

# 事案調書(決定会議)

審議日 令和4年12月13日

案件名	「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくり(鹿沼公園・公共施設再整備)基本計画」の策定について																		
所管	都市建設	局区	まちづくり推進	部	都市計画	課	担当者		内線										
所管	環境経済	局区		部	公園	課	担当者		内線										
所管	教育	局区	生涯学習	部	生涯学習	課	担当者		内線										
事業効果 総合計画との関連	事業効果	/																	
	効果測定指標																施策番号		
											R4	R5	R6						
	事業効果 年度目標																		

審議事項 <b>庁議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論</b>	平成29年度に公表した基本計画(案)について、市民検討会の検討結果等を踏まえて、改めて市としての考え方(施設整備等の方針を示す基本計画(案))を決定する。
--	---

決定会議 審議結果 (政策課記入)	○調整会議へ差し戻しとする。
-------------------------	----------------

## 事案概要

・公共施設再編を契機とした次世代に引き継ぐまちづくりを一体的かつ段階的に進め、魅力ある地域のシンボルエリアの形成を図る。  
 ・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。  
 ・民間活力やストック資産の有効活用(売却・貸し付け等)などにより、事業費の軽減や財源の確保を図る。

## 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							
実施 内容	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
	庁内調整						
	基本計画策定		民間活力導入可能性調査 大規模事業評価				
			PPP/PFI アドバイザー業務委託		公共施設・ 公園設計		公共施設・公園整備
<b>R11以降の事業スケジュール</b> [R11] 一部供用開始、既存施設解体、公園整備 [R12] 全面供用開始							

○事業経費・財源		(千円)								
項目	補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
事業費(土木費)		11,303	11,121	23,441	12,067	150,140	2,467,686	2,568,952	565,870	
うち任意分										
特財	国、県支出金					43,890	808,657	848,317	136,457	
	地方債					94,100	1,472,720	1,528,110	386,470	
	その他									
一般財源		11,303	11,121	23,441	12,067	12,150	186,309	192,525	42,943	
うち任意分										
捻出する財源 2										
一般財源拠出見込額		11,303	11,121	23,441	12,067	12,150	186,309	192,525	42,943	
元利償還金(交付税措置分を除く)										

捻出する財源概要 ① 既存の事業を縮小・廃止 ② 既存事業の終了 ③ 単年度事業  
④ その他(公共施設の集約・複合化による管理運営費用の削減及び跡地活用による収益)

○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		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
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 (は3つまで)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
					○				
10	11	12	13	14	15	16	17		
	○						○		

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		資料提供	
		パブリックコメント	あり	時期	令和5年2月	議会への情報提供	全協	資料提供

事前調整、検討経過等

調整部局名等	調整内容・結果
関係課長打合せ会議(10/12)	市民検討会の検討経過、今後のスケジュール、想定事業費について
関係課長打合せ会議(11/2)	事業内容、基本計画(案)、スケジュールについて
関係課長打合せ会議(11/21)	基本計画(案)、想定事業費、基本計画策定後の庁内検討体制(案)について
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。
総務法制課	全員協議会の開催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確認済。
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	事業費については、従来型手法による場合で試算しており、民間活力による費用削減効果は含まれていない。
	関係課長打合せ会議の出席課:政策課、経営監理課、総務法制課、人事・給与課、財政課、アセットマネジメント推進課、国際課、スポーツ推進課、こども・若者支援課、ゼロカーボン推進課、路政課、中央区役所区政策課、大野北まちづくりセンター、都市建設総務室、地域経済政策課、教育総務室、図書館

庁議におけるこれまでの議論

<p>調整会議の 主な議論  (11/30)</p>	<p>【民間提案について】                  (総務法制課長)駐車場の位置など、詳細に決まっているようだが、民間提案でより良い案を示された場合、再考の余地があるのか。                  (都市計画課長)市民検討会での検討経過などを説明した上で、提案募集を行うこととなるが、元々、民間ノウハウを引き出すという趣旨がある取組であるため、提案を拒むものではないと考えている。</p> <p>【事業費等について】                  (アセットマネジメント推進課長)複合施設の延床面積については、必要機能を実現するための最小限の面積となるよう引き続き検討すること。                  (財政課長)事業規模が大きく、他の事業への影響も考えられるため、事業費の縮減について引き続き検討すること。</p> <p>【跡地活用について】                  (人事・給与課長)駅前市有地等について、売却もしくは定期借地という活用手法はいつ、どこで検討する予定なのか。                  (都市計画課長)令和5年度から検討を進めたい。庁内検討だけではなく、民間事業者の意向を聞きながら決めていきたい。なお、方向性の決定に際しては、未利用資産活用・調整会議、庁議に改めて諮りたいと考えている。                  (政策課長)平成29年度の基本計画(案)では、図書館敷地は売却の予定ではなかったか。今後、サウンディング等を実施していく中で、売却となる可能性はあるのか。                  (都市計画課長)本計画で定めるポイントの1つが、「公園と図書館敷地の一体的な利用」であるため、民間活力を活用するのは駅前市有地等が前提になるものと考えている。                  (人事・給与課長)「跡地の売却貸付け等による活用」という考え方が基本計画(案)から読み取りづらい。</p> <p>【公園のリニューアルについて】                  (政策課長)公園の整備内容について、これは一般的な整備グレードなのか。                  (公園課長)市民検討会での意見を踏まえたグレードで、ありがたい姿として描いている。本計画は構想レベルの計画であり、ここに記載した内容を全て実現できるというものではないと考えている。                  (人事・給与課長)本計画をまちづくりのビジョンとして策定するのであれば、内容を詳細に書きすぎているという懸念がある。                  (政策課長)平成29年度に決定した基本計画(案)では、遊具の更新等の記載は無かったと記憶している。公園のリニューアルについては、長寿命化計画に基づいた対応とすることはできるのか。                  (公園課長)公園の長寿命化計画は遊具を主な対象としている。今回のリニューアルは規模が大きいため、長寿命化計画の中で対応することは難しい。個別の遊具を切り離して長寿命化計画の中で更新することは、可能性としてありうるが、財源を含めるとなると確認する必要がある。</p> <p>【構成等について】                  (政策課長)記載項目の内容ごとにボリューム感や粒度に差があるような印象がある。                  (都市計画課長)平成29年度に決定した基本計画(案)と同等のレベル感になっていると考えている。                  (政策課長)市民が本計画を見たときに分かりやすいかという懸念がある。誤解が生じないように工夫した記載が必要ではないか。                  (総務法制課長)まちづくりのビジョンとして策定するものであるならば、民間提案により内容を修正する可能性があることを冒頭に追記するなど、計画の位置付けを明記したほうが良い。</p>
--	--

