閲覧用

志木市民会館及び志木市民体育館
再整備基本計画

（素案）

令和３年７月

志　木　市

＜　目　　次　＞

第１章 市民会館及び市民体育館の再整備の背景 1
１．再整備の背景 1
２．対象施設の概要 4
（１）市民会館の概況 4
（２）市民体育館の概況 6
３．上位関連計画における整備の方向性 8
第２章 市民会館及び市民体育館の整備手法 12
１．基本的な考え方 12
２．整備手法の比較・評価 13
（１）整備候補地の設定 13
（２）整備手法の設定 13
（３）評価項目の設定 14
（４）整備手法の評価 15
３．施設複合化の意義 19
第３章 再整備の基本方針 20
１．複合施設整備の基本理念 20
２．複合施設整備の基本方針 22
第４章 複合施設の機能と整備方針 23
１．複合施設に求められる機能と配慮事項 23
２．基本機能の整備方針 25
（１）ホール機能 26
（２）体育機能 28
（３）交流・多目的機能 30
（４）災害活動拠点機能 31
（５）管理機能 31
第５章 事業手法及び事業計画 32
１．事業手法の整理 32
２．事業手法選定の考え方 35
３．設計者・施工者の選定方法 36
（１）設計者の選定 36
（２）設計者選定方法の評価 36
（３）施工者の選定 37
４．事業計画 38
（１）建設場所 38
（２）建設規模 38
（３）事業スケジュール（案） 38
（４）事業費と財源 38

第６章 今後の課題..... 39
（１）財政状況について..... 39
（２）駐車場について..... 39
（３）施設の運用方法について..... 39
（４）武道館について..... 39
（５）現在の市民体育館について..... 39
（６）田子山富士塚について..... 39

【基本計画の位置づけ】

志木市民会館及び志木市民体育館再整備基本計画（以下「基本計画」という。）は、志木市民会館（以下「市民会館」という。）及び志木市民体育館（以下「市民体育館」という。）の再整備の必要性や意義を整理し、複合施設の担うべき役割や基本理念を示すとともに、諸室の機能や規模など、整備における基本的な考え方、また整備手法や運営の方向性などを示すものです。

第１章 市民会館及び市民体育館の再整備の背景

１．再整備の背景

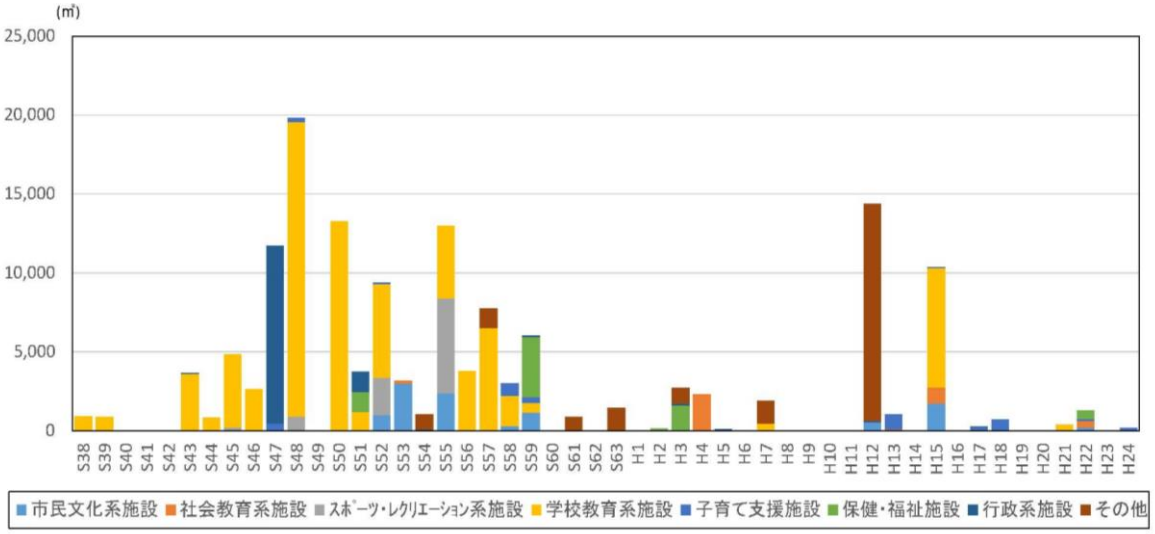
志木市（以下「本市」という。）では、昭和40年代の高度経済成長期を中心に、人口増加や行政需要の拡大などを背景として、学校、公民館などの公共施設、道路や橋りょうなどのインフラ整備を進めてきました。

