

(仮称) 三軒屋公園等複合施設整備運営事業

事業者説明会 資料

【目次】

1 事業概要1
2 事業手法 8
3 要求水準書（案）の概要12
4 実施方針の概要21

事業概要

1

事業概要

①にいざほっとぷらざの閉館、東北コミセンでの仮運用

- 志木駅に隣接するにいざほっとぷらざについて、高額な賃料や建物の老朽化等の理由から、契約期間を更新するか、他の公共施設との複合化を行うか検証。
- ⇒ 複合施設整備の方が効率的な行財政運営に寄与するとし、契約期間が満了する令和2年度末に閉館。東北コミセンとの複合化を視野に、一部機能を東北コミセンに移して仮の運用中。

②東北コミセンの老朽化

- 東北コミュニティセンターは築43年が経過し、建物の老朽化が進行。
- 選挙の投票所利用や市内4箇所ある出張所の中でも高稼働な状況にある中で、ロビーなどスペースの不足も課題

③三軒屋公園の魅力低下、老朽化

- 三軒屋公園は、公園の大半がコンクリート床であり、緑が少なく、憩いの場として使いづらい。
- 老朽化が進んで地下駐輪場への雨漏りが発生。



新座市公共施設等総合管理計画に基づき、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の整備を検討

対象地

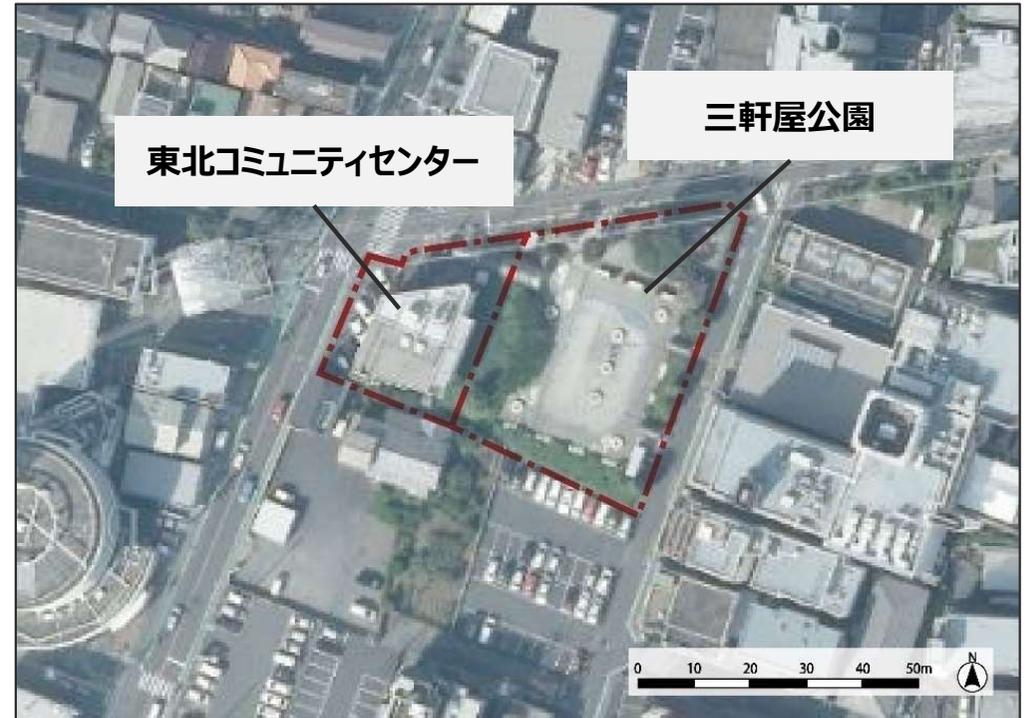
対象地広域図



敷地面積

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893㎡	都市公園（街区公園）
東北コミュニティセンター	580㎡	文化施設
合計	2,473㎡	=1,893㎡ + 580㎡
都市計画道路用地	160㎡	—
道路用地を除いた合計	2,313㎡	=2,473㎡ - 160㎡

