

事案調書(戦略会議)

審議日 令和6年6月18日

案件名	淵野辺駅南口周辺まちづくり事業について						
所管	市長公室	局区	部	政策	課	担当者	内線

事案概要							
<ul style="list-style-type: none"> ・鹿沼公園と図書館敷地を一体的に利用し、鹿沼公園のリニューアルや、老朽化した公共施設の集約・複合化による再整備を行う(第1ステップ)。 ・令和5年3月に策定したまちづくりビジョンに基づき、複合施設整備位置の絞り込みや事業内容の精査を行い事業規模を決定するとともに、民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、事業手法及び事業期間を定める。 							

審議事項 (庁議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論)	<ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくりプラン」の骨子(案) ・複合施設整備位置の絞り込み ・鹿沼公園及び複合施設の整備の方向性 ・事業手法及び事業期間
審議結果 (政策課記入)	<p>○継続審議とする。 ただし、大規模事業評価などの必要な事務について、課題の整理ができれば、実施することを認める。</p>

事業効果 総合計画との関連	事業効果 効果測定指標	R6 R7 R8						施策番号
	事業効果							

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

○事業スケジュール							
	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
実施内容	【第1ステップ】						
	庁内調整						既存施設解体
	まちづくりプランの検討・策定	PPP/PFI 事業者選定アドバイザー業務委託		複合施設・ 公園設計	複合施設整備		供用開始
	大規模事業評価※1				公園整備		供用開始
	※1…事業全体(第1ステップ・第2ステップ)で実施						
	【第2ステップ】参考						
庁内調整							
土地利用等の方向性等の検討 等	(仮称)駅前市有地活用等方針の 検討・策定			事業手法等に 応じた取組(アドバ イザリー業務等)		自転車駐車場再整備を 含む駅前市有地の有効活用 等(設計・工事)	

○事業経費・財源		(千円)						
項目	補助率/充当率	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
事業費(土木費)		14,167	23,060	88,338	1,499,613	3,136,255	2,090,282	696,262
うち任意分								
特財								
国、県支出金				18,225	393,246	772,032	551,739	170,784
地方債					987,400	2,109,440	1,373,600	472,460
その他								
一般財源		14,167	23,060	70,113	118,967	254,783	164,943	53,018
うち任意分								
捻出する財源※2								
一般財源拠出見込額		14,167	23,060	70,113	118,967	254,783	164,943	53,018
元利償還金(交付税措置分を除く)								
捻出する財源概要								
税源涵養 (事業の税收効果)	老朽化した公共施設の集約・複合化による再整備により、管理運営費用の削減が見込まれる。また、駅前市有地の有効活用(売却・貸付け等)により、改革プランで示す見直し効果額以上の財源確保が見込まれる。							
○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入)		(人工)						
項目		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
実施に係る人工	A							
局内で捻出する人工※	B							
必要な人工	C=A-B	0	0	0	0	0	0	0
局内で捻出する人工概要								
SDGs 関連ゴールに○	1 貧困をなくそう							
	2 気候変動に具体的な対策を							
	3 すべての人に健康と福祉を							
	4 質の高い教育をみんなに			○				
5 ジェンダー平等を推進しよう								
6 安全な水とトイレを世界中に								
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに								
8 働きがいも経済成長も								
9 産業と技術革新の基盤をつくろう								
10 人や国の不平等をなくそう								
11 住み続けられるまちづくりを								
12 つくる責任 つかう責任								
13 気候変動に具体的な対策を								
14 海の豊かさを守ろう								
15 陸の豊かさも守ろう								
16 平和と公正をすべての人に								
17 パートナーシップで目標を達成しよう							○	
日程等調整事項	条例等の調整		なし	議会提案時期			報道への情報提供	なし
	パブリックコメント		なし	時期		議会への情報提供		
事前調整、検討経過等								
調整部局名等		調整内容・結果						
庁議に付議(R6.1~R6.2)		戦略会議で審議した結果、差し戻しとなった。						
市長、3副市長説明(4/3)		まちづくりビジョンの概要等						
関係課との打合せ(5/1)		事業スケジュール等の確認(技術監理課、建築政策課、開発調整課、建築審査課等)						
中央区区行政連絡調整会議(5/8)		事業の検討状況について説明						
政策課		庁議内容の確認及び資料等について調整済。						
経営監理課		大規模事業評価の実施時期について調整済。						
財政課		想定事業費や歳入の見込み方について調整済。						
アセットマネジメント推進課		事前協議実施済。事業内容について調整済。						
備考								

庁議におけるこれまでの議論

<p>調整会議の 主な議論 (1/5)</p>	<p>【大規模事業評価について】 ○(経営監理課長)今回の審議事項に「大規模事業評価に諮る想定事業費」とあるが、事業費はまちづくりプランの実現にかかる経費のため、表現を工夫していただきたい。 →(生涯学習課長)表現について検討する。 ○(アセットマネジメント推進課長)大規模事業評価は、第1ステップと第2ステップに分けて検討していくということでよいか。 →(経営監理課長)そのように整理した。</p> <p>【公園整備について】 ○(アセットマネジメント推進課長)公園の整備内容について、真に必要な内容に精査していただいているが、従前の整備費用とあまり変わらないのか。 →(公園課長)建築物の構造を見直すなど、内容を精査したが、建築単価があまり変わらなかった。 ○(政策課長)長期財政収支などを見ていく中で、経費の平準化が必要となった場合、交通公園を他の施設と切り分けて対応することは可能か。 →(公園課副主幹)可能であるが、設計から管理まで他施設と一体的に実施することで、公園閉鎖区域の調整や、より利用しやすいレイアウトの検討がしやすくなるなど、切り分けられない方が合理的であると考え。 →(政策課長)仮にDBO方式となるのであれば、民間の資金調達に関しては影響がないのではないかと。 →(公園課副主幹)その部分は影響がないと考える。</p> <p>【事業手法について】 ○(アセットマネジメント推進課長)事業手法を定めるための定性評価の結果について、例えば民間事業者が参画しやすい等といった理由の方が良いのではないかと。 →(生涯学習課長)表現を修正する。</p> <p>【参考について】 ○(総務法制課長)資料内の「シティセールス」については、「シティプロモーション」へ修正していただきたい。 →(教育総務室長)承知した。</p> <p>≪原案を一部修正し、上部会議に付議する。≫</p>
<p>決定会議の 主な議論 (1/11)</p>	<p>【跡地の活用について】 ○(財政局長)平成29年度の基本計画(案)策定時と比べ、物価高騰についてはやむを得ないと考ええるが、施設のグレードも変わり、事業費も増加している。その中で、跡地の活用について、今後、どのように検討していくのか。他の庁議でも跡地の活用は議論となることがあり、今回の審議においても、その要素は必要であると考え。さらに、以前は、駅前の自転車駐車場や駅前広場の話もあったが、説明資料から抜け落ちていていると感じる。 →(都市計画課長)平成29年度は、駅周辺の公共施設を鹿沼公園に集約させ、跡地を売却し財源に充当するという考えであった。また、複合施設や公園等に係る事業費については、平成29年度と比較できるように資料を構成した。 昨年度に策定した「まちづくりビジョン」では、第1ステップと第2ステップという切り分けを行い、第1ステップでは、複合施設の整備と公園のリニューアル、第2ステップでは、駅前の自転車駐車場の再整備も含めた跡地の活用とした。当然、施設整備等を行っていく上で、財源の確保が必要であるということは認識している。「行財政構造改革プラン」においては、施設の集約化による管理運営費の削減や跡地の活用などにより、10.5億円の見直し効果額を生み出し、事業費に充当すると試算している。また、「まちづくりビジョン」においても、10.5億円以上の効果を生み出していくことを位置づけている。つまり、「行財政構造改革プラン」と「まちづくりビジョン」で示している部分が、財源確保の方針を示していると考え。 第2ステップの取組状況については、現在、民間事業者等へアンケートやヒアリングを実施し、駅前の自転車駐車場の再整備やにぎわいの創出、跡地の売却・貸付など、事業成立の可能性等について調査分析を行っている。令和6年度に策定を予定している「まちづくりプラン」において、今後の方向性を示していきたいと考える。なお、跡地の活用については、令和8年度までに庁議を開催し、方針の策定や財源の捻出などについて諮っていききたいと考える。 →(財政局長)説明資料の中で、第2ステップについても、第1ステップと並行して取り組んでいることを盛り込み、見せ方を工夫していただきたい。</p>