# 「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくり (鹿沼公園・公共施設再整備)基本計画」の策定について



令和4年12月13日

都市建設局まちづくり推進部  
環境経済局  
教育局生涯学習部

都市計画課  
公園課  
生涯学習課



# 淵野辺駅南口周辺の公共施設等の状況

## 青少年学習センター

S44年整備・国有地を賃貸  
最寄駅は矢部駅  
年間利用者7.8万人  
敷地面積4,506㎡



## 国際交流ラウンジ

民間施設を賃貸  
年間利用者2.0万人  
延床面積177㎡



## 野球場

ソフト、軟式専用  
ナイターなし  
年間利用者1.1万人  
面積11,000㎡



## テニスコート

4面 ナイターなし  
年間利用者2.8万人  
面積3,000㎡

## 自動車駐車場

67台 無料  
面積1,700㎡



## 白鳥池

コブハクチョウ  
カモ、カメ、  
鯉など  
面積5,700㎡



## あさひ児童館

H25年整備・リース  
年間利用者1.3万人  
敷地面積378㎡



## 大野北公民館 大野北まちづくりセンター

S52年整備 3F  
年間利用者  
公民館11.6万人  
まちセン8.9万件  
敷地面積3,227㎡



## 自転車駐車場

S54・H2年整備 2F  
年間利用者154.8万人  
収容台数3,748台  
敷地面積2,742㎡



## 図書館

S49年整備 2F  
年間利用者54.6万人  
蔵書約35万冊  
敷地面積5,198㎡



## 児童交通公園

豆自動車、ゴーカート  
自転車等を無料貸出  
年間利用者7.8万人  
面積15,000㎡  
(有効面積9,000㎡)



※年間利用者数は平成29年度実績

平成20年5月

大野北地域 まちづくり提言

平成29年12月

淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画（案）公表

平成31年3月

市民検討会、有識者協議会 立ち上げ

平成31年3月  
～令和3年12月

第1回～第15回 市民検討会の開催

〈施設や機能の配置の方向性〉

**「鹿沼公園と図書館敷地を一体的に利用し、再整備を行う。」**

令和4年3月  
～8月

第16回～第22回 市民検討会の開催

〈まちづくり、公園リニューアル、公共施設の再整備の方向性〉

**まちづくりWG**

まちづくりのコンセプト、  
まちをより良くしていく  
ための具体的なアイデア

**公園WG**

鹿沼公園の強みや弱みの  
分析、複合施設の配置  
エリアやゾーニング案

**公共施設WG**

複合施設のコンセプト、  
機能の組合せやゾーニング  
の考え方

令和4年  
9月9日・10日

オープンハウスの実施

令和4年9月  
～11月

第23回・第24回 市民検討会の開催

## ○H29基本計画案からの修正の方向性

- ・ 総合計画、都市計画マスタープラン、行財政構造改革プラン等、関連計画との整合を図る。
- ・ 市民検討会の検討結果等を踏まえ、改めて市の考え方を定める。
- ・ H29基本計画案と同程度の内容（基本的な方針を示すもの）までを整理する。より具体的な内容は、今後、民間活力導入可能性調査等を踏まえ、段階的に整理する。

## ○本計画の目的

- ・ 淵野辺駅南口周辺における公共施設再整備及び持続可能なまちづくりに向けた取組の方向性を示す。

## ○本計画の概要

- ・ 公共施設再編を契機とした次世代に引き継ぐまちづくりを一体的かつ段階的に進め、魅力ある地域のシンボルエリアの形成を図る。
- ・ 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。
- ・ 民間活力やストック資産の有効活用（売却・貸し付け等）などにより、事業費の軽減や財源の確保を図る。

## ● まちづくりの基本方針

「テーマ」 人・活動・居場所がゆるやかにつながる 図書館と公園のある  
ちょうどいいまち 淵野辺

## 「コンセプト」

- 視点1 公園のようなまち ~Parkful~ ⇒ 文化を継承し、自然を感じる公園のような「まち」を目指します。  
視点2 歩いて楽しめるまち ~Walkable~ ⇒ 安全・安心で、健康的に歩いて楽しめる「まち」を目指します。  
視点3 住みやすいまち ~Livable~ ⇒ やすらぎとにぎわいが共存する、住みやすい「まち」を目指します。