対象地詳細図



法的制限等

用途地域	商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	200%
道路斜線	勾配1.5	勾配1.5
隣地斜線	立ち上がり31m/勾配2.5	立ち上がり31m/勾配2.5
防火地域	防火地域	指定なし

① 東北コミセン側の建築物の制限

- 東北コミセンが立地している敷地は、土地区画整理事業の未着手区域になっており、法律上、区画整理で決めた範囲を見直さない限り、建物の高さや構造等の様々な制限がある。

② 既存の公園面積の維持が必要

- 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。そのため、既存の公園面積を維持する必要がある。

① 建築物の制限がかかる範囲

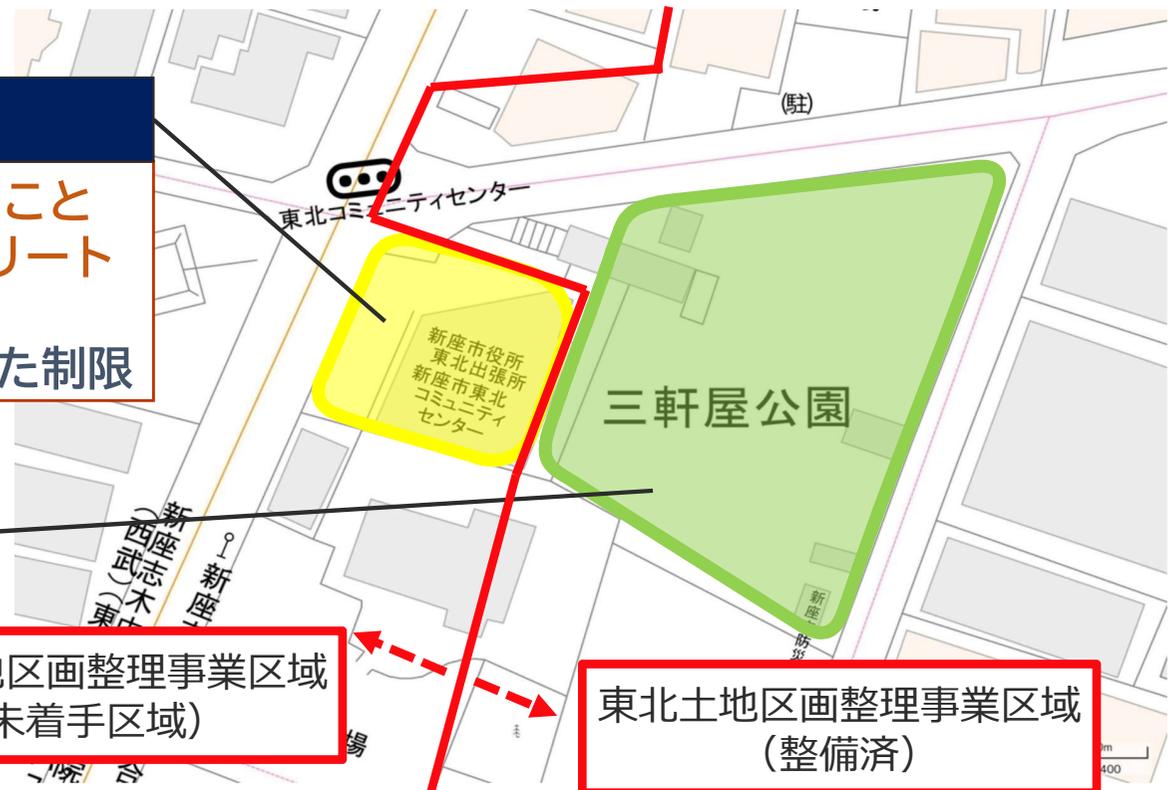
- 3階建て以下で、地下を有しないこと
- 構造が、木造・鉄骨造・コンクリートブロック造であること

といった制限

② 既存の公園の面積を維持

東北土地区画整理事業区域
(未着手区域)

東北土地区画整理事業区域
(整備済)