<p>続き</p> <p>決定会議の 主な議論 (1/11)</p>	<p>【大規模事業評価について】</p> <p>○(市長公室長)この事業については、大規模事業評価を第1ステップと第2ステップの2回に分けて実施するということだが、今年度に予定している第1ステップの大規模事業評価は、想定事業費を諮り答申を受けの中で、2回目までの間に想定事業費が変わる可能性があるのではないが。</p> <p>→(都市計画課長)答申を受けた第1ステップの想定事業費は、まちづくりプラン策定まで変わることはない。</p> <p>→(財政局長)第1ステップと第2ステップは別物ということか。基本計画(案)策定時は、一緒に実施するという考えであったと思われるが。</p> <p>→(都市計画課長)基本計画(案)策定時は一緒に実施することを想定していたが、整備する施設ごとに時間軸が異なることから、大規模事業評価についても、第1ステップと第2ステップに分けて検討することとした。このことについては、令和4年度に策定した「まちづくりビジョン」の中で、そのように整理した。なお、第2ステップでは、駅前の自転車駐車場の再整備も含め、跡地の活用について諮っていく考えでいるが、現時点で具体的な試算はなく、そもそも大規模事業評価の対象となるのかどうか、先ずはそこからの議論となる。</p> <p>【想定事業費について】</p> <p>○(財政担当部長)この事業の本来の目的は、公共施設の複合化による利便性の向上と、費用の削減にあると考える。様々な議論が重ねられていることは承知しているが、個別建替えて整備した場合のトータルコストと複合化した場合を比較した中で、どれくらい費用が削減できるのか。また、第2ステップに係る部分も含めた議論をしないと、本質的なところが見えてこない。説明にもそのような要素を付け加えた方が良く考える。</p> <p>○(財政局長)個別建替えの場合と複合化した場合の事業費を比較した中で、金額的なメリットを追記していただきたい。</p> <p>→(生涯学習課長)検討する。</p> <p>【防災機能について】</p> <p>○(中央区副区長)昨年10月に大野北地区でまちづくり懇談会が開催されたが、多目的広場に関して、防災機能を含めた議論をしてほしいと意見をいただいた。例えば、公園内のベンチを災害時に釜戸に利用するなど。その際、環境経済局長からは「多目的広場も含め、鹿沼公園については、引き続き、広域避難場所としての機能が発揮できるよう、そして、鹿沼公園に必要な取組を検討していきたい」と回答した。</p> <p>大野北公民館は風水害時の避難場所として、青少年学習センターは帰宅困難者の一時滞在施設に指定されており、大野北地区の他の一時滞在施設は桜美林大学淵野辺キャンパスが指定されている。桜美林大学の収容人数は90名、青少年学習センターの収容人数は280名となっていることから、複合化により青少年学習センターの一時滞在施設の機能が無くなった場合、桜美林大学だけでは対応が困難な状況となる。</p> <p>事業の検討にあたり、防災機能の視点も含めながら進めていただきたいが、これまでの議論の中で、防災に関してどのような意見があったか。</p> <p>→(公園課長)これまでの市民検討会の中でも「防災」という言葉は多く出てきている。公園については、整備を予定している全天候膜屋根を災害時でも利用できるように考えており、ベンチについても意見をいただいているため、引き続き、検討していく。</p> <p>→(生涯学習課長)複合施設の防災機能については、「まちづくりビジョン」でも記しており、今後策定する「まちづくりプラン」にもそのような要素が必要であると考え。</p> <p>→(中央区副区長)説明資料の中に「防災」という言葉があっても良いと考える。</p> <p>【事業の所管課について】</p> <p>○(市長公室長)事業スキームをDBO方式とした場合、どこの課が対応するのか。もし、各課が契約等を行えばスケールメリットが無くなってしまいうため、別々に対応するということはないと考えがいかか。</p> <p>→(生涯学習課長)現時点では決まっていない。対応する課を検討する。</p> <p>→(市長公室長)上部会議へ付議するまでに整理していただきたい。</p>
--	--