### 【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

### 【複合化対象施設】

- 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

### 【規模】

必要なスペースを確保しつつ、共用部分の集約化等による施設規模の縮減

青少年学習センター

国際交流  
ラウンジ

児童館

公民館  
まちセン

図書館

複合施設  
配置ゾーン

鹿沼公園

自転車  
駐車場

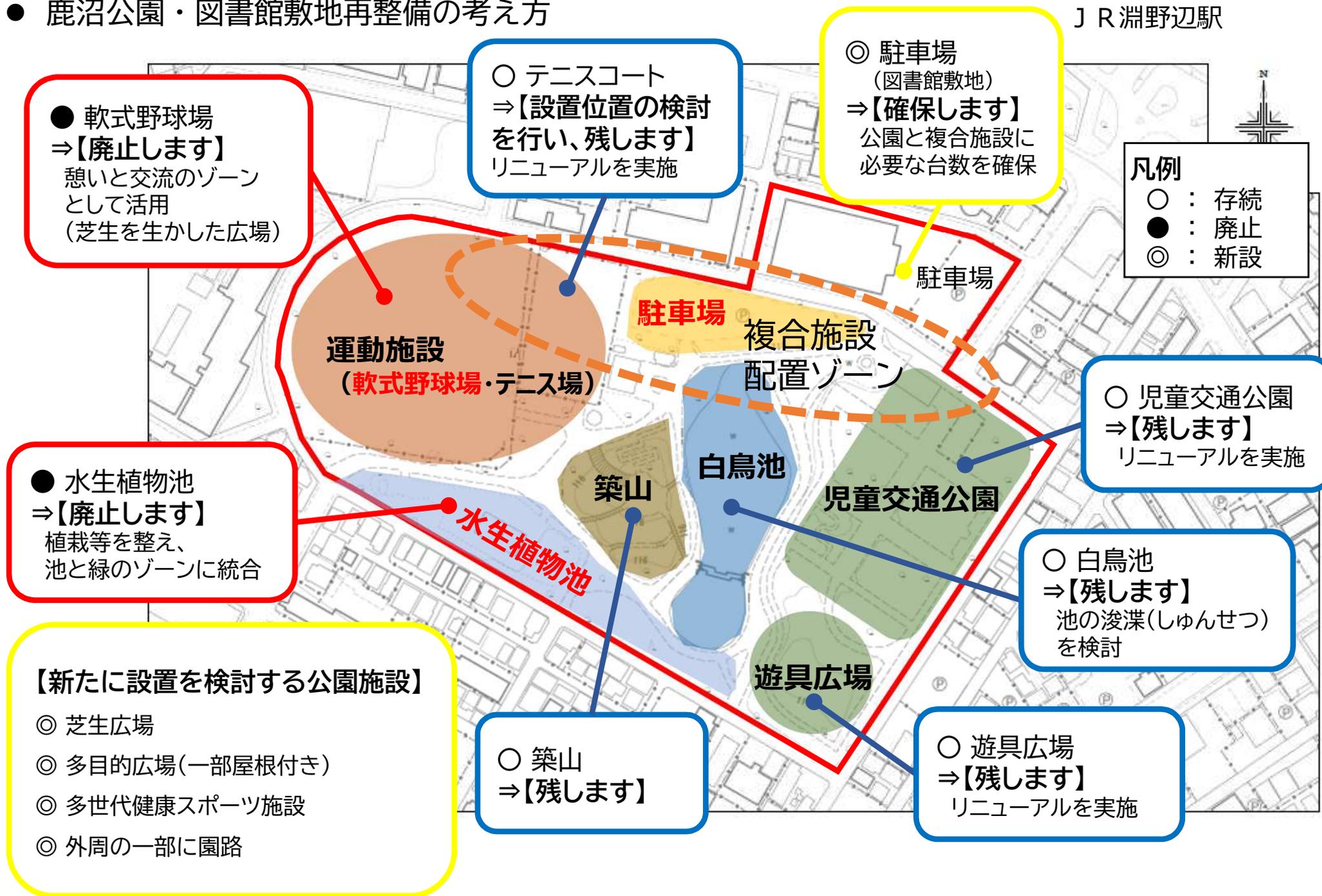
### 【駅前市有地等】

- ・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

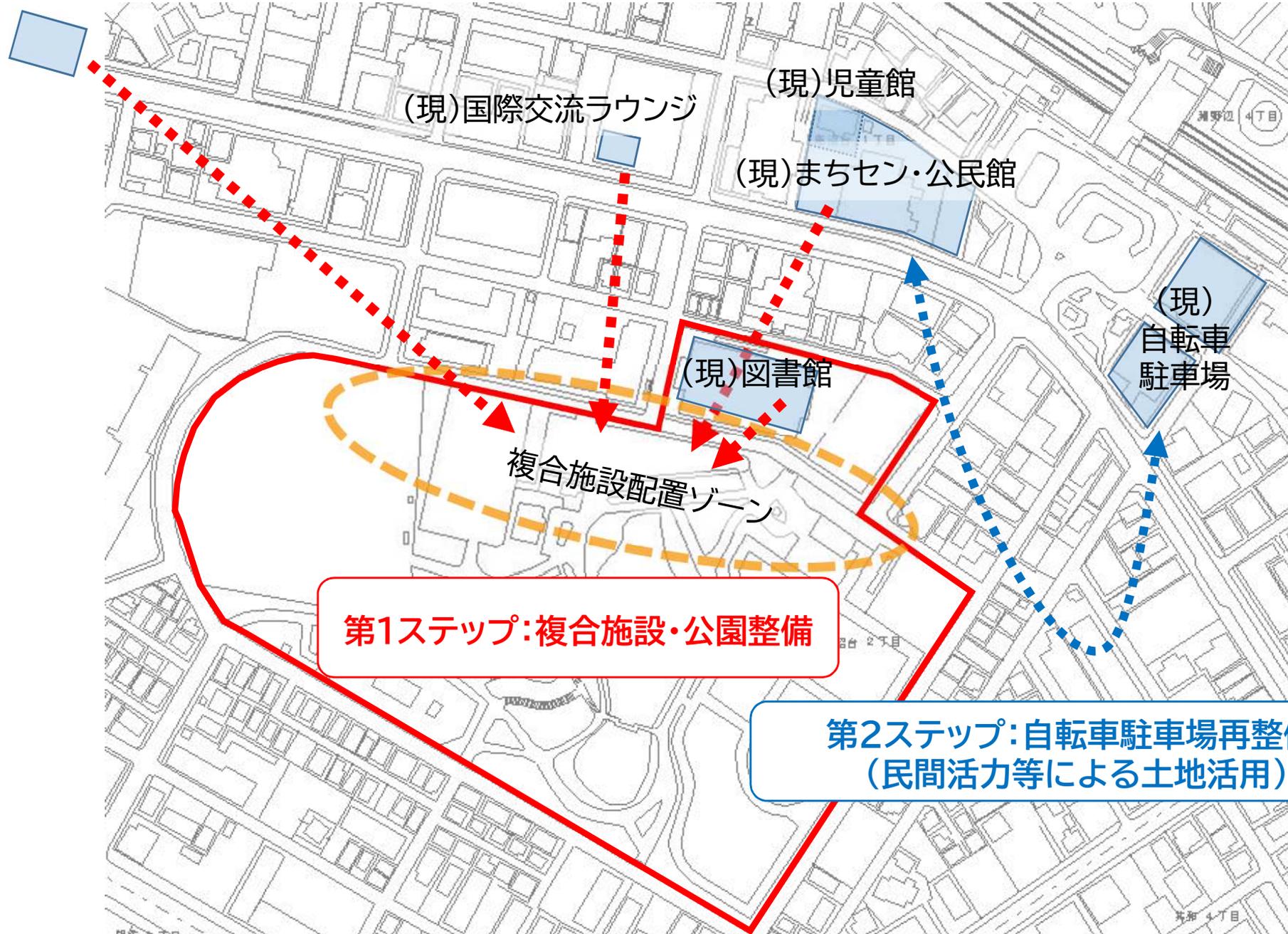
### 【敷地の一体的な利用】

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う。  
（複合施設は鹿沼公園内に、駐車場は図書館敷地に設置し、間の道路は残す）。

## ● 鹿沼公園・図書館敷地再整備の考え方



(現)青少年学習センター



第1ステップ: 複合施設・公園整備

第2ステップ: 自転車駐車場再整備  
(民間活力等による土地活用)

## 第1章 計画策定の背景、本計画の位置付け

1-1 計画策定の基本的な考え方	1-2 本計画の位置付けと関連計画の概要	1-3 淵野辺駅南口周辺地域の現状と課題	1-4 これまでの取組状況
------------------	----------------------	----------------------	---------------

## 第2章 目指すべき将来のまちの姿

2-1 将来像（テーマ）	2-2 コンセプト
--------------	-----------

## 第3章 基本方針

3-1 まちづくりの基本方針	3-2 鹿沼公園リニューアルの基本方針	3-3 公共施設再整備の基本方針
----------------	---------------------	------------------

## 第4章 土地活用の計画

4-1 土地活用の取組の方向性
4-2 跡地活用等の検討の進め方