- ✓ 本事業では、立体都市公園制度を活用し、効率的・効果的な土地利用を実現することを目指す。
- ✓ 制度の活用にあたっては、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する。

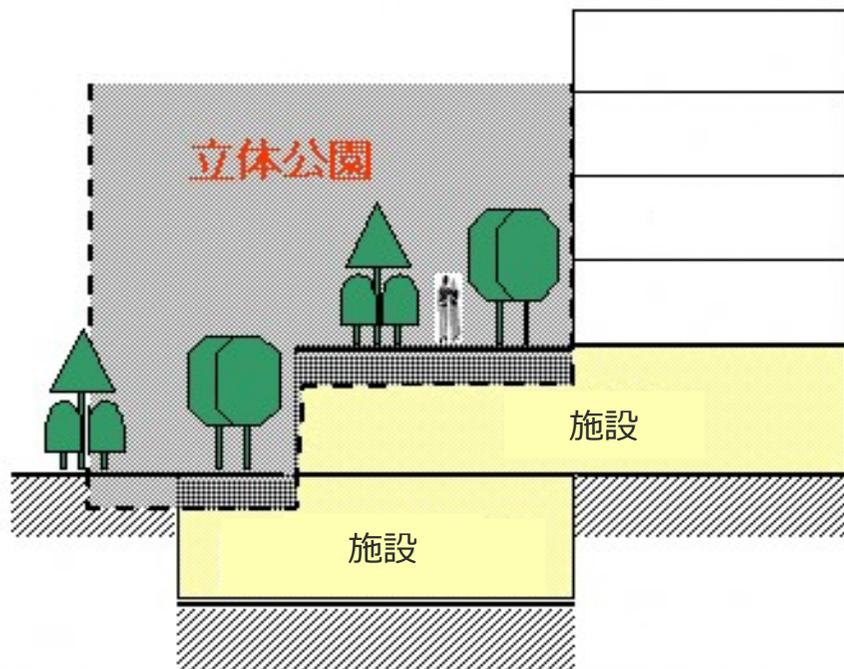
立体都市公園制度の活用方針

- **公共サービスニーズに対する公共用地の不足**
 - 公共サービスに対するニーズが高い一方、既存の東北コミュニティセンター敷地は建築高さ等に制限があり、十分な容積の確保が困難。
- **土地利用の法的な制限**
 - 既存の東北コミュニティセンター敷地は、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いること、送電線の影響等から、必要な公共サービス機能に対する容積の確保が困難。
- **公園面積の確保**
 - 三軒屋公園は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ため、東北コミュニティセンターの拡張用地とすることはできない。

制度活用による効果・留意点

- **効果**
 - 必要な公共サービス機能及び公園面積の確保、各機能の連携による相乗効果の発揮。
 - 特徴的な外観等も相まって、新たな市のシンボルとして、視覚的な癒しの空間を創出。
- **留意点**
 - 緑の質・量が向上すること。
 - ユニバーサルデザインに配慮した動線計画の作成、市民ニーズを反映した公開時間の設定。
 - 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）
 - 周りの建物への日当たりや騒音、交通量などの影響の軽減。
 - 夜間の騒音等、防犯上の観点からの対応。
 - 都市計画変更手続が必要。

立体公園制度のイメージ



🌳 立体都市公園制度 🌳 とは

一般的な公園が地平面に広がる水平な公園であるのに対し、建物の屋上などを活用して作られる公園のことを立体都市公園という。

都市部では活用できる土地が限られているため、土地を有効活用し、公園と他の施設を一体的に整備することで効率的な公園の整備を図ることを目的とした制度である。

(渋谷区宮下公園、中央区水谷橋公園 等)

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
- 方針 2 良質なオープンスペースの創出
- 方針 3 多様な機能の連携による相乗効果の発揮
- 方針 4 可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設



整備方針

- 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
- 整備方針 2 複合施設としての相乗効果の発揮
- 整備方針 3 ユニバーサルデザインへの対応
- 整備方針 4 環境への配慮
- 整備方針 5 安全・安心の確保
- 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