<p>続き</p> <p>決定会議の 主な議論 (1/11)</p>	<p>【配置イメージ図について】</p> <p>○(総合政策・少子化対策担当部長)説明資料P6に記されている配置イメージ図は、「まちづくりビジョン」などで示した図か。</p> <p>→(公園課長)説明資料の図は、あくまでも担当課において作成した配置イメージ図である。なお、図は「確定している要素」と「民間に委ねる要素」と2つの区分に分けており、「民間に委ねる要素」は、民間事業者の自由な発想により提案することが可能である。例えば、テニスコートの位置など。</p> <p>→(総合政策・少子化対策担当部長)複合施設の位置は、示された範囲内であれば、民間事業者が決められるということか。</p> <p>→(公園課長)そのとおりである。</p> <p>→(総合政策・少子化対策担当部長)近隣にマンションがある中で、複合施設の階数や構造、建設時の条件などはあるのか。</p> <p>→(生涯学習課長)公園や周辺環境との調和を考慮した時、高い建物はあまり馴染まないと考える。現時点では、2、3階建ての建物をイメージしている。民間事業者へ設計も委託するため、その中で想定するイメージとして伝えていきたいと考える。</p> <p>→(財政担当部長)多世代健康スポーツゾーンにテニスコートが記されているが、他の施設でも構わないのか。</p> <p>→(公園課長)テニスコートに加え、他の施設の提案があった場合には、内容によって判断することとなる。民間事業者が、自由な発想で、公園の魅力を発揮できる施設を提案し、その中から市が選定していければと考える。</p> <p>→(財政担当部長)その部分の整備費用は。</p> <p>→(公園課長)契約金額の範囲内で実施することとなる。</p> <p>【図書館について】</p> <p>○(市長公室長)別の庁議である「中央図書館機能基本方針の策定」と関連する事業のため、その内容を今回の資料に一部追記し、連携を図っていただきたい。</p> <p>→(生涯学習部長)承知した。</p> <p>≪原案のとおり上部会議に付議する。 ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。≫</p>
<p>戦略会議の 主な議論 (2/2)</p>	<p>○(石井副市長)公共施設のランニングコストについて、80年間で想定するものなのか。</p> <p>→(財政局長)新たな施設を建設した場合、80年間で想定となる。</p> <p>→(石井副市長)この案件について4点意見を言わせていただく。1点目は、ランニングコストの試算について、80年間で適用することに無理がある。2点目は、大規模事業評価について、第1ステップと第2ステップに分けているが、淵野辺駅南口周辺のまちづくりは、跡地の売却や公共施設の再整備も含め、事業費が相殺できることからスタートしており、分割して諮るという判断に納得ができない。3点目は、この事業をどこの所属がコントロールするのか分からない。4点目は、野球場を廃止し芝生広場にするということとなっているが、野球場を廃止する経緯が分からない。以上のことから、今回の提案内容に対しては全く賛同できない。</p> <p>→(環境経済局長)鹿沼公園の野球場を取り壊す代わりに、横山球場やひばり球場の電光掲示板の改修等を将来的に取り組むこととしており、スポーツ協会や野球協会等からは一定の理解を得ている。</p> <p>→(石井副市長)どこでどういう調整をして、そのような方向性で動いているのか、情報が上がってきていない。</p> <p>○(市長)全体を分割し責任が明確化されているが、唐突な印象があり、一体的な推進事業となるのか心配である。今回の審議が承認されれば、「まちづくりプラン」を策定するのか。</p> <p>→(教育局長)そのとおりである。なお、「まちづくりプラン」についても、パブリックコメント等を実施し市民の意見を伺う予定である。</p> <p>○(市長)複合施設の整備位置について、池北側案とした本市の考えはどのような点にあるのか。</p> <p>→(公園課長)「まちづくりビジョン」において、池北側案、北西案、正面案の3案と、池北側案を軸に検討を進めることを示した。その後、「機能」、「立地・拠点性・景観」、「工事」、「コスト」の4つの項目に対して評価し、池北側案を少し北西案に広げたエリアを最終案とした。</p> <p>→(環境経済局長)このエリアの中で、複合施設の配置を検討してもらう。</p>

<p>続き</p> <p>戦略会議の 主な議論 (2/2)</p>	<p>○(市長)第2ステップのスケジュールはどうなっているのか。 →(都市建設局長)令和5年度・6年度に土地利用等の方向性を検討することとしており、令和7年度・8年度に(仮称)駅前市有地活用方針を策定し、令和8年度以降に事業手法に応じた取組、事業の具体化を考えている。また、先程の大規模事業評価の実施について第2ステップは、事業費や事業内容に応じて判断することとなるが、民間活力の導入なども見据え、事業手法についても同様に検討していく。</p> <p>○(市長)第1ステップは大規模事業評価の対象になるということが良いか。 →(教育局長)複合施設と公園整備で約88億円の想定事業費となるため対象となる。 →(市長)平成29年度と比較すると大きくかけ離れているが要因は何か。 →(教育局長)複合施設の建設については、物価高騰により約19億8,000万円の増加、また、ZEB化により約8億9,000万円増加している。また、公園整備についても、物価高騰により約4億2,000万円増加していることなどが主な要因である。 →(石井副市長)物価高騰分が平成29年度と比較して60%も上昇するものなのか。 →(生涯学習課長)公共施設の事業費を積算する際に使用する概算単価が、平成29年度の平米単価は42万円だったが、現在は66万円となっており、60%程上昇している。</p> <p>○(奈良副市長)淵野辺駅南口のまちづくりについて、平成29年度は、駅前周辺の公共施設跡地を売却し、その売却益により鹿沼公園の整備や複合施設の整備ができるということで、意思決定したと承知している。しかしながら、そのやり方が本当に実現可能なのかという議論があったため、もう1回振り出しに戻り、地域の方々と共に4年間かけて「まちづくりビジョン」を策定してきたのであれば、平成29年度の内容に捉われなくても良いと感じる。今は「まちづくりビジョン」に基づいて事業を進めているので、その部分をもう少し明確にするべきである。また、論点が鹿沼公園のリニューアルになっており、本来の公共施設複合化の話から、少しずつずれてきている印象があり、もう1度整理が必要であると考え。例えば、野球場のエリアを芝生広場ではなく、他の用途にすることや、複合施設の運営に関して指定管理者制度を導入するなど、軌道修正も必要ではないか。</p> <p>○(市長)時間をかけて検討してきたので、良いものを作りたいと考える。築山や白鳥池、交通公園のあり方について、もう少し議論が必要である。 →(環境経済局長)築山や白鳥池、交通公園の規模等については、今後、民間事業者の意見を聞きながら、施設の動線や配置も含め、検討していきたいと考える。市民に愛されている施設なので、大事にしていきたい。また、芝生広場についても、他の用途も含め再検討する。</p> <p>○(財政局長)この事業を進めるにあたり、どの部分までを庁議に諮っていくのか。改めて市長公室と進め方について整理した方が良いと考える。また、アセットマネジメント推進課も含め、調整しながら進めていければ良いと考える。</p> <p>《差し戻しとする》</p>
---	--

決定会議の
主な議論
(6/13)

【前回の戦略会議での意見への対応】

○(総務法制課長)前回の戦略会議を踏まえ、第1・第2ステップをまとめて大規模事業評価を行うとのことだが、資料P3のまちづくりプランの骨子案の中で、第2ステップの内容はどのように入るのか。

→(総合政策・地方創生担当部長)本年度中に策定予定のまちづくりプランでは、「今後のスケジュール等」の中で、第2ステップの取組を示していきたいと考えている。

→(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))まちづくりプランの主な内容は、第1ステップである複合施設の整備と鹿沼公園のリニューアルに関するものとなるが、第2ステップについても、今後、駅前市有地の有効活用等の方針を定めていくといった取組の方向性等は示していきたい。

○(総務法制課長)駅前市有地の有効活用等については、まちづくりプランとは別にアウトプットが出てくるといえるのか。

→(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))その通りである。

→(市長公室長)資料P3の骨子案に第2ステップの取組内容が分かるように追記されたい。

○(総務法制課長)築山、白鳥池、交通公園については、検討の余地があるといった点については、どのように考えているのか。

→(総合政策・地方創生担当部長)資料P2に記載しているとおり、存続や廃止といった方向性は決まっている。市で定めた方向性に基づき、各ゾーンの中において、規模を拡大・縮小することは可能とし、より良い提案を民間事業者からいただきたいというのが、基本的な考え方である。