しかしながら、これまで整備を行ってきた公共施設及びインフラ（以下「公共施設等」という。）は老朽化が進んでおり、維持補修経費の増大が予想されています。さらに、今後予想されている人口減少や少子高齢化など人口構造の変化に伴い、公共施設等に対する住民ニーズや利用需要なども変化していくことが見込まれます。

このため、長期的な視点から公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、利用ニーズを踏まえながら公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

本市においては、平成27年８月に「志木市公共施設等マネジメント戦略（志木市公共施設等総合管理計画）」（以下「マネジメント戦略」という。）を策定し、市有資産（７５施設及びインフラ）を対象とした今後のマネジメントの基本方針を定め、さらに、平成30年１月に、マネジメント戦略に基づき、個別施設ごとの再配置に関する具体的な方向性を定めた「志木市公共施設適正配置計画～第Ⅰ期　個別施設計画～」（以下「個別施設計画」という。）を策定し、公共施設の更新・統廃合などの取組を計画的に行っています。

【公共施設の建設年別用途面積の状況（棟単位で集計）】



出典：マネジメント戦略

【マネジメント戦略における対象施設一覧】

種別（大分類及び中分類）			施設名
公共施設	市民文化系施設	文化施設	市民会館、フォーシーズンズ志木ふれあいプラザ
		集会施設	西原ふれあいセンター、いろは遊学館、宗岡公民館、宗岡第二公民館、活動スペース「ゆめ」・「みらい」、多世代交流カフェ
	社会教育系施設	図書館	柳瀬川図書館、いろは遊学図書館
		博物館等	郷土資料館、旧村山快哉堂、埋蔵文化財保管センター
	ｽﾎﾟｰﾂ･ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	ｽﾎﾟｰﾂ施設	市民体育館、秋ケ瀬スポーツセンター、武道館
		ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ施設・観光施設	八ケ岳自然の家
	学校教育系施設	小学校	志木小学校、志木第二小学校、志木第三小学校、志木第四小学校、宗岡小学校、宗岡第二小学校、宗岡第三小学校、宗岡第四小学校
		中学校	志木中学校、志木第二中学校、宗岡中学校、宗岡第二中学校
		その他教育施設	教育サポートセンター、放課後子ども教室
	子育て支援施設	幼児・児童施設	いろは子育て支援センター、西原子育て支援センター、宗岡子育て支援センター、児童センター、志木学童保育クラブ、志木第二学童保育クラブ、志木第三学童保育クラブ、志木第四学童保育クラブ、宗岡学童保育クラブ、宗岡第二学童保育クラブ、宗岡第三学童保育クラブ、宗岡第四学童保育クラブ、子どもと家庭の相談室、保育ママ・ステーション
		幼稚園･保育園･こども園	いろは保育園、北美保育園、館保育園、西原保育園
	保健・福祉施設	高齢福祉施設	福祉センター、第二福祉センター、高齢者あんしん相談センター、カフェ・ランチルーム宗四小
		障がい福祉施設	(旧)第二福祉作業所
		保健施設	健康増進センター
		その他社会福祉施設	総合福祉センター(無償貸与部分、有償貸与部分を含む)
	行政系施設	庁舎等	庁舎、柳瀬川駅前出張所、志木駅前出張所
		消防施設	志木消防署、消防団第1分団車庫、消防団第2分団車庫、消防団第3分団車庫、消防団第4・5分団車庫
		その他行政施設	防災倉庫
	その他	公営住宅	市営城山団地、市営中野団地
		上水道施設	宗岡浄水場、大原浄水場
		下水道施設	館第一排水ポンプ場、志木中継ポンプ場
		駐車場等	志木駅前自転車駐車場・志木駅東口地下駐車場、柳瀬川駅前自転車駐車場
インフラ			道路、橋梁、上水道、下水道、防災無線、公園

