

# 第2回八潮市庁舎建設基本構想策定審議会

## リーディングプロジェクトの基本的な考え方

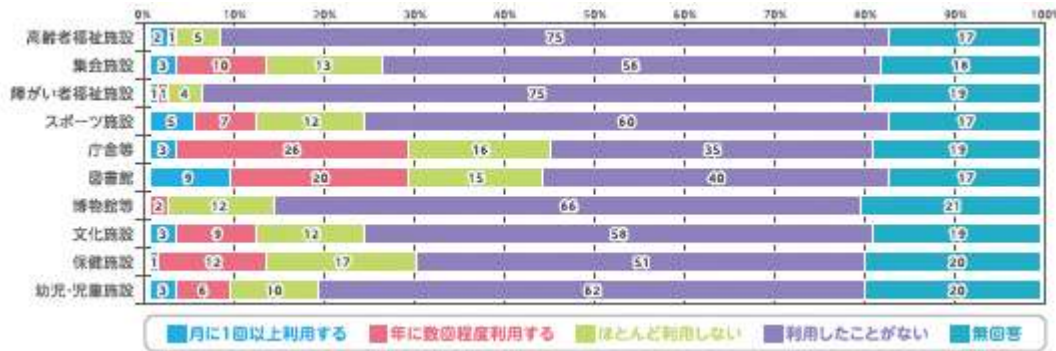
平成29年7月14日

八潮市 企画財政部 財政課

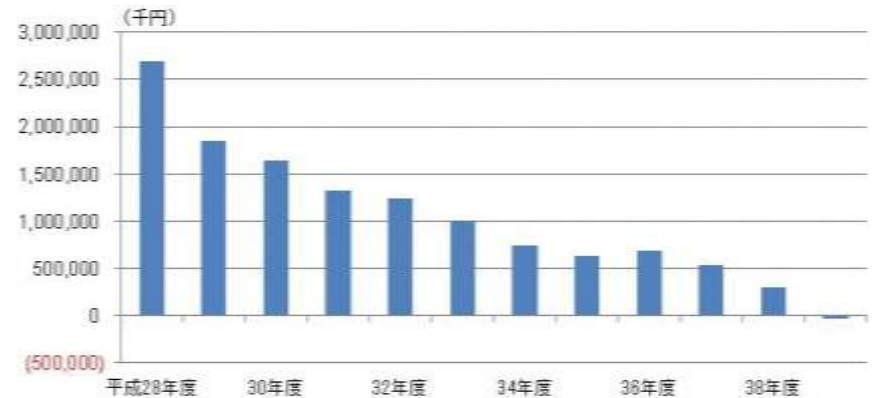
# リーディングプロジェクトの位置づけ

平成26年度から取り組んでいる公共施設マネジメントの取組により、市民の利用率が低い点、公共施設の整備・保全に係る財源確保が厳しい点などが明らかになった。それを踏まえ、アクションプランでは、PPP/PFIの積極的な導入、PREの有効活用を進めることとした。

【市民意識調査の結果】



【普通建設事業費(区画整理事業負担金除く)の将来予測】



【アクションプラン4章(今後の取組)】

- ①公共施設の複合化
- ②民間活力の導入(PPP/PFI)
- ③公的不動産の有効活用

## 2. リーディングプロジェクトの抽出

①安全・安心の確保、②公共サービスの質向上、③財政負担の軽減を重要な視点とし、アクションプランの中でリーディングプロジェクトを以下の通り定めた。特に、耐震性が不足している防災上重要な施設を対象として選定した。

### 庁舎再整備・複合化・質向上プロジェクト

- 防災上重要な施設だが、現施設の $s$ 値は0.22～0.34 であり、必要とされる $s$  値0.9 と比較して耐震性が大幅に不足している。
- 行政サービスの重要な拠点ですが、バリアフリーの欠如など、基本的なニーズに対して十分に対応できていない。
- 庁舎の再整備とともに、サービスの質向上を図ることで、市民(利用者)の安全・安心の確保と利便性の向上を図ることを目指す。

### 文化スポーツセンター再整備・質向上プロジェクト

- 防災上重要な施設ですが、現施設の $s$ 値は0.354 であり、必要とされる $s$  値0.75 と比較して耐震性が大幅に不足している。
- 一方、施設の利用率は高く、健康・スポーツ都市を宣言する本市において、相当程度の市民ニーズがあると考えられる。
- 文化スポーツセンターを再整備するとともに、サービスの質向上を図ることで、市民(利用者)安全・安心の確保と満足度の向上を図ることを目指す。