○(総務法制課長)複合施設の運営方法について、指定管理者制度を導入するなど、色々と考えられるのではないかといい意見もあった。今回の提案は「DBO方式を基本に」ということであるが、○の部分については、どのように考えているのか。

→(総合政策・地方創生担当部長)事業手法については、アドバイザー業務委託の中で精査を行い、確定していきたい。

○(総務法制課長)まちづくりビジョンにある「多世代向け健康スポーツ施設」とはどのようなものか。

→(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))例えば曲がったベンチの様なものや背筋を伸ばしたりするような健康遊具など、かなり幅広に捉えられるのではないかと考えている。

→(公園課長)いわゆる健康遊具のようなものだと高齢者向けとなってしまいが、高齢者に限らず幅広い世代を対象とした施設を検討していきたい。

→(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))テニスコートの面数を増やしたり3on3のバスケットボール用のコートなど、様々なご意見があり、幅広に捉えられるようなものと考えている。

→(総合政策・地方創生担当部長)「幅広に」というのは、記載のないもの以外は作れないのではないかといい意見があったことから、公園全体の機能向上、魅力向上に資するものであれば、新たな公園施設の設置も可としている。

【庁議の進め方について】

○(総務局長)複合施設の整備位置が主な審議事項となっているが、野球場の跡地を具体的にどのように活用するのかについては、色々な検討がされていると承知している。そのような検討結果の取扱いはどうなるのか。この案件は、戦略会議にも付議されるのではないかと思うが、その後で新しい要素が出できた時に、どのように整理していくのか。

【大規模事業評価の実施内容について】

○(財政局長)大規模事業評価の実施方法について、第2ステップの詳細な検討はこれからだと承知しているが、市民の意見聴取も含め、第1ステップと合わせて大規模事業評価を実施することでのいいのか。

→(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))第2ステップについては、駅前自転車駐車を従来手法で、かつ現状と同規模の再整備を前提に想定事業費を見込み、大規模事業評価を行う方向で調整をした。今後の手続きの中で、両ステップに対する市民意見聴取の機会がある。

<p style="text-align: center;"> 続き 決定会議の 主な議論 (6/13) </p>	<p> 【想定事業費について】 ○(財政担当部長)この地域は地盤が弱いと認識しているが、そういった状況も考慮して想定事業費は試算しているのか。 →(総合政策・地方創生担当部長)長寿命化事業費に係る調査実施要領に記載されている平米当たりの概算単価(アセットマネジメント推進課)を用いて試算をしているため、今後精査をしていく中で、変わる可能性はある。 →(財政担当部長)複合施設整備位置について、「池北側案」は民間事業者の評価が高かったとのことだが、地盤の状況等も加味して評価しているのか。 →(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))民間事業者を対象に現地説明会を開催したが、地盤の状況までは見ていないと思われる。機能面等での比較が中心である。 →(市長公室長)土木職や建築職の職員とも打合せをしたが、過去のボーリング調査では、水が出ており、ボーリング調査や造成の盛土が必要になる可能性もあるが、そういった費用は含んでいない。 →(市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当))近隣で過去に実施したボーリング調査では、20メートル以上にならないと強固な地盤が出てこないという結果が出ている。要求水準書の公表までに(令和7年度予定)ボーリング調査を行い、その結果を示したうえで進めていくのか、そういった地盤の状況であることを条件に民間にやってもらうのか、例えば公共建築課等の意見も伺った上で、必要であれば予算を取って対応したいと考えている。 →(財政担当部長)ボーリング調査はやった方が良いのではないか。 ≪原案のとおり上部会議に付議する。 ただし、庁議の結果を踏まえ、資料を一部修正すること。≫ </p>
--	---

淵野辺駅南口周辺まちづくり事業について

戦略会議 資料

1. 「まちづくりプラン」の骨子（案）
2. 複合施設整備位置の絞り込み
3. 鹿沼公園及び複合施設の整備の方向性
4. 事業手法及び事業期間

令和6年6月18日 市長公室 政策課



まちづくりビジョンで定めた内容

【複合化対象施設】

以下の6施設を集約・複合化します。

- 図書館・視聴覚ライブラリー
- 大野北公民館
- 大野北まちづくりセンター
- 青少年学習センター
- あさひ児童館
- さがみはら国際交流ラウンジ

【コンセプト】

目的がある人もない人も、誰もが気軽に利用できる公園のような施設

第1ステップ

【鹿沼公園】

- ・残す施設⇒児童交通公園、白鳥池、遊具広場、築山
- ・位置を検討し、残す施設⇒テニスコート
- ・廃止施設⇒軟式野球場、水生植物池

第2ステップ

【駅前市有地等】

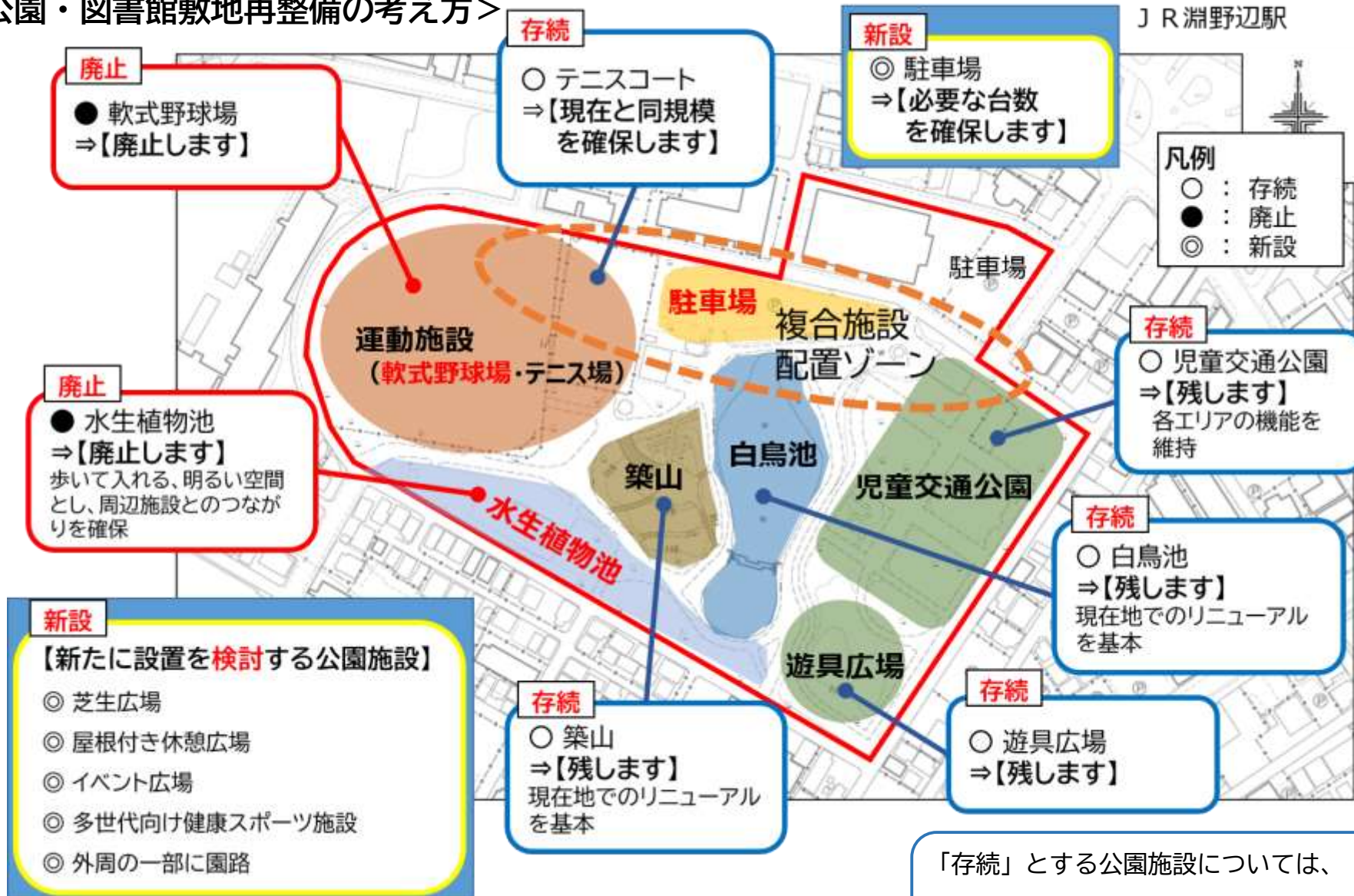
- ・駅前での機能維持を前提に再整備（自転車駐車場）
- ・自転車駐車場再整備での活用（まちセン・公民館等敷地）
- ・売却・貸付け等による財源確保