個別施設計画に位置づけた19施設のうち、総合福祉センターなどの13施設について、複合化、建替え、改修等の整備を計画的に実施してきました。

今後は、未整備となっている施設のうち、施設規模が大きく、利用者ニーズも高い一方で老朽化が進んでいる「市民会館」及び「市民体育館」について整備の方向性を検討することが必要となっています。

【個別施設計画に基づく施設整備の実施状況】

施設名	状況	床面積(㎡)	整備内容・方向性など
市民会館	－	5,333	整備手法比較検討調査の結果を踏まえた整備手法の決定
市民体育館	－	5,988	
郷土資料館	－	216	文化財保護の観点を踏まえつつ、施設の利用実態や役割を考慮したあり方の検討
秋ケ瀬スポーツセンター	－	887	施設利用需要を考慮しつつ施設機能の縮減を前提とした建替えの検討
武道館	－	209	周辺の公共施設との集約・複合化の検討
館保育園	○	612	民営化による施設の移管
カフェ・ランチルーム宗四小	○	68	宗岡第四小学校増築に伴う廃止
総合福祉センター	○	3,152	総合福祉センターを核とした複合化を実施
総合福祉センター(無償貸与部分)	○	596	
総合福祉センター(有償貸与部分)	○	47	
教育サポートセンター	○	581	
宗岡子育て支援センター	○	50	
児童センター	○	323	
宗岡第二公民館	○	1,144	
福祉センター	○	1,251	
市役所庁舎	○	11,301	現市役所庁舎用地に単独建替え
子どもと家庭の相談室	○	28	市役所庁舎を核とした複合化を実施（平成27(2015)年度実施済）
消防団第3分団車庫	－	71	周辺の公共施設との集約・複合化の検討及び整備
消防団第4･5分団車庫	○	92	機能の効率化と施設の数量・配置について検討及び整備