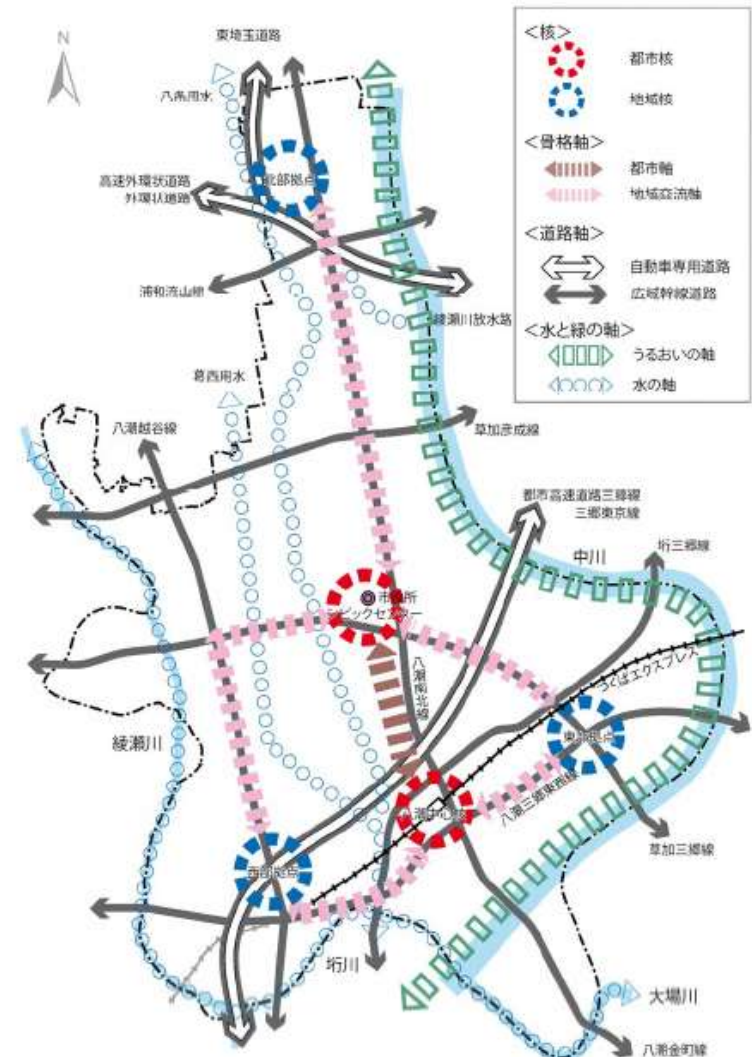
### 公共施設の跡地利用による財源創出プロジェクト

- 上記2つのプロジェクト、及び今後の公共施設の更新・統廃合の取組にあたっては、限られた財源の中で効率的かつ効果的に実施する必要がある。
- 公共施設の跡地を民間事業者に対して賃貸又は売却することにより財源を創出し、上記2つのプロジェクトをはじめとする公共施設の更新・統廃合の取組にかかる財政負担を軽減することを目指す。

### 3. リーディングプロジェクトの対象地（案）

リーディングプロジェクトのうち、庁舎再整備と文化スポーツセンター再整備は、現時点では市役所周辺(シビックセンター)で実施されることが有力である。都市計画マスタープランにおいてシビックセンターは、「市全体の拠点となる都市核」と位置付けられており、当該地だけでなく、市全体の成長を牽引することが期待される。