【敷地の一体的な利用】

複合施設整備に伴う鹿沼公園への影響を抑えるため、鹿沼公園と図書館敷地を一体的に利用して再整備を行います。

<鹿沼公園・図書館敷地再整備の考え方>



「存続」とする公園施設については、各ゾーンまたは公園全体の機能向上・魅力向上に資することを条件として、現状の規模・形状の変更や、新たな公園施設の設置も可能とする。

1. 「まちづくりプラン」の骨子（案）

○まちづくりビジョン(R5.3 策定 基本構想レベル)



○まちづくりプラン(R6.12 策定予定 基本計画レベル)

【まちづくりプランの骨子(案)】

第1章 これまでの経過とプランの位置付け

第2章 公園整備計画

第3章 複合施設整備計画

第4章 鹿沼公園・複合施設管理運営方針

第5章 事業手法及び事業期間

第6章 今後のスケジュール等

第2ステップの取組の方向性、スケジュール等も記載

別途（仮称）駅前市有地有効活用等方針を策定予定（令和8年度）

2. 複合施設整備位置の絞り込み

○まちづくりビジョン（R5.3策定）

各ゾーニングイメージの特徴や検証結果、オープンハウスにおける市民等の意見などから、「池北側案」を基本として、民間事業者の意見等を参考に、最終的な複合施設の配置エリアを検討していくこととする。

< 3案に対する民間事業者の評価 >

サウンディング型市場調査（民間事業者との個別対話）

・日程：令和5年8月1日～9日 ・参加企業：30社

◆3案に対する評価

池北側案の評価が高かった。

【民間事業者からの主な意見】

○北西案

- ・駅や駐車場から遠いため、利便性等に課題がある。
- ・芝生広場に隣接することから、イベント等が実施しやすく賑わいを創出できる

○池北側案

- ・駐車場から近く、公園の中心に位置しているため、利便性がよい。
- ・白鳥池との距離が近いこと、制約がある。

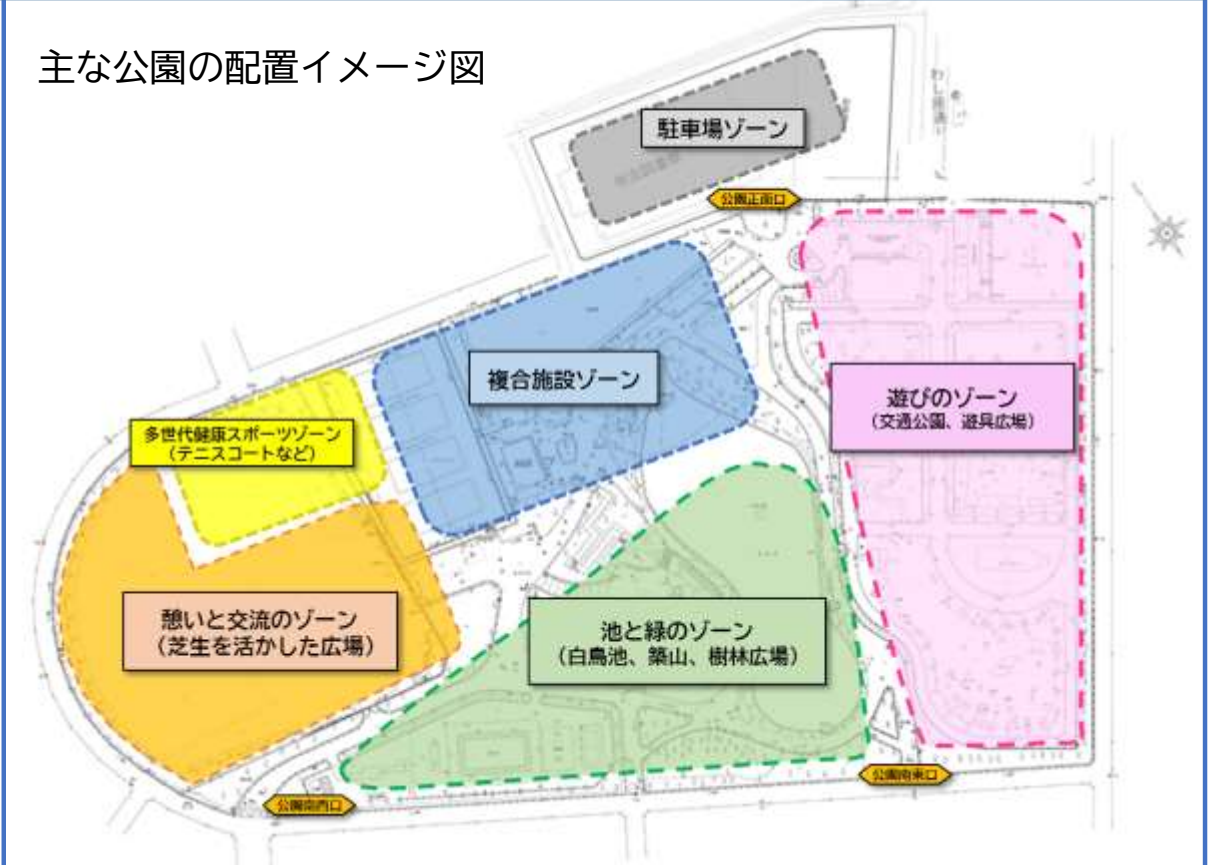
○正面案

- ・駅等から近く、利便性は高い。
- ・公園の端になるため、公園内の各ゾーンとの相互利用が難しい

< 複合施設の整備位置 >

まちづくりビジョンで示した「池北側案」のエリアを、「北西案」側の現公園管理事務所・テニスコート付近まで拡張する。

主な公園の配置イメージ図



鹿沼公園リニューアルのコンセプト

『～集う、動く、遊ぶ、憩う～

多彩な活動・多様な人々の結び目となる公園』

○整備エリア

施設全体の老朽化、樹木の高木・老木化等が進行していることから、公園全体を対象とする。

○まちづくりビジョンで定めたゾーンにおける整備内容

①複合施設新設

②交通公園、遊具広場、白鳥池、築山リニューアル

③駐車場、駐輪場整備

④テニスコート移設

⑤野球場、水生植物池転用

<新たに設置を検討>

・芝生広場 ・多世代向け健康スポーツ施設

・屋根付き休憩広場 ・外周園路

・イベント広場

(まちづくりビジョン)

