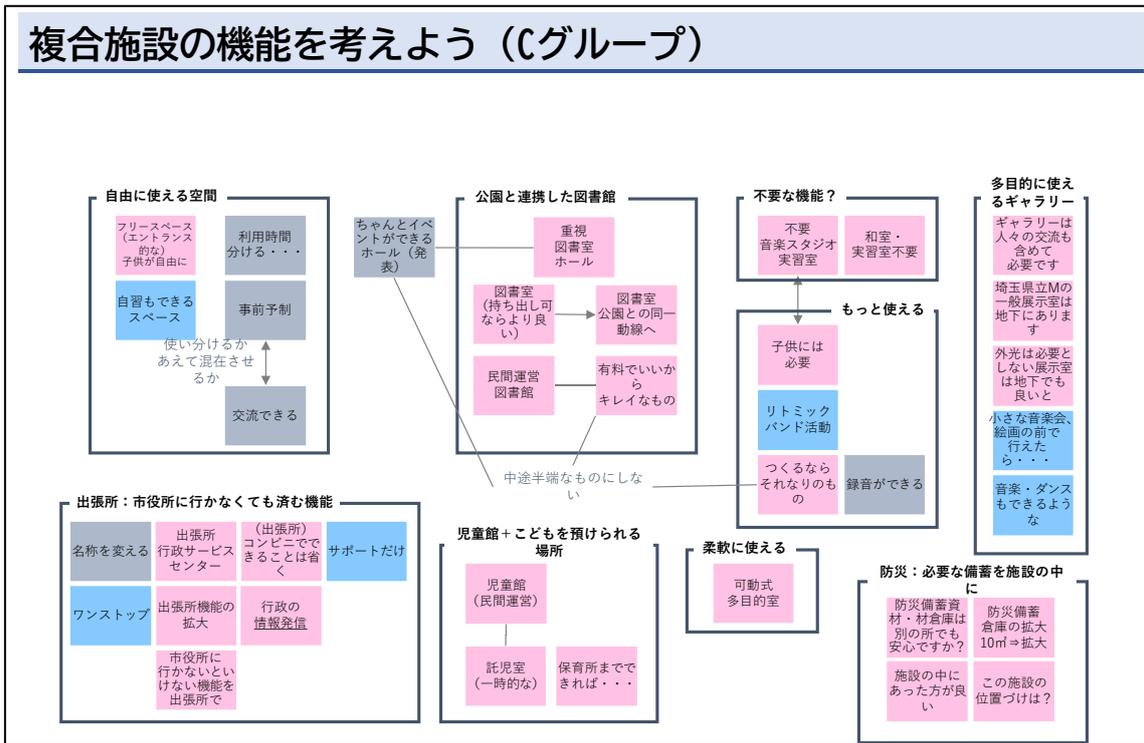


スケートボードは別エリア(他土地)設置を

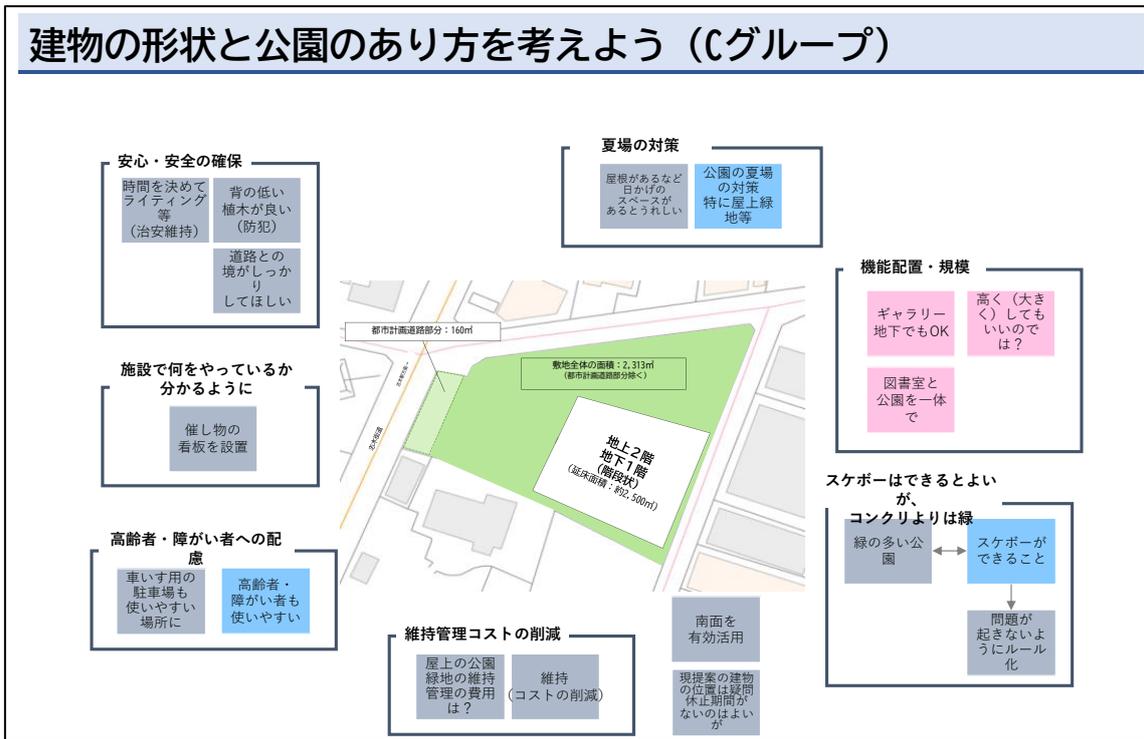
③ Cグループ

テーマ	意見概要
複合施設の機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもが自由に使える、自習もできるフリースペースが必要。利用時間を分けるなど年代で使い分けるか、交流のためにあえて混在させるのかは要検討 ・ 出張所は市役所に行かなくても済むような機能を充実。コンビニで出来ることは不要 ・ 図書館やホールは重要。図書館は公園と連携し、図書も持ち出しできるようにするとよい ・ 子どもを預けられる機能があるとよい ・ 音楽スタジオや実習室は子どものリトミックやバンド活動などでもっと使えるのでは ・ 多目的室やギャラリーは柔軟に使えるようにすべき ・ 施設内に防災の機能が必要 ・ いずれの機能も中途半端なものではなく、きちんとしたものが必要
建物の形状と公園について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯・交通面で安心・安全を確保すべき ・ 屋根の設置など、夏場の対策が必要（特に屋上） ・ 高齢者や障がい者が使いやすいようにすべき ・ スケボー利用はできるとよいが、コンクリ敷きよりもみどりの公園がよい ・ 維持管理コストを削減すべき

複合施設の機能を考えよう (Cグループ)



建物の形状と公園のあり方を考えよう (Cグループ)



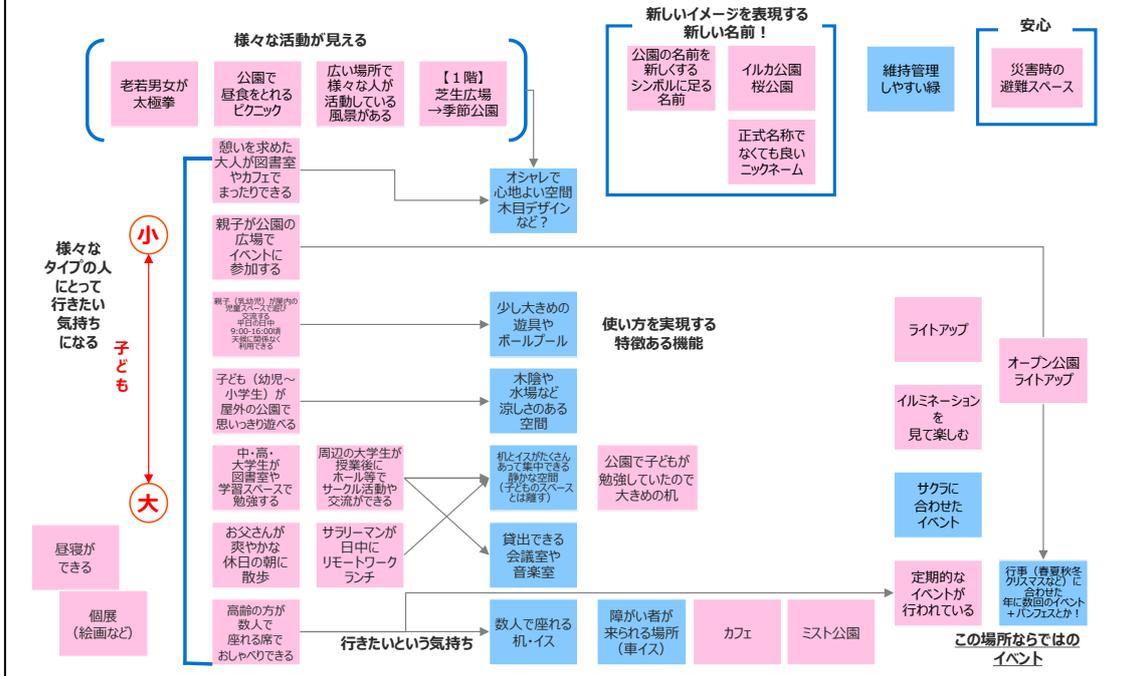
(3) 第3回概要 (令和6年10月3日(木) 午後6時～午後8時/東北コミセン)