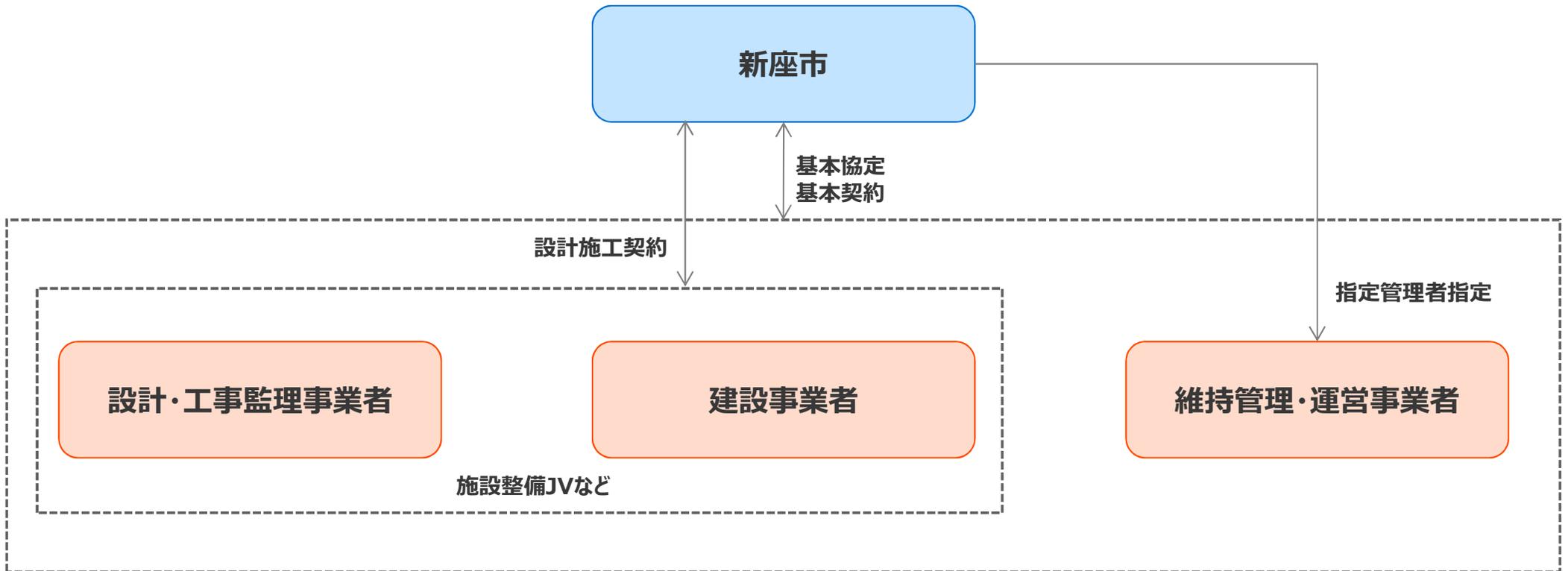
ターゲットの考え方

- 公園及び複合施設であることから、メインターゲットは設定せず、多世代が集い、交流できるようにする。
- 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、市民の皆様にも協力いただきながら、本施設ならではの賑わい創出やコミュニティ形成等の取組みを実現していく。

2

事業手法

- ✓ DBO事業として実施する。
- ✓ 事業期間は、施設整備期間に加え、15年の維持管理・運営期間を想定する。



DBO事業の契約等（例）

民が実施する業務	市が実施する業務
<p>① 設計等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 調査等業務 (イ) 設計業務 (ウ) 工事監理業務 <p>② 建設等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 既存施設の解体業務 (イ) 建設業務 (ウ) 什器備品調達業務 <p>③ 維持管理・運営業務</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 開業前準備業務 (イ) 維持管理業務 (防災備蓄資機材倉庫を除く) (ウ) 運営業務 (東北出張所を除く) <p>※ 地域子育て支援センターについては指定管理者の事業とは切り分け、別途業務委託とする。</p>	<p>次の業務については、本事業の範囲とはせず、市が実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 東北出張所運営業務 ② 防災備蓄資機材倉庫維持管理