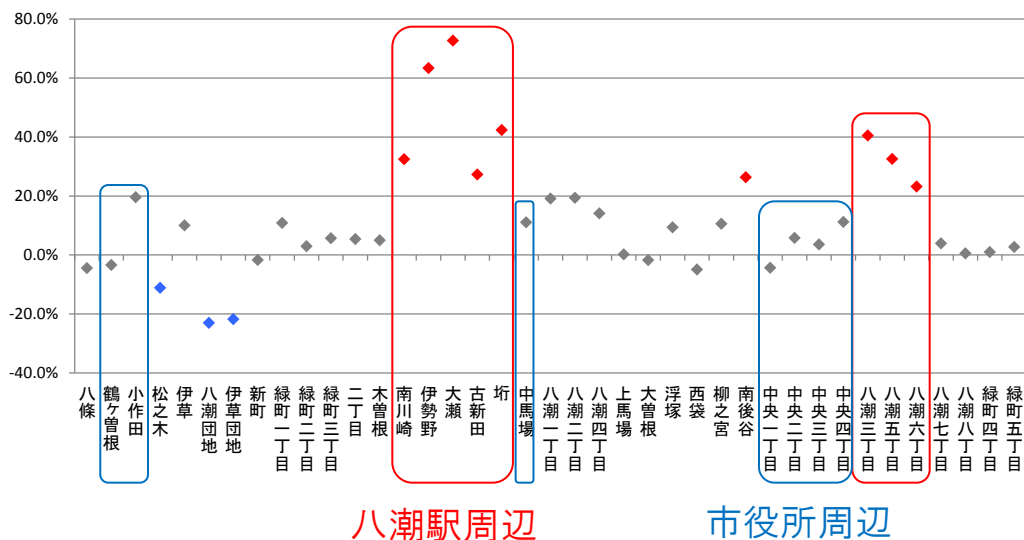
- 市役所周辺地区では、民間活力による商業業務施設の集積を誘導することにより、既存の行政サービス、文化・交流機能と併せて複合拠点としての魅力づくりを促進し、人々が集い、にぎわうシビックセンターの形成を図ります
- 市役所周辺の公共・文化施設などが集積する地区をシビックセンターとして形成します。
- シビックセンターでは、市全体の拠点となる都市核にふさわしい空間を形成します。



## 4. シビックセンターの現況

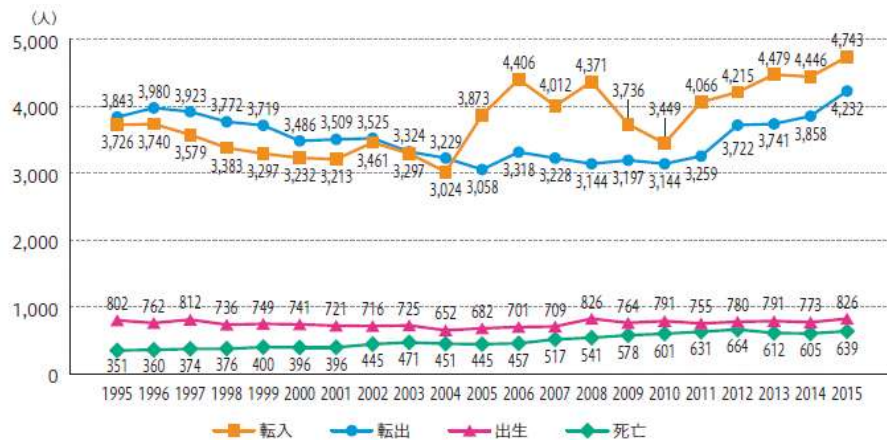
都市計画マスタープランでは八潮駅周辺と市役所周辺(シビックセンター)が都市核として位置づけられている。一方、不動産開発は駅前に集中しており、不動産価値、人口増加も駅前が顕著であり、市役所周辺の活性化は不十分。

【地域別人口動態】

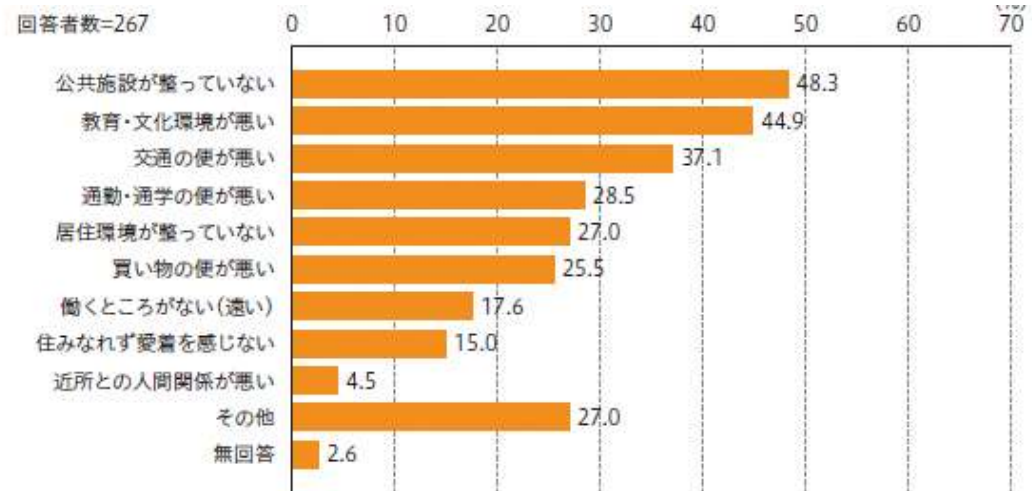


八潮市は転入数が高い水準で推移している一方、転出数も増加している。転入出はともに20歳代～30歳代が特に多くなっている。また転出先は埼玉県内他市町村が最多である。また市から引越したい理由の上位に「公共施設が整っていない」「教育・文化環境が悪い」が挙げられている。