第3回は、「複合施設・公園の活用について」、「複合施設・公園へのかかわり方について」をテーマに、各グループに分かれてワークショップを行い、結果を共有しました。

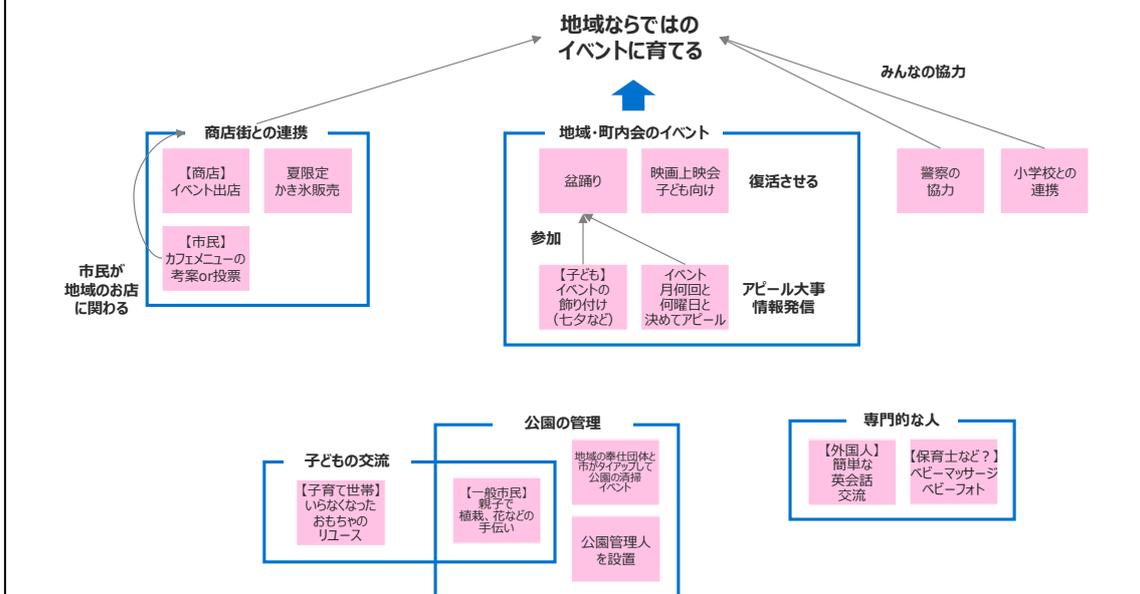
① Aグループ

テーマ	意見概要
複合施設・公園の活用について	<ul style="list-style-type: none">・ 小さい子供から大人まで様々な人が行きたい気持ちになる場所、活用ができる場所<ul style="list-style-type: none">➢ 親子で参加できるイベント、子供連れで交流できる、中高生が勉強できる、サークル活動ができる、リモートワークができる、休日のさわやかな朝の散歩コース など・ この場所ならではのイベントが開催されている、行きたいと思わせるイベントがある場所<ul style="list-style-type: none">➢ イルミネーション・ライトアップ、季節ごとのイベント(お花見、クリスマス など)、パンフェス・ 複合施設・公園の新しいイメージを表現する新しい公園名を付けたらどうか
複合施設・公園へのかかわり方について	<ul style="list-style-type: none">・ 商店街のイベントを復活させ、新たな人が参加し、様々な主体(商店街、小学校、警察等)の協力を得ることで、この場所ならではのイベントを育てていく・ 地域有志の団体が公園管理にも関わる・ 公園管理をイベント仕立てにしたら参加できるかも・ 保育士のベビーマッサージ講座や外国人との英会話交流などの地域の人の特技・特徴を生かしたイベントに参加してみたい