※○：既に計画が進んでいる施設（令和3年6月1日時点）

２．対象施設の概要

（１）市民会館の概況

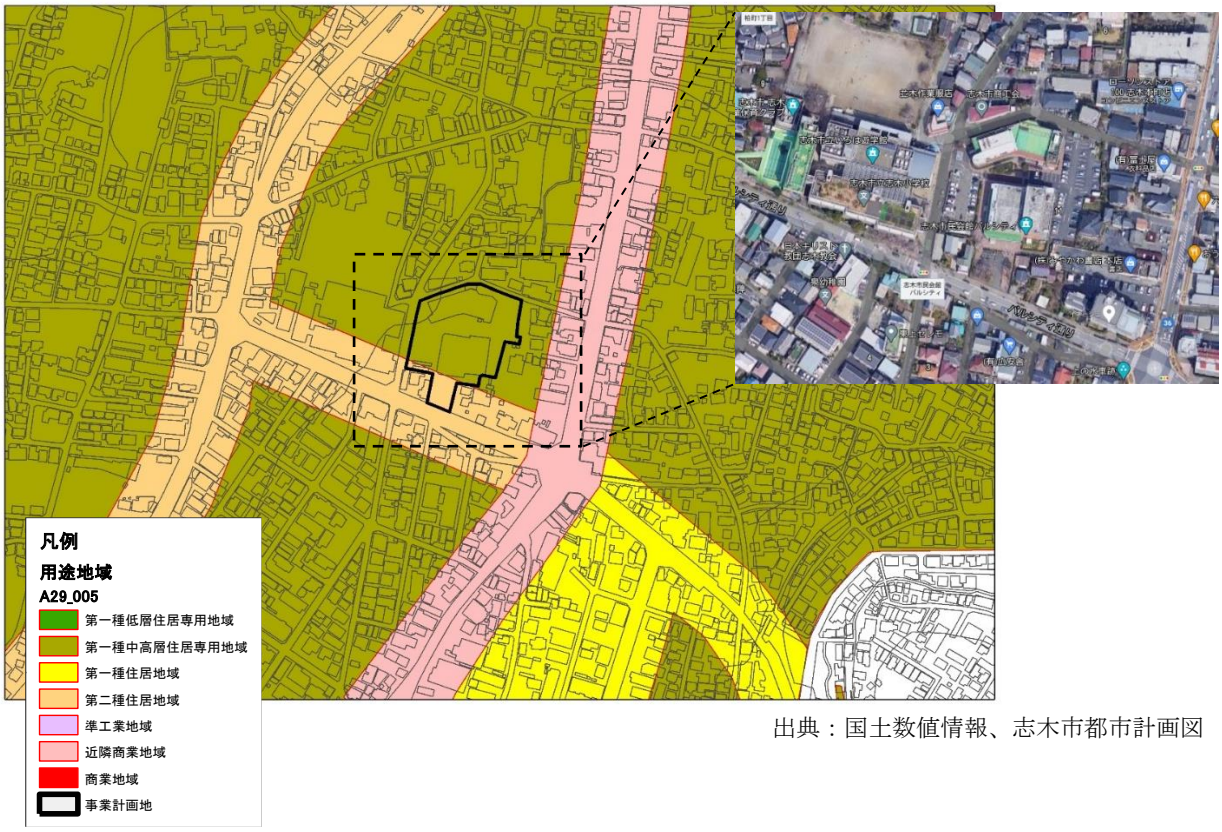
市民会館（愛称：パルシティ）は、東武東上線志木駅から約1kmに位置し、敷地面積は約7,000㎡となっています。敷地内には、舞台と約800席の観客席を有するホール棟と会議室として利用される管理棟が並んで立地していますが、建設から約40年が経過し、老朽化が進行するとともに、耐震性能が不足しているため、施設の安全性も懸念されています。

さらに、法規制等の面では、都市計画法に基づく第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域に指定されていますが、現在立地している施設は、同地域では立地することができない既存不適格建築物の位置づけとなっているため、施設の建設に当たっては、用途地域の変更や建築基準法第48条の許可が必要となります。

【市民会館敷地の法規制等の状況】

所在地	志木市本町 1 丁目 11 番 50 号
敷地面積	7,006.53 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域
地域地区等	高度地区(25m)、建築基準法 22 条区域
建ぺい率／容積率	第一種中高層住居専用地域(60/200)、第二種住居地域(60/200)
日影制限	4 時間／2.5 時間（高さが 10mを超える建築物：平均地盤面からの高さ 4m）
斜線制限	道路斜線制限：勾配 1.25、隣地斜線制限：20m＋勾配 1.25
接道	北側(市道)約 4m、西側(市道)約 6m、南側(市道)約 16m