○複合施設のコンセプト

『目的がある人もない人も、誰もが気軽に利用できる公園のような施設』

複合施設の規模：延床面積で7, 500㎡程度を目安として検討

(まちづくりビジョン)



○施設規模の考え方

① 市民利用スペース

貸室の利用実態を踏まえ、ニーズにあわない貸室（和室等）は集約音楽やダンス等で利用できるスペース、フリースペース等は拡充

② バックヤード・共用部

フリーアドレスの導入によるスペースの有効活用等により、必要面積を確保

③ 図書館

中央図書館機能として、蔵書の保存機能（約70万冊）等を充実

4. 事業手法及び事業期間

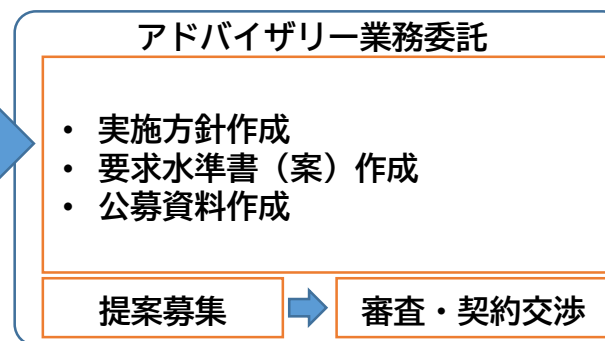
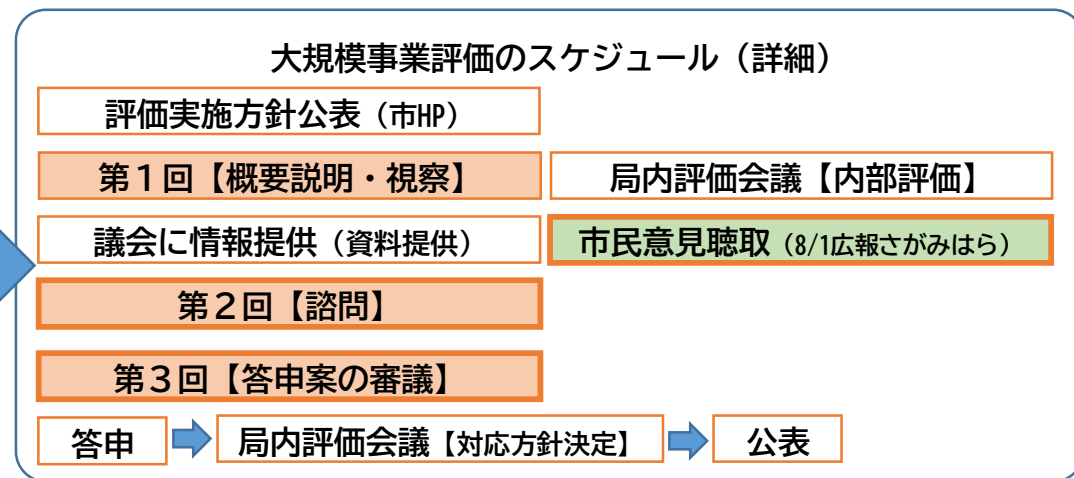
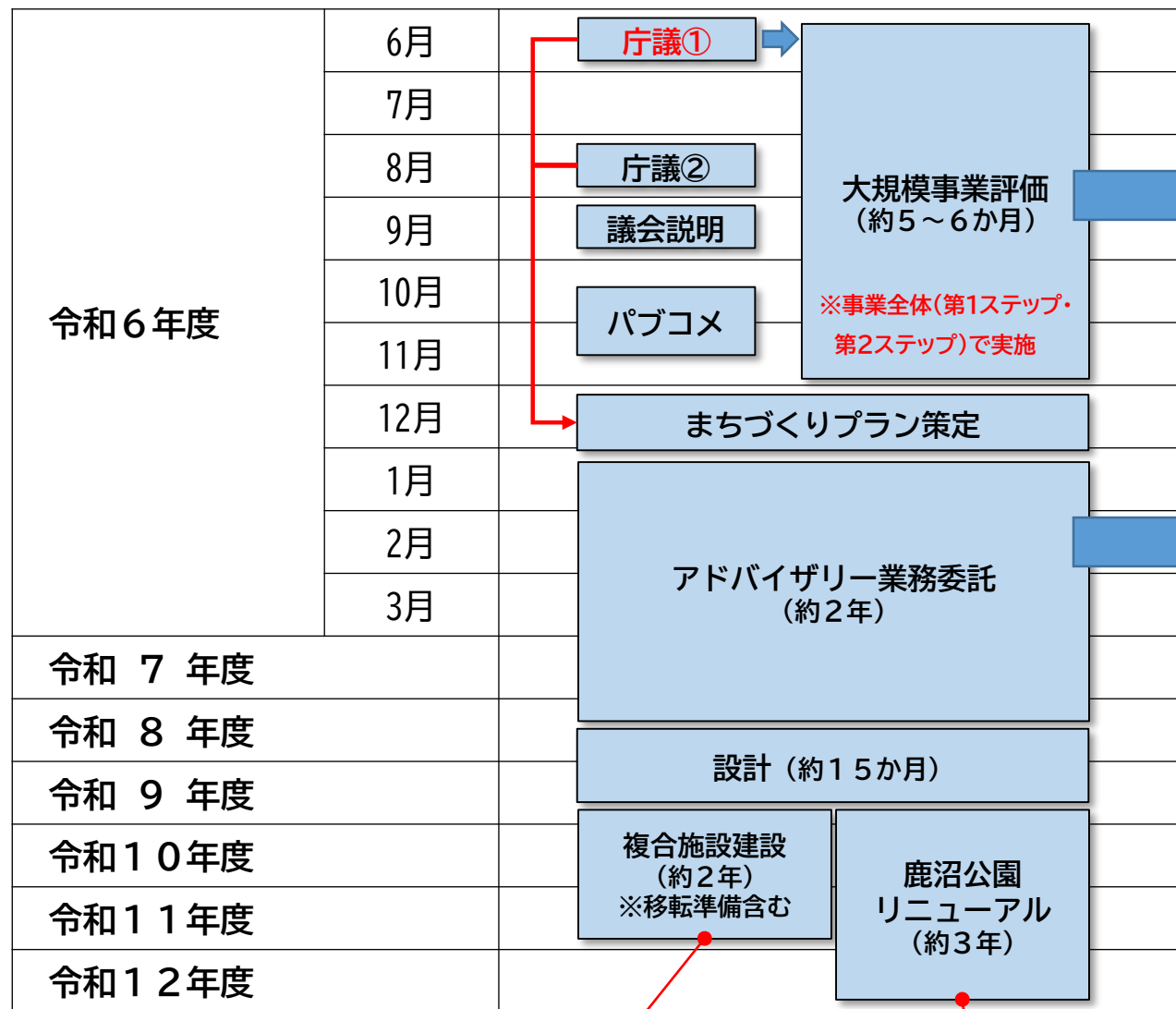
定量評価（VFM）及び定性評価（参画のしやすさ等）の結果を勘案し、
本事業の事業スキームはDBO方式（維持管理運営期間15年）を基本とする。