① 建設・設計企業のノウハウ発揮

- ✓ 設計と施工を一括発注するとともに性能発注とすることにより、コストを抑えながら意匠や品質のバランスをとること。本事業では建築の意匠性やシンボル性も重要な要素と考えている。

② 運営管理者のノウハウ発揮

- ✓ 設計と維持管理・運営を一括発注するとともに、維持管理・運営は指定管理者制度を導入して性能発注とすることで、運営の質の高さと効率性を両立すること。本事業では運営期間中の質が事業の成否を決めるものと考えている。

③ 一括発注による創意工夫・業務の効率化

- ✓ 各業務を担う民間事業者が連携することで創意工夫の発揮と業務効率化を図ること。

④ 長期契約による事業全体の安定性・持続性

- ✓ 長期間の安定した事業実施。経営の安定性や修繕・メンテナンスへの迅速な対応。

⑤ 事業のプロジェクトマネジメント

- ✓ 設計事務所、建設会社、維持管理会社、運営会社等、事業に関わるプレイヤーを取りまとめ、適切にマネジメントすることで、品質、コスト、スケジュールを適切に管理すること。

⑥ 地元企業や地元の多様な主体との連携

- ✓ 代表企業・構成企業としての地元企業の参画及び運営期間中における地元の様々な主体との連携。

3

要求水準書（案）の概要

整備予定機能

基本機能		機能の概要
生涯学習・ コミュニティ機能	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。
	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。
	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。
	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。
	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）

整備予定機能

基本機能		機能の概要
児童・青少年機能	地域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。
	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。
	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等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。
出張所・その他	エントランスホール	<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。
	東北出張所	<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。
	事務室	<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。
	防災倉庫	<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。

基本機能		機能の概要
公園	立体公園部分	<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。
	地上部分の公園	<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。
	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する。
	駐輪場	<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。

想定面積

機能		面積の扱い	面積 (㎡)	
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	地域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	提案による	
		防災備蓄資機材倉庫	以上	10
		施設管理室	提案による	
	共用スペース（トイレ、廊下、階段、EV、その他）		提案による	
	合計（延床面積）		2,500以下	
公園	地上部分の公園・外構等（駐車場等含む）	以上	1,300	
	立体公園部分	提案による（屋上は全て公園とする）		