## 第5章 鹿沼公園及び図書館敷地再整備の計画

5-1 公園施設のリニューアルの方向性
5-2 利用者専用駐車場・駐輪場の方向性
5-3 複合施設配置可能エリアと図書館敷地を含めたゾーニングイメージ

## 第6章 複合施設の整備計画

6-1 複合施設の全体方針
6-2 整備の方向性と実現すべき機能

## 第7章 想定事業費及び事業手法

7-1 複合施設及び公園整備の想定事業費	7-2 民間活力の導入検討
----------------------	---------------

## 第8章 今後のスケジュール等

8-1 今後のスケジュール	8-2 今後整理・検討すべき事項
---------------	------------------

## 資料編

--

## OH29基本計画案との比較

項目	H29基本計画案	本計画
基本方針	「自然を感じる文化・交流拠点づくりと次世代に引き継ぐ活気あるまちづくり」	「人・活動・居場所がゆるやかにつながる図書館と公園のある ちょうどいいまち 淵野辺」
コンセプト	「にぎわい」と「やすらぎ」が共存する新たな世代のためのまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園のようなまち ~Parkful~</li> <li>歩いて楽しめるまち ~Walkable~</li> <li>住みやすいまち ~Livable~</li> </ul>
土地活用	売却・貸付等の民間活用を検討 (図書館、まちづくりセンター・公民館、児童館、自転車駐車場敷地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地活用による駅前自転車駐車場の再整備を検討し、その後、駅前未利用市有地の有効活用を検討</li> <li>売却・貸付等の活用等を検討 (まちづくりセンター・公民館、児童館、自転車駐車場敷地)</li> </ul>
自転車駐車場	鹿沼公園内に移転整備 (立体都市公園制度を活用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前での機能維持を前提に検討</li> <li>公民館等敷地の活用(移転又は仮設)の検討</li> </ul>
景観形成	駅南口から鹿沼公園にかけて魅力的な見通し線の形成を図る	同様
まちづくり (地区計画等)	淵野辺地区南口街区まちづくり協定の活用や地区計画の導入を検討し、一体感のある景観形成を検討	同様