複合施設・公園の活用について (Aグループ)

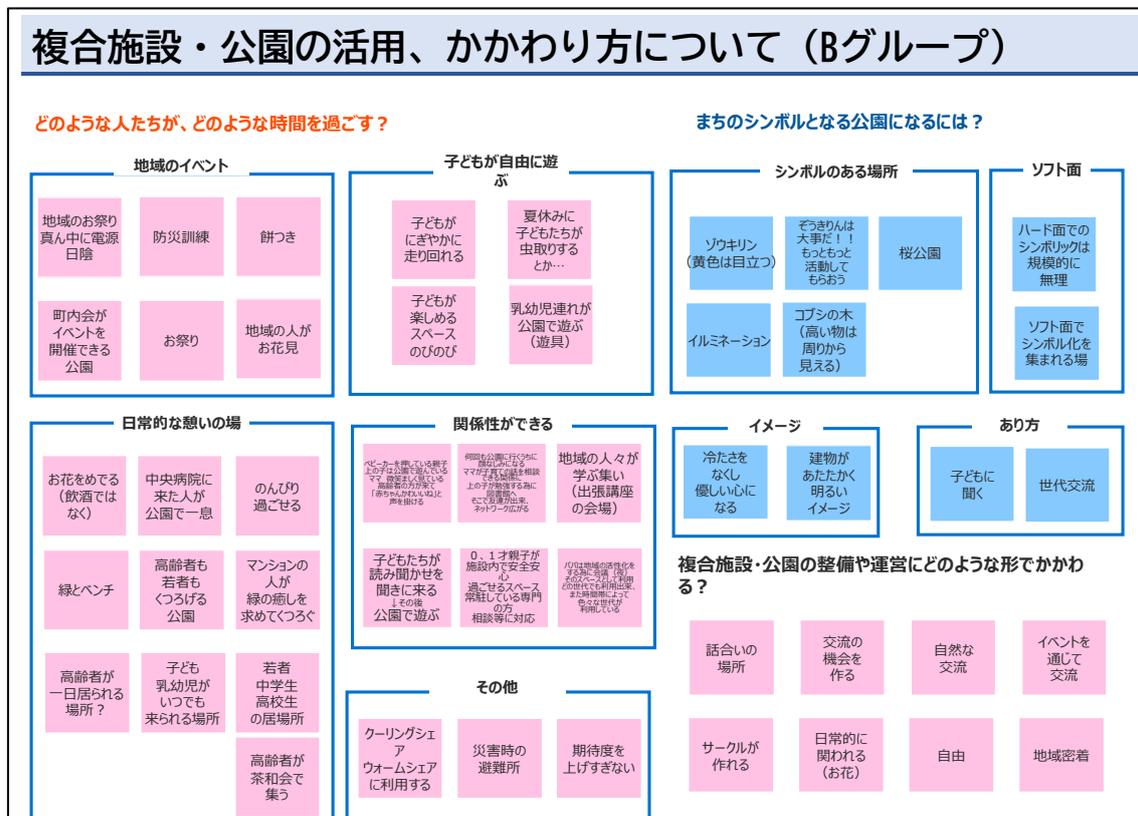


複合施設・公園へのかかわり方について (Aグループ)



② Bグループ

テーマ	意見概要
複合施設・公園の活用について	<ul style="list-style-type: none"> 子どもがのびのびと自由に遊んでいる 地域のイベント等が行われており、地域の活動の拠点となっている <ul style="list-style-type: none"> ➢ お花見、お祭り、餅つき、防災訓練など 日常的な憩いの場所 公園や施設で時間を過ごすことにより、人同士の関係性が生まれる 日常的に憩える シンボルのある場所（ゾウキリン、桜、コブシの木、イルミネーション） 暖かいイメージ、こどもの意見を踏まえたあり方 など
複合施設・公園へのかかわり方について	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設・公園のあり方やまちのあり方について意見を交換できる機会があるとよい 交流をとおして、関係性を構築していくことが大切 日常的に公園に関われる仕組み（お花の世話など）も重要