【市民会館の法規制の状況】

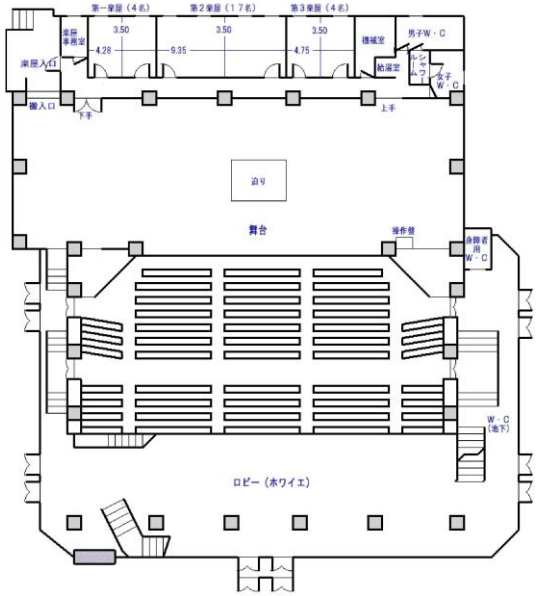


出典：国土数値情報、志木市都市計画図

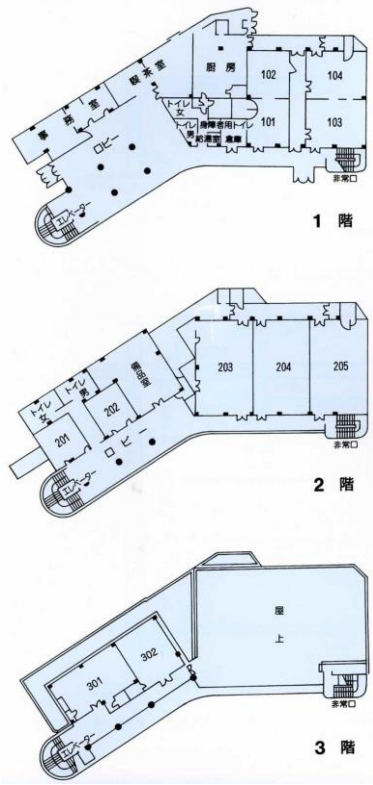
【市民会館の概要】

名称			志木市民会館(愛称：パルシティ)
所在地			志木市本町 1 丁目 11 番 50 号
設置目的			市民の文化的向上と福祉の増進を図るため
建物概要等	開設		ホール棟：昭和 53 年 管理棟　：昭和 55 年 駐車場　：平成 18 年
	構造		ホール棟：鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 3 階建て 管理棟　：鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上 3 階建て
	敷地面積		7,006.53 ㎡
	建築面積		2,378.83 ㎡（ホール棟 1,294.19 ㎡、管理棟 1,084.64 ㎡）
	延べ面積		5,333.67 ㎡（ホール棟 2,962.21 ㎡、管理棟 2,371.46 ㎡）
施設内容	ホール棟	ホール	一般席：788 席、車いす席：3 席
		その他	楽屋事務室、楽屋 3 室、機械室、給湯室、シャワールーム、トイレ、 身障者用トイレ、ロビー(ホワイエ)
	管理棟	1 階	事務室、喫茶室、厨房、会議室 4 室、トイレ、障がい者用トイレ、給湯室、 倉庫、ロビー、エレベーター
		2 階	会議室 5 室(うち 3 室は宴会場兼用)、トイレ、備品室、ロビー、エレベーター
		3 階	会議室 2 室、エレベーター
	駐車場		80 台

■市民会館(ホール)



■市民会館(会議室・宴会場)



1階会議室	面積
101	46.2㎡
102	46.2㎡
103	64.4㎡
104	64.4㎡

2階会議室	面積
201	39.0㎡
202	33.6㎡
203	114.4㎡
204	128.7㎡
205	114.4㎡

3階会議室	面積
301	80.4㎡
302	67.5㎡

出典：志木市HP他

（２）市民体育館の概況

市民体育館は、東武東上線柳瀬川駅から約800mの住宅団地内に位置しており、敷地は約8,500㎡となっています。建物は、バレーボールコート３面、バスケットコート２面、バドミントンコート８面、卓球20台が確保できる競技場（以下「アリーナ」という。）、約600席の観客席を有する体育館棟と柔道場、剣道場、弓道場を有する武道場棟が併設されていますが、建設から約40年が経過し、老朽化が進行するとともに、耐震性能が不足しているため、施設の安全性が懸念されています。

さらに、法規制等の面では、都市計画法に基づく第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、現在立地している施設は、同地域では立地することができない既存不適格建築物の位置づけとなっているため、施設の建設に当たっては、用途地域の変更や建築基準法第48条の許可が必要となります。