【八潮市の出生・死亡数、転入・転出数の推移】

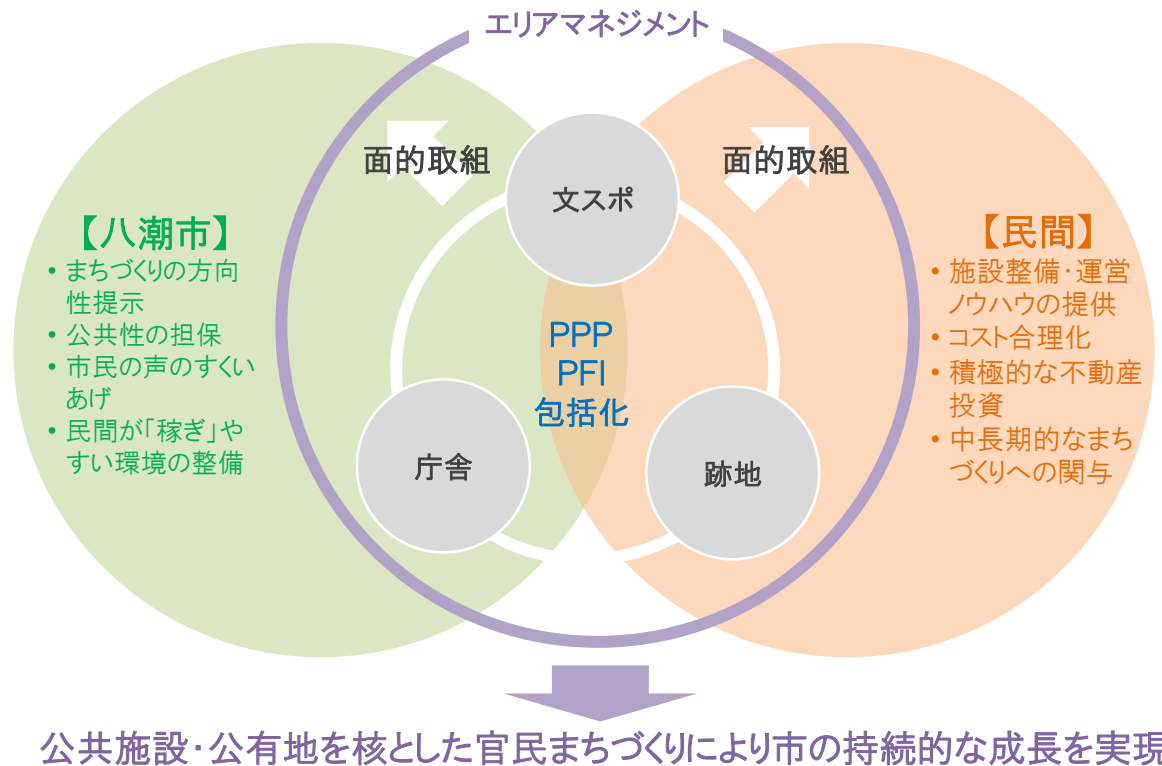


【八潮市から引越したい理由(市民意識調査)】



八潮市の置かれた状況と課題を踏まえると、リーディングプロジェクトを単なる個別施設整備に終わらせることなく、「シビックセンターの面的なまちづくり(中長期的なエリアの価値向上の取組)」につながる事業とすることが、八潮市全体の成長にとって極めて重要。

その方策として、①PPP・PFI手法を用いて多様な民間事業者の事業参画を促し、地域開発・まちづくりのプレイヤーを誘致すること、②事業の包括化やエリアマネジメント業務の導入など「面的」な事業として実施すること、が効果的である。





基本構想の検討事項は以下の通り。

### ①八潮市およびシビックセンターにおける「官民まちづくり」の将来像を検討する

- 本事業を契機とした、シビックセンターの活性化の方向性を定める。
- これからの八潮市のまちづくりにおける市・市民・地場企業・民間事業者の果たすべき役割を整理する。
- キーワードは、「共生、協働、にぎわい、コミュニティ、こども、多世代、健康、学び、スポーツ 等々」