※ 「約」が示す範囲としては対象面積の±10%とする。

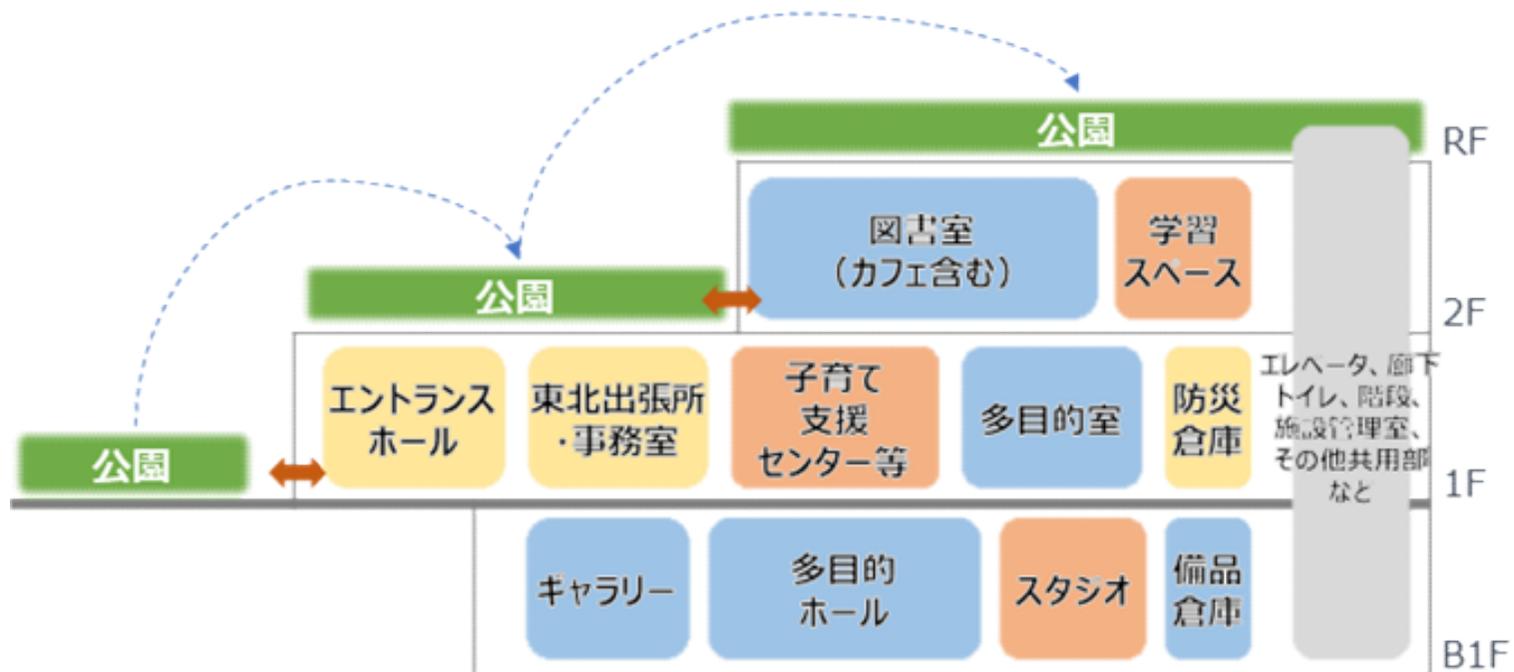
土地利用・施設配置（例）



各機能の関係性（例）

- ✓ 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。
- ✓ 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。

公園：1FからRF部分まで徒歩でアプローチしやすい施設とする
：2F、RFとも一定程度の面積を確保するとともに、それぞれに特色を持たせる



施設：地階での整備が可能な機能についてはできるだけ地階に整備する
：1F、2Fにおいては、公園との一体的な利用ができるよう施設配置に配慮する

※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

維持管理・運営条件

■維持管理・運営業務の範囲

維持管理業務	建築物保守管理、建築設備保守管理、外構施設保守管理、植栽管理、清掃、環境衛生管理、警備、修繕
運営業務	複合施設運営、図書室運営、地域子育て支援センター運営、利用促進・地域連携、カフェ施設運営