※事業手法は、まちづくりプラン策定後、アドバイザリー業務委託において精査した上で確定

事業手法の比較結果

事業方式	従来方式 地方公共団体が、資金を調達し、設計・建設・維持管理・運営をそれぞれ分割して発注する方式	PFI(BTO)方式 民間が自らの資金で対象施設を建設し、完成後すぐに地方公共団体に所有権を移転するが、維持管理・運営は民間が行う方式(Build Transfer Operate)	DBO方式 地方公共団体が、資金を調達し、設計・建設・維持管理・運営を民間に委託する方式 (Design Build Operate)
資金調達	・国庫補助金 ・起債 ・一般財源	・国庫補助金 ・起債 ・民間の調達資金	・国庫補助金 ・起債 ・一般財源
事業期間	【設計・建設】 約4年(設計15か月、複合施設建設2年、公園整備3年) 【維持管理運営】15年 ※複合施設建設と公園整備は並行して実施		
財政負担削減効果(VFM)	—	0.72%	3.22%
整備費用	約72.5億円	約70.0億円	約66.0億円
維持管理運営費用(15年間)	約133.6億円	約135.9億円	約133.5億円
合計	約206.1億円	約205.9億円	約199.5億円

◆直近のスケジュール



令和11年度末供用開始
令和12年度既存施設解体

令和12年度末供用開始

第2ステップは、令和13年度以降に着工予定

令和6年6月18日

1 淵野辺駅南口周辺まちづくり事業について

【市長公室 政策課】

(1) 主な意見等

- (市長) 前回の戦略会議(令和6年2月2日開催)でも確認したが、交通公園、白鳥池、築山等は、まちづくりビジョンでは「存続」となっているが、配置や形状、面積は今後の検討次第ということではいか。今後の検討の中で、仮に大幅に規模を縮小する必要が出た場合、市の判断で変更できるのか。
 - (総合政策・地方創生担当部長) 各公園施設については、まちづくりビジョンで存続、廃止等を定めているが、規模について明記はしていない。今回の戦略会議に諮るに当たり、資料2ページに記載のとおり、考え方を整理した。各ゾーンまたは公園全体の機能向上・魅力向上に資することを条件として、現状の規模・形状の変更や、新たな公園施設の設置も可能とした。このように、まちづくりプランの中で、市としての考え方を反映させていただきたい。
- (市長) 例えば、現在の児童交通公園の大きさはそのまま維持しなくても良いのか。
 - (総合政策・地方創生担当部長) 児童交通公園は「維持」としている。公園の魅力向上等に資するものであれば、ゾーンの中で規模の縮小は可能と考えている。
- (市長) 事業手法について、北健康文化センターの大規模改修では、PFI方式とDBO方式が比較検討され、DBO方式を採用した経過がある。今回の提案は、財政負担軽減効果を見ると、DBO方式の方が3.22%と優位であり、今後アドバイザリー業務の中で精査して確定するとのことだが、改めてPFI方式とDBO方式のメリットやデメリットを説明して欲しい。特にPFIはどういった施設で優位性が高いのか、DBOに適した施設はどういったものがあるのか。
 - (総合政策・地方創生担当部長) 各手法の想定事業費を比べると維持管理費では大きな差はないが、整備費ではかなり差が見受けられることから、前回の資料からは「DBO方式を基本とする」と修正させていただいた。今後、民間事業者の意見等も踏まえながら、最終的な検討をさせていただく。2つの手法を比較すると、PFI方式については、民間が資金調達を行い、事業費を含めて平準化を図ることが可能となる。一方、DBO方式は、市が資金調達を行い、従来手法に近い形となっている点が、1番大きな違いである。PFI方式では、金利の差があることや、SPCの組成・運営に関する費用も必要となるため、VFMは比較的低くなる傾向があると考えている。PFI方式とDBO方式がどんな施設に適しているのかについては、一般的にはPFI方式については、民間事業者による整備・運営の裁量が大きい施設について、より大きなメリットがあると捉えている。一方で、今回提案をしている6つの公共施設は、運営に関して、直営の部分や市として細かく決める部分があることから、DBO方式を基本にと考えている。
- (市長) スケジュールについて、アドバイザリー業務委託が約2年、設計が約15か月で、合計で約3年3か月を見込んでいるとのことだが、短縮できるのではないかと。
 - (総合政策・地方創生担当部長) 期間については、昨年度の導入可能性調査業務委託の中で、民間事業者へヒアリングを行った結果を踏まえて設定している。短縮できる部分があれば短縮して実施したいと考えている。
- (市長) これより長くなることはないか。
 - (市長公室参事(淵野辺駅南口周辺まちづくり担当)) 導入可能性調査をやった中で、民間事業者の方々ややりとりは行ってきたが、やはり6つの施設を複合化するということもあり、アドバイザリー業務委託の期間としてはこの程度が必要だという話があったことから、まずはその調査結果を踏まえて約2年間とした。設計についても15か

月ということで設定させていただいているが、実際の業務を行っていく中で、短くできるような取組はしていきたい。

- (市長) 令和9年3月に銀河アリーナが廃止されることから、民設民営でのアイススケート場の検討が進められており、議会からの質問でも取り上げられている。今回の提案では、鹿沼公園の再整備予定の視点から説明されていると感じたが、アイススケート場との整合はどう考えているのか。
 - (総合政策・地方創生担当部長) 令和11年度中の複合施設の供用開始というスケジュール感を踏まえた提案内容とさせていただいている。新たに設置を検討する施設として、「多世代向け健康スポーツ施設」という記載もあることから、仮にアイススケート場が入るとなった場合でも、まちづくりビジョンからはまったく外れるものではないと考えている。
 - (石井副市長) 「多世代向け健康スポーツ施設」とは、これまで検討に携わってきた地域の方々にとっては、ハコモノを建てるという発想ではなく、もっとライトなイメージを持っているのではないか。
 - (市長公室長) アイススケート場の検討に関する動きもあることから、進められる部分については進めていきたいと考えている。まちづくりプランの策定を少し後ろに送りながら、大規模事業評価といった事務作業は進めさせていただくという提案になるのではないか。
- (教育長) 淵野辺駅南口周辺まちづくり事業のスケジュールが組まれている中で、急にアイススケート場の話が入ってくるということになる。確かに銀河アリーナは令和9年3月に廃止されるが、改めてアイススケート場をどこに作ろうかとなったときには、ここも候補地になる。
- (石井副市長) 体制を整えたということは分かるが、市長公室だからこそ、全体をしっかりと検討できるのだろうと思っている。市民局で別に進めているという意図があるとは分かっているが、傍らから見たときに、縦割りだという風に見られるようなプロセスになってしまっている。鹿沼公園や公共施設の再整備に対する期待はものすごく高いものがある。
- (奈良副市長) 「多世代向け健康スポーツ施設」のなかにアイススケート場のことも含めてしまうというのは、これまで市民検討会等で議論してきた中ではなかった考えであり、切り分けて考えるべきではないか。