## OH29基本計画案との比較

項目	H29基本計画案	本計画
複合施設整備位置	公園東側ゾーン (現駐車場、児童交通公園、遊具広場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>北西案 (野球場、テニスコート)</li> <li>池北側案 (現駐車場、駐輪場、図書館)</li> <li>正面案 (公園正面入口、児童交通公園)</li> </ul> ○このうち、「池北側案」を基本として検討を進める
児童交通公園	リニューアルし、機能向上を図る	リニューアルし、機能向上を図る
遊具広場	記載なし	リニューアルし、機能向上を図る (インクルーシブ遊具の設置を検討)
蒸気機関車	機能を残すよう検討を行う	維持継続を図る
白鳥池	複合施設と調和を図りつつ、機能を残すよう検討を行う	リニューアルし、維持継続を図る
築山	記載なし	維持継続を図る
水生植物池	記載なし	廃止
野球場	記載なし	廃止
テニスコート	記載なし	設置位置の検討を行い、リニューアルする

## OH29基本計画案との比較

項目	H29基本計画案	本計画
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>現駐車場を拡大</li> <li>必要台数は約140台程度を目安に今後検討</li> <li>有料化を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館敷地に整備</li> <li>必要台数は約140台程度を目安に今後検討</li> <li>有料化を検討</li> </ul>
駐輪場	記載なし	各主園路の出入口付近に整備することを基本とする
外周園路	記載なし	公園東側外周部に園路を設けることを検討
広場	記載なし	芝生広場や多目的広場（一部屋根付き）など、多世代交流や災害時に利用できる広場の整備を検討
多世代健康スポーツ施設	記載なし	活動的な多世代交流の場として健康スポーツの新規施設を検討

## ○H29基本計画案との比較

項目	H29基本計画案	本計画
複合化対象施設	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	同様（まちづくりセンター窓口機能は、立体都市公園制度を活用して複合施設内の一角に整備）
立体都市公園	自転車駐車場 まちづくりセンター窓口機能	まちづくりセンター窓口機能（自転車駐車場は、駅前での機能維持を前提に検討）
整備敷地	鹿沼公園	鹿沼公園に加え、図書館敷地も駐車場等により、一体的に利用
延床面積	7,500㎡程度を目安	同様（図書館は同規模、その他の施設は延床面積の約10%を削減）
建築面積、階高	記載なし（地下1階、地上3階のイメージ図程度）	景観・環境等に配慮した建物（イメージ図なし）
整備運営手法	PPP/PFI手法の導入を検討	同様
コンセプト	「緑とともに学び、育み、協働し」多様な文化が交流するまちの拠点づくり	「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」

## OH29基本計画案との比較

項目	H29基本計画案	本計画
フロアレイアウト	複合施設のメリットが生かされる配置を今後検討 (地下1階、地上3階のイメージ図程度)	同様 (空間の考え方：にぎわい、活動、静か)
諸室 (市民活動スペース)	想定される諸室の一覧を掲載したが、在り方 (機能、面積、数量、利用等) は今後検討	同様 (フリースペース、会議室、スタジオ、ホールなど)
図書館	中央図書館機能の確立 視聴覚ライブラリーの機能の一体化 居心地の良い空間、資料収容スペース、配送拠点 等の整備	同様 (必要なスペースは、現図書館面積の中から、 機能の見直し等により生み出す)
その他の施設	これまでの役割を果たすと共に、より一層施設間 の連携を図り、世代間や国際的な交流を促す	同様
開館時間、 休館日、使用料、 減免	施設全体で一体的な運営が図れるよう検討	同様
脱炭素社会の 実現に向けた 取組	記載なし	再生可能エネルギー利用設備の設置、 省エネルギー設備・機器の導入、ZEB化の検討

# 想定事業費（ZEB化分は別掲）

(注)想定事業費の考え方は、現時点の制度等を活用した試算であり、実際の財源計画の詳細は、改めて庁議に諮ります。

## 【第1ステップ】複合施設・公園整備

分野	項目	費用	試算の前提条件	H29費用
歳出	PPP/PFIアドバイザー業務委託	約0.4億円		約0.4億円
	複合施設整備費用	約42.2億円	・ 図書館は現行の面積を維持、その他施設は現行の10%減で算定 ・ 現施設の撤去費用を含む ・ 施設のZEB化は別掲	約33.6億円
	鹿沼公園整備費用	約8.6億円	施設整備に伴う鹿沼公園のリニューアル	約5.0億円
	合計	約51.2億円		約39.0億円
財源内訳	国庫補助金	約15.5億円	・ 都市構造再編集中支援事業費補助（対象事業費の50%） （駐車場整備（図書館敷地）については12.5%）	約12.0億円
	市債	約31.4億円	・ 公共施設等適正管理推進事業債（充当率90%、交付税措置率50% （撤去費用は交付税措置なし）） ・ 一般事業債（まちづくりセンター・国際交流ラウンジ部分）（充当率75%）	約23.9億円
	一般財源	約4.3億円		約3.1億円
	合計	約51.2億円		約39.0億円