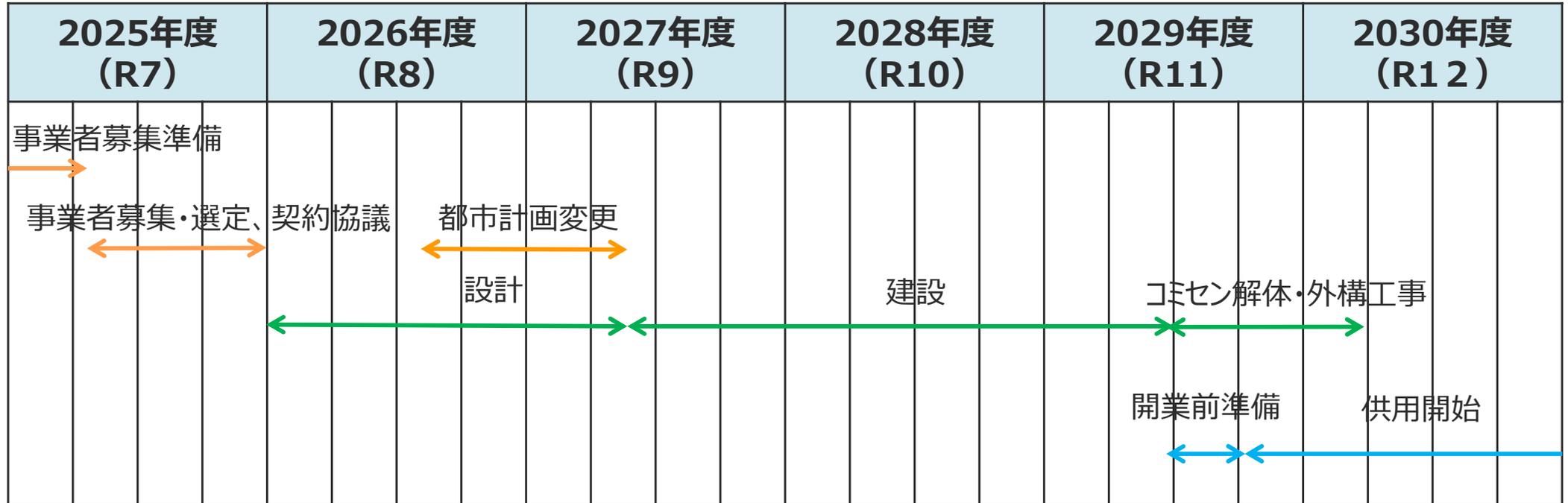
■開業日及び開業時間

機能	諸室名	開業時間	休業日等
公園	地上部分の公園	24時間	なし
	立体公園部分	8:30～21:30	なし
東北出張所	東北出張所	8:30～17:15	土日祝日、年末年始
生涯学習・コミュニティ	窓口、ギャラリー、多目的室、多目的ホール、スタジオ、学習スペース	9:00～21:30	月曜日及び年末年始 ※図書室は図書館資料特別整理日も休業
	図書室	9:00～18:00※ ¹	
地域子育て支援センター・プレイルーム	地域子育て支援センター	10:00～12:00 /13:00～16:00※ ²	日曜日、月曜日及び年末年始
	プレイルーム	9:00～18:00	月曜日及び年末年始

※¹ 午後6時までの開館を前提とするが、人員配置等を柔軟に設定する等の提案内容により延長することも可とし、市との協議により決定する。

※² 記載の開業時間、休業日を基本とするが、提案内容により延長することも可とし、市との協議により決定する。

想定スケジュール



※ 今後の検討により変更する可能性がある。

4

実施方針の概要

応募者の構成

- 応募者は、代表企業の他に、構成企業から構成される。
- 代表企業は、応募者を代表して応募手続を行う。
- 参加表明書の提出以降、代表企業、構成企業の変更は認めない。ただし、構成企業を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、市が変更を認めた場合はこの限りではない。
- 参加表明書の提出以降、応募者となる代表企業、構成企業は、同時に他の応募者となることはできない。

共通条件

応募者は、以下の要件を全て満たしていなければならない。

- 市の議会の議員が、無限責任社員、取締役、執行役、監査役若しくはこれらに準じるべき者、支配人または清算人である団体でないこと。
- 市の市長、副市長または教育長が、役員等である団体でないこと。
- 市の教育委員会の委員が、委員等である団体でないこと。
- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、市における一般競争入札の参加を制限される団体でないこと。
- 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続き中である団体でないこと。
- 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税または労働保険料及び社会保険料を滞納している団体でないこと。
- 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、新座市の契約に係る入札参加停止等の措置要領に基づく指名停止を受けていない者であること。
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体でないこと。また、新座市の契約に係る暴力団排除要領の入札参加資格除外に該当していないこと。なお、本事項の確認のため、市は警察当局に照会を行うことがある。
- 市が発注した「三軒屋公園等複合施設整備事業者選定支援業務」の受託者及びその協力企業である、株式会社日本総合研究所、株式会社オオバ及び渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本または人事等において一定の関連のある者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号または第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。
- 選定委員会の委員が属する企業または当該企業と資本若しくは人事等において一定の関連のある者でないこと。

業務別 条件

【応募者の業務別の参加資格要件】

- 応募者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこととする。
- なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業または資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施しないこととする。

■ 設計業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、設計業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととします。

- ア 新座市建設工事等入札参加資格者名簿（以下「入札参加資格者名簿」という。）の分類「設計・調査・測量」に登録されていること。
- イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の設計を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。
- エ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園又は都市公園に準ずる広場・緑地等に関する設計を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