### ②将来像を具現化するための、庁舎、スポーツ施設、跡地、のあり方を検討する

- ①で検討した内容に対して、各公共施設の敷地、機能、施設はどうあるべきか、また施設運営やサービス提供において、どのようなことをすべきかを明らかにする。(国交省補助金獲得のため、公営住宅も検討の対象に含める)。
- 跡地に導入されることが望ましい機能、ならびに公共施設との相乗効果を検討する。  
⇒このハード面、ソフト面の内容が基本構想にあたる。

### ③整備・維持管理を行うにあたり、最適な事業手法を絞り込む

- 基本構想に基づき、公共施設の整備・維持管理・運営、ならびに跡地活用を、民間活力・資金を活用する形で進めていくために、貴市の上位計画、財政状況、マーケットの声などの観点から、最適な手法を検討する。  
⇒PFI可能性調査部分にあたる。

# リーディングプロジェクトの基本的な考え方

「共生・協働」と「安全・安心」の理念に基づき、住みやすさナンバー1のまちを目指すことが定められている。

### まちづくりの 基本理念

八潮市自治基本条例では、自治の基本理念として「市民が自治の主体者である」ことを定めています。また、自治の4つの基本原則と、まちづくりの4つの基本原則を定めています。

第5次八潮市総合計画においては、この自治基本条例における自治の基本原則とまちづくりの基本原則を踏まえ、まちづくりの基本理念を次のとおりとします。

**「共生・協働」「安全・安心」**

### 将来都市像

まちづくりの基本理念に基づき、本市の将来都市像を次のとおり定めます。

**「住みやすさナンバー1のまち 八潮」**

### 分野別将来 目標

第1章 教育文化・コミュニティ ～**学びとつながり**を大切にするまち～

第2章 健康福祉・子育て ～誰もが**いきいきと暮らせる**まち～

第3章 防災・防犯・消防・救急 ～誰もが**安全で安心して暮らせる**まち～

第4章 産業経済・観光 ～地域の特性を活かした**賑わいと活力**のあるまち～

第5章 都市基盤・環境 ～**快適でやすらぎと潤い**のあるまち～

第6章 新公共経営 ～**協働で経営する自主・自律**のまち～

※第6章 新公共経営～協働で経営する自主・自律のまち～は、すべての施策に共通する土台となります。

# 1. 上位計画～市長所信表明

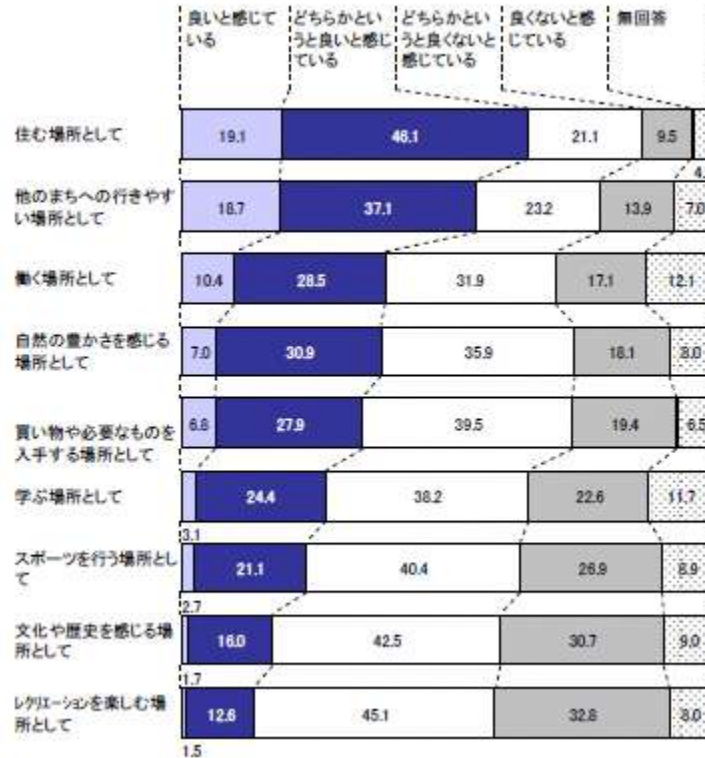
安全・安心をすべての政策の柱に据え、共生、協働の理念で5つの政策を基本に、市民ともに八潮市を「住みやすさナンバー1のまち」にすることが表明されている。

主たる政策は、以下の5つ。一つ目に「教育」が挙げられている。

- ① 埼玉一の良い教育の実現
- ② 子育て、福祉、医療の充実
- ③ 地元産業育成・農商工振興
- ④ 防犯・防災・治水、交通網整備、快適なまちづくり
- ⑤ 行財政改革の推進