平成29年3月から続けていて、かなり時間が経過し、複合施設が完成するまでを考えると、アドバイザー業務委託や設計の期間については、複合施設ではあるが、少し慎重過ぎるのではないか。

アイススケート場については、切り分けて考えるという説明もあったが、本市としてどう考えるのか、市民局でも早期に候補地の検討を進めるべきではないか。まちづくりプランの策定が延びると、その後の供用開始も延びることになるのではないか。

 - (市長公室長) 理想としては、市民局の検討作業を加速化させ、まちづくりプランで整合を取れるようにしたい。まちづくりプラン策定後は、一挙に進めるようにしていかないと、スケジュールとしては厳しいと考えている。
- (奈良副市長) 仮にアイススケート場が鹿沼公園となったときに、公園施設全体の配置も大きく変わる可能性があるのではないか。
 - (総合政策・地方創生担当部長) まちづくりビジョンでは、公園施設について「存続」や「廃止」といった方向性を定めているところである。
- (財政局長) アイススケート場をどうしていくのか、そもそものところが何も決まっていない。市が無償で土地を提供するのか、候補地をどう検討していくのか、庁議も上がってきていない。民設民営でお願いしていくという話にはなっているが、それ以上のものは何も決まっていない。スケジュールについて整理が必要ではないか。
- (市長公室長) アイススケート場の検討に関する庁議も並行して進めていかなければなら

ないのではないかと考えている。

- (中央区長) スケジュールが延びるのであれば、堂々とかい理由で延びるのだということ明らかにした方がよい。アイススケート場の話は、地元の方にしてみると唐突感があるようで、まだ浸透もしていない。スケジュールが延びるとなると、いつまで延びるのかは相当気になると思う。アイススケート場の必要性も十分に議論できれば良いが、切り分けて考えるとともに、デッドラインを決めて進めた方がよいのではないかと。
- (市長公室長) 鹿沼公園にアイススケート場が入るのか否かの判断をするのが1つの大きなコントロールポイントになる。
- (大川副市長) アイススケート場は、民設民営でできるのか、できる場所があるのかなど色々と論点がある。市長公室の考えとしては、大規模事業評価を先に切り分けて進め、市民局の検討結果については、まちづくりプランを策定した後に整合を図っていくということか。
- (市長公室長) アイススケート場は民設民営としているため、事業費については上振れすることはないとの考えから、切り分けてできないかと考えていた。事務的に進められることについては進めさせていただき、大規模事業評価の資料等については検討させていただき、その後個別に説明させていただきたい。
- (財政局長) 運動施設のエリアはアイススケート場の候補地になるということがあったとしても、大規模事業評価の内容は変わらないのか。
- (市長公室) 当然図面は必要になるが、まだ検討中のものなので、大規模事業評価の際の資料の出し方については、調整が必要だと考えている。
- (緑区長) まちづくりビジョンにない要素をまちづくりプランにいれるとなると、地域の方からは同じような批判を受けるのではないかと懸念がある。これまでの議論の過程としては、早く進めて欲しいという声はあると承知している。
- (奈良副市長) これまでもビジョンの内容もどこまで担保するのかといった議論があったと思う。ビジョンを踏まえて、市としての考え方を反映させてもよいということであったか。
- (総合政策・地方創生担当部長) まちづくりビジョンは、基本構想レベルのものとして、市民検討会等の意見を踏まえ、市として策定したものである。今回まちづくりプランを策定するに当たっては、基本計画レベルとして整理していきたい。アイススケート場の設置について、まちづくりプランできちんと明記した場合と、明記せずプランを策定した後から入ってくるのでは、市民の方々の受け取り方も大きく異なるのではないかと思う。
- (奈良副市長) 仮にアイススケート場が鹿沼公園となるのであれば、改めて地域への説明も必要になるのではないかと。
- (総合政策・地方創生担当部長) プラン作成時には、そういった説明をする機会も必要になるのではないかと考えている。
- (総務局長) 具体的に市民局で予定している調査は、アイススケート場の必要性と候補地の選定のほか、民設民営でできるかという可能性も調査するものか。候補地ではあるが民設では難しいという結論が出てきた場合は、自ずと事業実施はできないのではないかと。
- (総合政策・地方創生担当部長) 鹿沼公園以外にも複数の候補地が検討されていると承知している。
- (奈良副市長) 公園課としては、鹿沼公園のオープンスペースとしての面積が減る可能性があるが、どのように考えているのか。
- (公園課長) 市民検討会等では、野球場の利用は土日が多く、平日は利用率が低いことから、防災の観点や家族連れや若者が気軽に集まれるスペースが必要だという意見が多かった。野球場の利用状況を踏まえると、芝生広場のようなオープンスペースとして、イベント等が出来れば、来園者数も増え、地域全体が盛り上がるのではないかと考えている。

- （市長）前回の戦略会議以降で、アイススケート場の話も出てきて、かなり複雑化していると感じている。まちづくりビジョンに関して内容は分かったが、事業手法については、アドバイザー業務の結果を踏まえて決定となっており、私もどうなのかなと感じがする。事業計画については、アイススケート場を入れることの影響を考えると、色々なパターンがあり、難しいと感じている。アイススケート場の候補地の検討を急いでいただき、整理した上で、再度提案をお願いしたい。
- （大川副市長）意見を踏まえ継続審議とするが、大規模事業評価については、どのように取り扱うのか。
 - （石井副市長）こういうパターンになってくると、大規模事業評価のかけ方も複雑になってくる。先程申し上げた点を整理して対外的にも説明できるというのであれば、大規模事業評価の事務的な部分は進めても支障はないのではないかと。
 - （奈良副市長）大規模事業評価の資料として、図面は付けて欲しい。文字だけで大規模事業評価にかけるのは好ましくない。
 - （大川副市長）それでは、大規模事業評価については、いただいた意見を踏まえ、事務方で調整いただければと思います。

(2) 結果

- 継続審議とする。
ただし、大規模事業評価などの必要な事務について、課題の整理ができれば、実施することについて認める。

以上