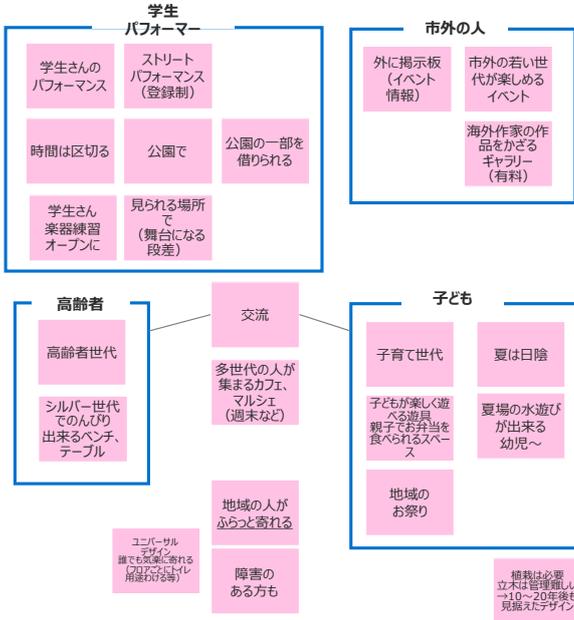


③ Cグループ

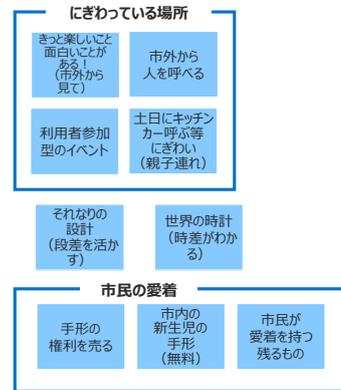
テーマ	意見概要
複合施設・公園の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 志木駅で演奏やダンスをしている人や学生が、公園を舞台にパフォーマンスができる（登録制） ・ 高齢者や子ども、子育て世代がのんびりしたり、お弁当を食べたりできて、交流もできる <ul style="list-style-type: none"> ➤ ベンチやテーブル、楽しく遊べる遊具、水遊びができる場所、カフェやマルシェ、地域のお祭り ➤ ユニバーサルデザイン ・ 地域の人がふらっと寄れる ・ 市外の若い世代が楽しめるようなイベントや展示会などで人を呼び込む <ul style="list-style-type: none"> ➤ 「あそこに行けば何か楽しいこと、面白いことがある」と思われる場所、利用者参加型のイベントなど ・ 壁に市民（例えば市内で生まれた新生児）の手形をつけるなど、市民が愛着を持てる施設にする
複合施設・公園へのかかわり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の方、学生、パフォーマーが自らイベントを企画する ・ 市民参画での運営。ただし、決まった人に依存しないことが大事 ・ 小学生による運営委員会があるとよい

複合施設・公園の活用、かかわり方について (Cグループ)

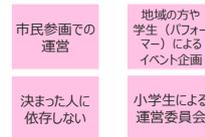
どのような人たちが、どのような時間を過ごす？



まちのシンボルとなる公園になるには？



複合施設・公園の整備や運営にどのような形がかかわる？



(4) 第4回概要(令和6年10月17日(木)午後6時~午後8時/東北コミセン)

第1回~第3回のワークショップで話し合われたことを踏まえ、基本計画見直し案の骨子について、質疑応答を行いました。

主な意見
<ul style="list-style-type: none">・ 市はゼロカーボンシティ宣言を表明している。複合施設も環境に配慮した施設としてほしい。・ 0~18歳までの全ての子どもが利用できる施設となるよう、機能の名称や運用をよく検討・整理してほしい。・ 東北地区になかった子育て支援センターが機能として位置付けられたことに感謝する。・ 事業手法のDBO方式のメリットや従来方式との比較等、分かり易く示してほしい。・ 事業費の高騰等も懸念される中、もう少し踏み込んだ検討ができればよかった。・ コンセプトにある「長期的に利用される」、「可変性・柔軟性」について、諸室の機能だけでなく、ソフト面等での可変性についても明記されると良いと感じた。・ 利用者や子どもたちの声を取り入れながら、永く使われる施設にしてほしい。・ 障がい者や高齢者に配慮した複合施設にしてほしい。・ 意見交換会に参加できてよかった。