八潮市の印象として、「住む場所」「移動しやすい場所」などの評価は高いが、学び、スポーツ、文化・歴史、レクリエーションの分野ではネガティブな評価がなされている。また公共施設の利用のしやすさも「普通」との回答が多く、高く評価する意見は少ない。

【八潮市の印象】



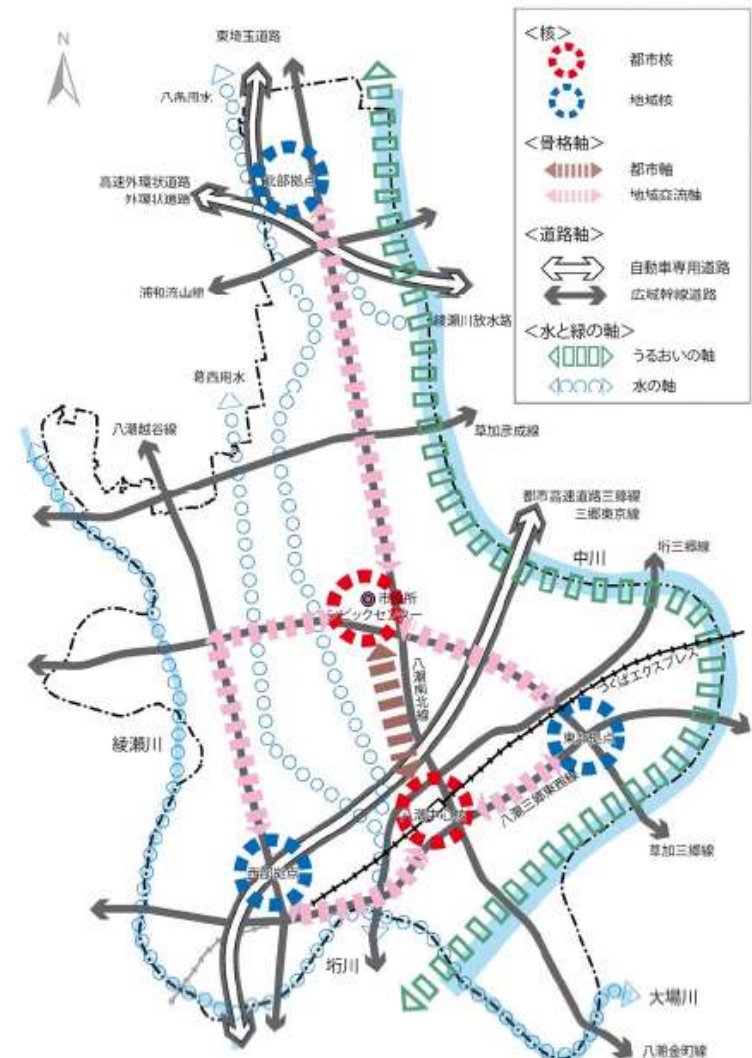
【地域整備状況に対する満足度】 (%)



市役所周辺は市全体の拠点となる都市核「シビックセンター」として位置づけられており、市の成長、魅力向上を牽引することが求められている。

また商業、業務、文化、交流が複合したにぎわいのあるエリアとなることが目指されている。

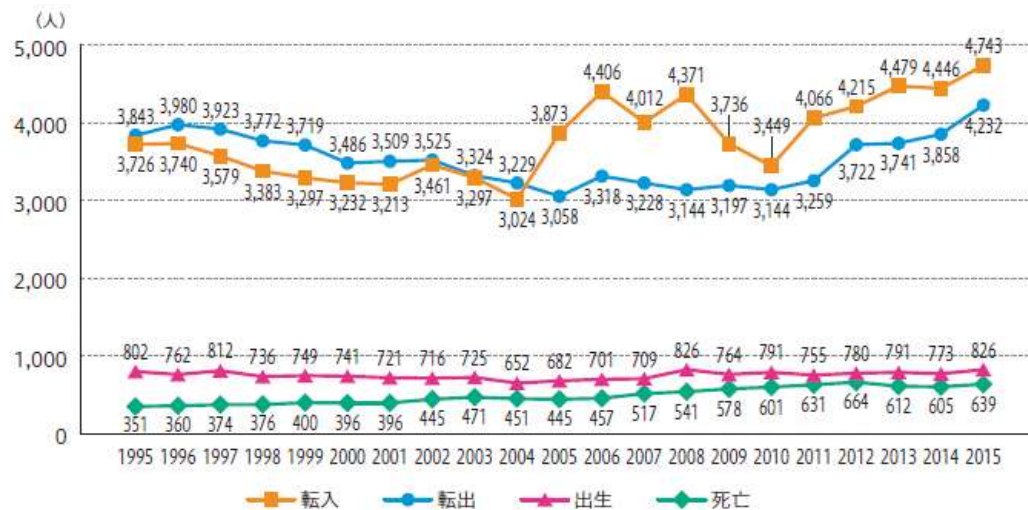
- 市役所周辺地区では、民間活力による商業業務施設の集積を誘導することにより、既存の行政サービス、文化・交流機能と併せて複合拠点としての魅力づくりを促進し、人々が集い、にぎわうシビックセンターの形成を図ります
- 市役所周辺の公共・文化施設などが集積する地区をシビックセンターとして形成します。
- シビックセンターでは、市全体の拠点となる都市核にふさわしい空間を形成します。