## 【第2ステップ】自転車駐車場再整備

分野	項目	費用	試算の前提条件	H29費用
歳出	自転車駐車場整備費用	約9.3億円	現状の収容台数を10%増加（延床面積 約4,200㎡、仮設含まず）	約6.9億円
財源内訳	国庫補助金	約4.6億円	・ 都市構造再編集中支援事業費補助（対象事業費の50%）	約2.4億円
	市債	約3.6億円	・ 一般事業債（充当率75%） ・ 公共施設等適正管理推進事業債（充当率90%（撤去費用は交付税措置なし））	約4.1億円
	一般財源	約1.1億円		約0.4億円
	合計	約9.3億円	(注)第2ステップの事業内容については、改めて庁議に諮ります。	約6.9億円

## 【第1ステップと第2ステップの合計】

分野	項目	費用	備考	H29費用
歳出	合計	約60.5億円		約45.9億円
財源内訳	国庫補助金	約20.1億円		約14.4億円
	市債	約35.0億円		約27.9億円
	一般財源	約5.4億円	改革プランとの比較 + 約1.8億円	約3.6億円
	合計	約60.5億円		約45.9億円

※事業内容について今後さらに精査し、事業費の縮減及び歳入の確保に努めます。

（施設の規模、公園リニューアルの内容、自動車駐車場（公園・公共施設）や自転車駐車場の整備手法等）

（参考）改革プランにおける見直し効果額

対象施設	手法	総事業費	うち一般財源	年間管理運営費用	見直し効果額
淵野辺駅南口周辺 まちづくり事業	複合化	45.9億円	3.6億円	3.8億円	10.5億円

## ※見込んでいる効果

- ・集約・複合化により発生した土地の売却・貸付け等による収入（公民館敷地相当の売却益）
- ・複合化により管理運営費用の10%削減（2年分）

## 【第1ステップ別掲分】

分野	項目	追加費用	概要
歳出	複合施設整備費用	約6.7億円	建築費用の18%を想定
財源内訳	国庫補助金	約2.9億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市構造再編集中支援事業費補助（対象事業費の50%）</li> <li>・二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（対象事業費の1/3）</li> </ul>
	市債	約3.4億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等適正管理推進事業債（充当率90%、交付税措置率50%）</li> <li>・一般事業債（まちづくりセンター、国際交流ラウンジ部分）（充当率75%）</li> </ul>
	一般財源	約0.4億円	改革プランとの比較 + 約0.4億円
ZEB化による光熱費削減額		0.1億円/年	ZEB Ready（光熱費50%削減）を想定（4年程度で一般財源分を賄える）

## 【第1ステップ】

取組	項目	効果額	備考
公共施設の集約・複合化	管理運営費用削減	約0.29億円/年	賃借料の皆減及び延べ床面積削減による減 ※自転車駐車を現状維持とした場合約0.39億円/年
公共施設のZEB化	光熱費削減額	約0.1億円/年	ZEB Ready（光熱費50%削減）を想定

## 【第2ステップ】

取組	項目	効果額	備考
跡地活用① ※まちセン・ 公民館（3,227㎡） ・児童館（378㎡）	売却	約9.7億円	想定価格270千円/㎡と仮定 （改革プランの算定方法と同様）
	税込見込み	約0.38億円/年	跡地活用後の固定資産税・都市計画税（土地・建物）及び市民税
跡地活用② ※まちセン・ 公民館（3,227㎡） ・児童館（378㎡）	定期借地	約0.29億円/年	土地価格の3%で試算（市有財産条例施行規則第16条2項） ⇒34年以上で、売却よりも効果額が多くなる
	税込見込み	約0.36億円/年	跡地活用後の固定資産税・都市計画税（建物）及び市民税