■ 既存施設の解体業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、解体業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも1者が以下のアからウの全ての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこととします。

- ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登録されていること。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、公共施設、またはRC造の建物の解体工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

業務別 条件

■ 建設業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、建設業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イ、ウの要件を満たすとともに、エ、オのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととします。

ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登載されていること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 建設業法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築一式）に係る総合評定値が1,000点以上の者であること。

エ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

オ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園又は都市公園に準ずる広場・緑地等に関する工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

■ 工事監理業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。

ア 入札参加資格者名簿の分類「設計・調査・測量」に登載されていること。

イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事の工事監理を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

業務別 条件

■維持管理業務を行う者

以下の要件を満たすこととします。維持管理業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととします。

ア 入札参加資格者名簿の維持管理業務に関連する業種に登録があること。

イ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

■運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととします。運営業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウ、エそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととします。

ア 入札参加資格者名簿の維持管理業務に関連する業種に登録があること。

イ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 図書室の運営を担当する者は、平成27年度（2015年度）以降に、図書館または図書館に準じる施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

エ 地域子育て支援拠点事業の運営を担当する者は、平成27年度（2015年度）以降に、地域子育て支援センター又は地域子育て支援センターに準じる施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

事業者選定スケジュール（案）

2025年（令和7年）3月«本日»	実施方針等の公表
同年3月31日～4月11日	実施方針等に係る質問及び意見受付期間
同年5月上旬	実施方針等に係る質問及び意見に対する回答の公表
同年7月上旬	募集要項等の公表（公募開始）
同年7月～9月	募集要項等に係る質疑・回答及び官民（個別）対話
同年11月	提案書提出締切
同年12月	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
同年12月	優先交渉権者の決定
2026年（令和8年）1月	基本協定の締結
2026年（令和8年）3月	基本契約の締結・設計施工契約の締結・指定管理者の指定

※ 今後の検討により変更する可能性がある。

本日公開する資料一覧

3月28日（金）に、市ホームページに以下の資料を公開します。

質疑等については、市ホームページに掲載の「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見書」に記入の上、提出してください。

【公開資料】

- 実施方針
- 要求水準書（案）
- 別紙1 敷地測量図
- 別紙2 インフラ施設現況図 ※後日公表となります
- 別紙3 地質調査結果（ボーリングデータ）
- 別紙4 既存施設図面
- 別紙5 備品・什器リスト
- 別紙6 既存施設等の利用状況
- 別紙7 基本設計及び実施設計完了時成果物・納品リスト
- 別紙8 工事関係図書一覧
- 参考1 （仮称）新座市三軒屋公園等複合施設基本計画（見直し）
- 参考2 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
- 参考3 新座市地域子育て支援拠点事業実施要綱

実施方針等公開の
市ホームページはこちら
（17時公開）



事前エントリー（「事業者一覧」への掲載）について

1. 目的

- 事業者の皆様のチーム組成に活用していただくため、本事業に関心をお持ちの事業者様の一覧（以下「事業者一覧」といいます。）を作成し、公表します。

2. 実施方法

- 事前エントリー（「事業者一覧」への掲載）を希望する事業者様は、市ホームページに掲載の「事前エントリーシート」に記入し、下記のE-mailに送信してください。
提出いただいた事前エントリーシートを基に事業者一覧を作成し、市ホームページで公表します。
※事前エントリーは必須ではありません。
※事前エントリーの有無により公募への有利不利等の影響はありません。

【記載事項】

事業者名、業種、参画を検討する業務、本事業で想定する役割、実績・アピールポイント 等

3. 受付期間

- 令和7年3月31日(月)から同年5月30日(金) 午後5時まで

- 不明点等がある場合には、下記問合せ先まで御連絡ください。

問合せ先：新座市（仮称）三軒屋公園等複合施設整備推進室 高山・田島

E-mail：sangeny@city.niiza.lg.jp TEL：048-485-8671

事前エントリーの
市ホームページはこちら
(17時公開)