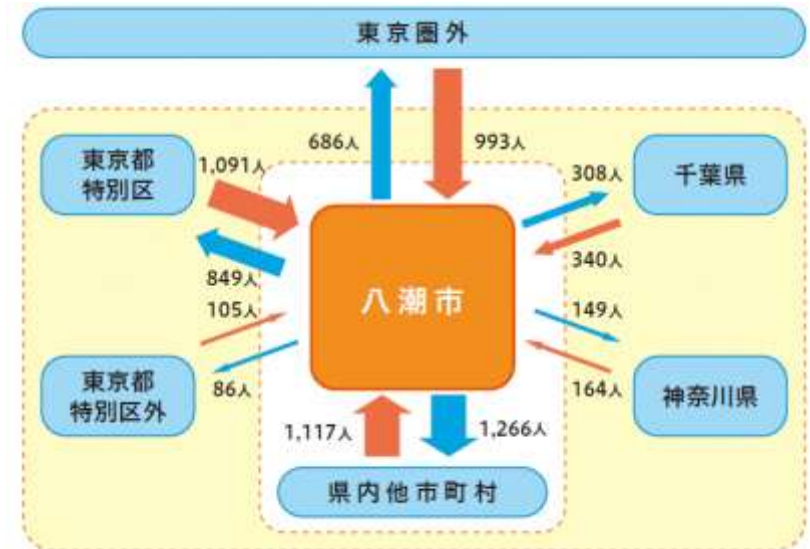
八潮市は転入数が高い水準で推移している一方、転出数も増加している。転入出はともに20歳代～30歳代が特に多くなっている。また転出先は埼玉県内他市町村が最多である。