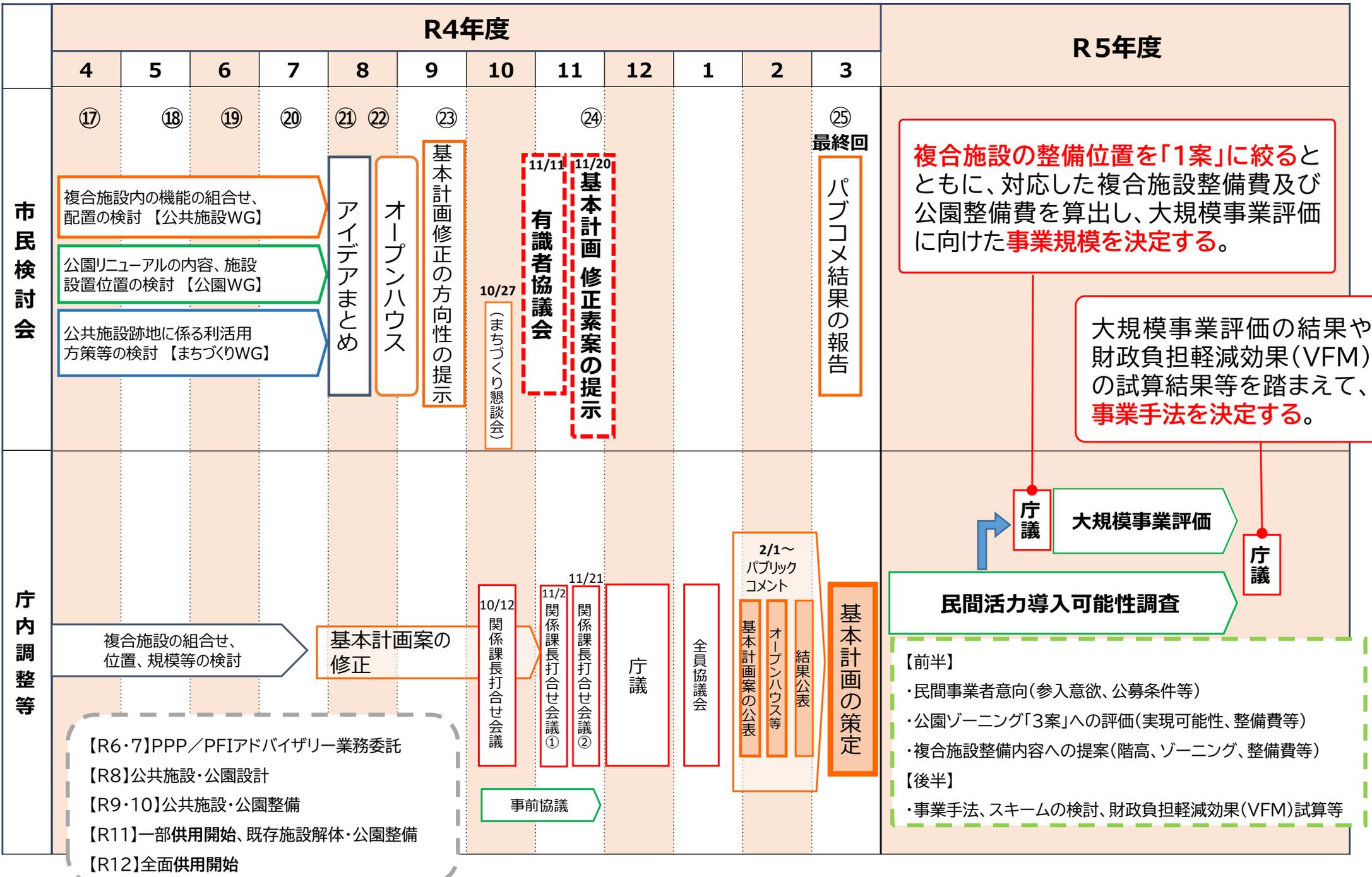
## 効果額【第1ステップと第2ステップの合計】

- ①売却の場合 約0.77億円/年 + 売却益約9.7億円
- ②定期借地の場合 約1.04億円/年

※本事業は、老朽化した公共施設の課題を解消し、利用者の利便性の向上や将来コストの削減を図るとともに、シティーセールスやシビックプライドの向上効果も期待される。

※上記以外にも、自動車駐車場（公園・公共施設）の有料化及び自転車駐車場敷地の高度利用による歳入の増加も見込むことができる。

（注）効果額は試算であり、確定したものではありません。



**(仮称)淵野辺駅南口周辺まちづくり連絡調整会議**  
(作業部会を構成する各課・機関を所管する課長級等で構成)

座長:都市計画課長 副座長:公園課長、生涯学習課長

※次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくりを進めていくため、各作業部会の検討内容を連絡調整会議において情報共有を図り、事業全体の調整を行う。  
※最終的な意思決定は庁議で行う。

※基本計画策定後は、各施設所管課等において、スピード感を持って取組を推進する。

## まちづくり作業部会

- **都市計画課**
- アセットマネジメント推進課
- こども・若者支援課
- 路政課
- 中央区役所区政策課
- 大野北まちづくりセンター
- 生涯学習課(大野北公民館)

未利用資産  
活用・調整会議

## 公園作業部会

- **公園課**
- スポーツ推進課
- 生涯学習課

## 複合施設作業部会

- **生涯学習課**(大野北公民館)
- アセットマネジメント推進課
- 国際課
- こども・若者支援課(青少年学習センター)
- 中央区役所区政策課
- 大野北まちづくりセンター
- 図書館(視聴覚ライブラリー)

※連絡調整会議・作業部会は、表記のコアメンバーを中心に、必要に応じて関係課を加えて開催

## 1 「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくり（鹿沼公園・公共施設再整備）基本計画」の策定について

【都市建設局都市計画課、環境経済局公園課、教育局生涯学習課】

## (1) 主な意見等

(市長公室理事) 市民検討会における検討内容を受け、その提案に対してどのように計画を作りこんだのか説明いただきたい。

(都市計画課長) 市民検討会の中でまちづくり、公園、公共施設のワーキンググループに分かれてそれぞれ様々なアイデアをいただいたところである。例えば複合施設でいえば、必要な機能等についてご意見をいただいた。それらを踏まえ、本計画案に盛り込んだ。施設の部分を例示したが、公園、まちづくりについても同様である。まちづくりについては、コンセプト等、キーワードとなるようなご意見をいただいた。

(市長公室理事) これまで市民検討会で検討が進められてきたと承知しているが、成果物はあるのか。

(都市計画課長) 報告書のような形での成果物ではないが、これまでの会議資料や会議録などがあり、議論の積み重ねをまとめ、本計画案に反映している。

(市長公室理事) 会議録の積み重ねの中から、その時々で反映すべきものを盛り込み、市としての計画を作ったとのことだが、端的に言うと、本計画案には具体的な内容が入っていない。行政計画を作るというのは、その計画に基づいてどういうプロセスを踏んで何をやるかということが出ていなければ、行政計画としての位置付けがなくなる。今回、基本計画案としての提案だが、具体性に欠けるのではないか。基本計画というレベルには至っていない。