これらの結果をふまえ、シティセールスのメインターゲットは20歳代から30歳代が設定されている。

【八潮市の出生・死亡数、転入・転出数の推移】

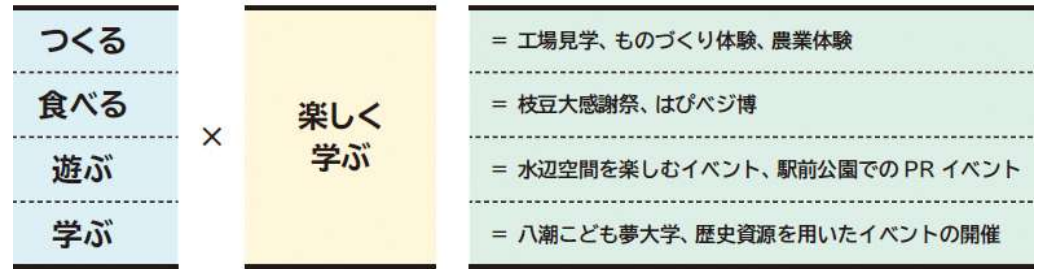


【転入元別転入数・転出先別転出数】

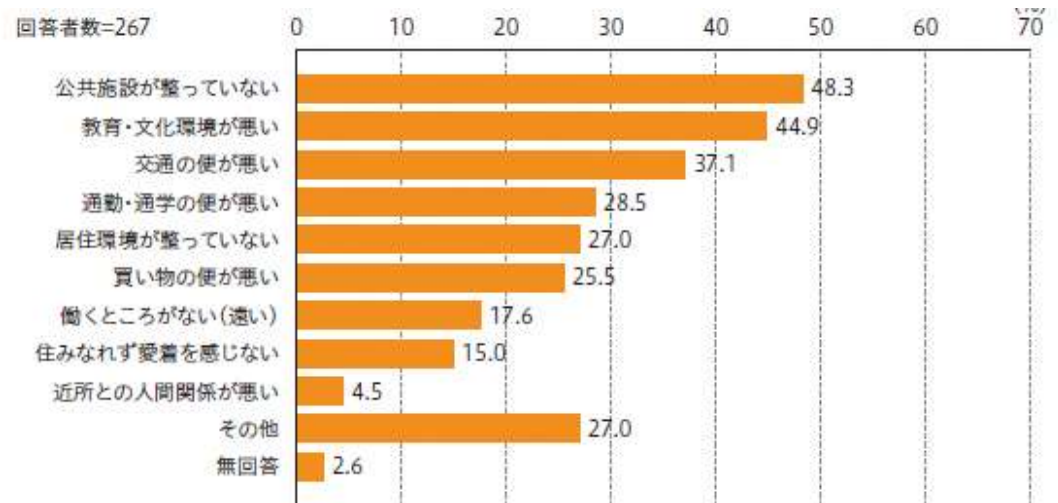


生涯学習都市宣言、楽習館の整備、学びに関する取組の蓄積等を鑑み、シティセールスのメインテーマは「楽しく学ぶ」が設定されており、「つくる」「食べる」「遊ぶ」「学ぶ」という分野が設定されている。

一方、生涯学習等の取組がなされてきたにも関わらず、市から引っ越したい理由の上位に「公共施設が整っていない」「教育・文化環境が悪い」が挙げられていることには留意が必要である。



【八潮市から引っ越したい理由(市民意識調査)】





民間企業の調査によれば、八潮市と比べて都心からのアクセス性が劣る駅や自治体が「住みたい街」として選ばれている。

また今後人気が出そうな郊外の街(駅)のトップ17のうち4駅がつくばエクスプレス沿線駅であり、このうち柏の葉キャンパス、守谷、つくばは前年より5位以上順位を上げている(=成長性がある)。

## 【住みたい街(駅)ランキング】

順位	駅名
37	つくば駅
60	流山おおたかの森駅
74	研究学園駅

## 【この2~3年で人気が高まったと思う街(駅)ランキング】

順位	駅名
8	流山おおたかの森駅
17	守谷駅

## 【これから人気が出そうな郊外の街(駅)ランキング】

順位	駅名
5	流山おおたかの森駅
13	柏の葉キャンパス駅
15	守谷駅
17	つくば駅

## 【住みたい行政市区ランキング】

順位	駅名
17	埼玉県さいたま市大宮区
24	埼玉県さいたま市浦和区
33	千葉県柏市
35	茨城県つくば市
39	埼玉県川口市
45	埼玉県川越市
50	埼玉県所沢市
53	埼玉県越谷市
64	埼玉県さいたま市中央区
69	千葉県流山市
70	埼玉県さいたま市北区
83	埼玉県さいたま市南区
83	埼玉県春日部市
88	埼玉県さいたま市西区
96	埼玉県和光市
99	埼玉県熊谷市

### ■本事業の位置づけ

- 本事業は、商業、業務、文化、交流が複合したにぎわいのあるエリアとして、八潮市全体の成長を牽引することが期待される「都市核：シビックセンター」で実施される。
- 一方、公共施設の利用のしやすさや整備状況については、市民から厳しい意見が寄せられており、市民が市から転出したいと感じる第2位の理由となっている。
- さらに沿線、県内、都心郊外の競争は激化しており、相当数の20歳代～30歳代が市から転出している状況である。
- これを踏まえると、本事業はいままでの八潮市、ならびに周辺自治体における公共施設整備事業とは一線を画す、「シンボリック」な事業として実施されることで、公共施設に関する市民の満足度、ならびに八潮市の知名度や競争力を高める事業となる必要があるといえる。

### ■テーマ・キーワード・重要な視点

- 「住みやすさナンバー1」や市民の市に対する印象から、八潮市においてはいかに「住む」か、が重要であることが分かる。
- したがって、市民に多く利用されるスポーツ施設や都市公園を含む本事業を通じて、八潮市でどのような「住まい方」「暮らし方」「ライフスタイル」を実現したいのか(できるのか)を想像することが重要である。
- その中で、市長が「教育」を第一に打ち出されていること、総合計画においても「学びとつながり」が施策の一つに挙げられていること、シティセールスのテーマが「楽しく学ぶ」であること、生涯学習の継続的な取組等から、「学び」は重要なキーワードとして注目される。
- 一方、市民は八潮市を「学ぶ場」としては必ずしも評価しておらず、教育・文化環境に対する不満もある。
- これを踏まえると、本事業の対象施設における、いままでの「学び」に関連する取組を振り返ったうえで、それとの継続性を確保しつつ、相当程度の変革と新たな取組に挑戦することで、市民の満足度向上やシビックプライド醸成を図ることが必要である。