(都市計画課長) 実際に平成29年度に作成した基本計画案がある。その中でも、施設の位置やレイアウト等の具体的なものは決めていなかった。いわゆる基本方針相当な内容になっており、今回は、それと同程度のものを作り上げようということで市民検討会の中でも検討を進めてきた。基本計画という名称ではあるものの、基本的な方向性を示すものであるということを示すため、本計画案に「本計画は、淵野辺駅南口周辺における公共施設の再整備及び持続可能なまちづくりに向けた取組の方向性を示した計画です。」という形で、わかるように記載した。

(市長公室理事) 最初から整備構想あるいは基本構想にすればよい。基本計画とレベル感が違う。総合計画にも共通するが、本来は、構想、基本計画というプロセスをしっかりと踏んでいくことが重要であり、建物や公園を整備する際には、さらに整備計画、基本設計、実施設計と段階を踏んでいくべきだが、本計画案は、そのプロセスに照らして妥当な位置づけか。平成29年度に基本計画案を決定していることは承知しているが、それに囚われず、あるべき姿に即すべき。本計画案は、行政計画として策定するには具体性がなく、基本計画として策定することには反対である。

(総務局長) 説明の中で、段階的に整理していくこと。あるいは第1ステップ、第2ステップがあることや、民間事業者の意見を聞きながらより具体的な検討をしていくという言葉があった。また、3つの部会でそれぞれ検討して作業部会を設けるということで、今後、更なる検討を行い、決定していかなければならない事項が多くある。市が出す基本計画として策定することには違和感がある。スケジュールには令和5年度に大規模事業評価とあるが、その時にある程度事業の具体性や、経費、費用対効果、費用便益を出すことが必要となる。全体の説明を聞くと、やはり本当に基本方針案や、基本構想案という内容であり、市としての基本計画とは言い切れないと感じた。また、細かい話になるが、アセットマネジメントに関する市の方針で公共施設の延床面積を20パーセント削減するという話もあるが、例えば、中央図書館機能を設けるならば、場合によっては延床を広げるといったこ

とも考えてもよいのではないか。平成29年度との対比があったが、それに囚われることなく本当に必要かどうかを議論して見直しをしてほしい。

(都市計画課長)中央図書館機能について、今の図書館の床面積と同程度にしようという話も市民検討会の中で出てきている。市としても、やはりそういうことを考えていきたい。例えば、施設を複合化することで様々な共有スペースを設け、設備も最新のものにすれば機械室もコンパクトになる。そういった部分でも縮減が期待できるので、検討していきたい。

(財政局長)スケジュールとしては、今年度末に基本計画を策定する予定とあるが、現実的に、策定の時期が後ろ倒しになることで、どれほどの影響があるのか。

(生涯学習課長)これまで議会に対しては、今年度末までに基本計画を策定するとは繰り返し説明してきた経過がある。また、市民検討会としても合意ができており、計画を成果として1つの区切りとしたい。

(都市計画課長)これまで、市民検討会に寄り添いながら、期間を定めずに検討を進めてきたが、今年度末までに基本計画を策定することを示しており、委員にも納得いただいて取り組んできた。そうした中で、ここは一つの節目となる。今年度末に基本計画を策定し、その後、切れ目なく、行政視点で検討の深掘りを進めていきたいと考えている。

(総務局長)繰り返しとなるが、まだ検討すべきことが多くあり、やはり内容は変わらざるをえないところがある。名称を基本計画とすると後で苦しくなると思われる。

(市長公室理事)市民検討会の意見をしっかり受けとめて、行政の物差しでそれを具体化していく。それが計画である。内容に沿った名称として立ち返っていただきたい。

(総合政策・少子化対策担当部長)市民検討会での議論を丁寧に積み重ねてきた経過は承知しているが、その後の庁内調整はどの程度行われてきたのか。各施設所管課は本件について自分事として捉え、積極的に検討に参加されてきたか。

(都市計画課長)複合施設に集約する公共施設の所管課とは、約40回にわたる調整を重ねてきている。特に今年度からは、市民検討会にも施設所管課に参加いただいており、委員と一緒にどのような施設機能がよいかなど話し合ってきた。そうした意味で、数年前よりも関わりは深くなってきており、これを令和5年度以降も、更に深めてやっていきたいというふうに考えている。

(生涯学習課長)更に検討を深化させていく必要性は認識しているので、引き続き調整を進めたい。

(市長公室理事)一つの区切りをつけるという点は重要であるが、基本計画としての策定が必須ではないだろう。

(市長公室長)内容的に見るとやはり構想レベルである。この状況で全員協議会やパブリックコメントに進んでよいのか疑問である。また、中身を見ると、施設の統廃合の話が中心となっており、淵野辺のまち自体をどうしたいのかというところが、見えてこない。例えば、本市にはJAXAがあり、銀河のまちとして売り出す、また、北口にも商店街や、大学がある中で、いかに連携していくのか、その他に本市が力を入れている子育て施策との関わりも含めて、今後調整していく必要が多いと感じている。決定会議に上がって来たが、現状では、基本計画として策定するには、更に内容を詰めていく必要がある。3月までには何らかの方向性を示すことは承知しているが、改めて提案されている本計画案の位置付けや今後のスケジュールについて再整理をお願いしたい。

## (2) 結果

○調整会議へ差し戻しとする。

以上