【市民体育館の敷地の法規制等の状況】

所在地	志木市館２丁目２番５号
敷地面積	8,471.16 ㎡（一団地認定区域面積 257,330.40 ㎡）
用途地域	第一種中高層住居専用地域
地域地区等	建築基準法 22 条区域
建ぺい率／容積率	第一種中高層住居専用地域（60/200）
日影制限	４時間／2.５時間（高さが 10mを超える建築物：平均地盤面からの高さ 4m）
接道	北側（市道）約 12m
その他	一団地認定区域（館地区）

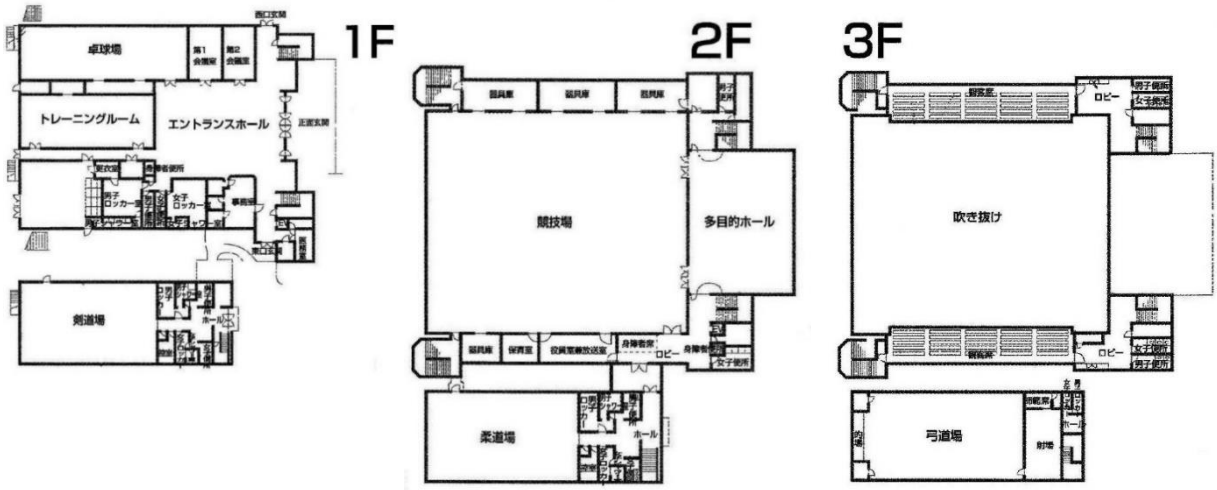
【市民体育館の法規制の状況】

出典：国土数値情報、志木市都市計画図

【市民体育館の概要】

名称		志木市民体育館
所在地		志木市館 2 丁目 2 番 5 号
設置目的		市民体育及びスポーツの振興を図るため
建物概要等	開設	昭和 55 年
	構造	体育館：鉄筋コンクリート造及び鉄骨造地上 3 階建て 武道場：鉄筋コンクリート造地上 3 階建て
	敷地面積	8,471.16 ㎡（一団地認定区域面積 257,330.40 ㎡）
	建築面積	3,975.28 ㎡（体育館棟 3,475.50 ㎡、武道場棟 499.78 ㎡）
	延べ面積	5,988.44 ㎡（体育館棟 4,827.44 ㎡、武道場棟 1,161.00 ㎡）
施設内容	1 階	トレーニングルーム、エクササイズルーム、卓球場、剣道場、ロッカー室、 シャワー室、トイレ、身がい者用トイレ、会議室 2 室、事務室、医務室、 エントランスホール
	2 階	競技場、多目的ホール、柔道場、器具庫、保育室、役員室兼放送室、車いす席、 ロビー、ロッカー室、シャワー室、トイレ、身障者用トイレ、ホール
	3 階	観客席、ロビー、トイレ、ロッカー室、弓道場
	駐車場	100 台（※施設裏駐車場は調整池となるため、増水時は利用不可。）

【市民体育館（平面図)】



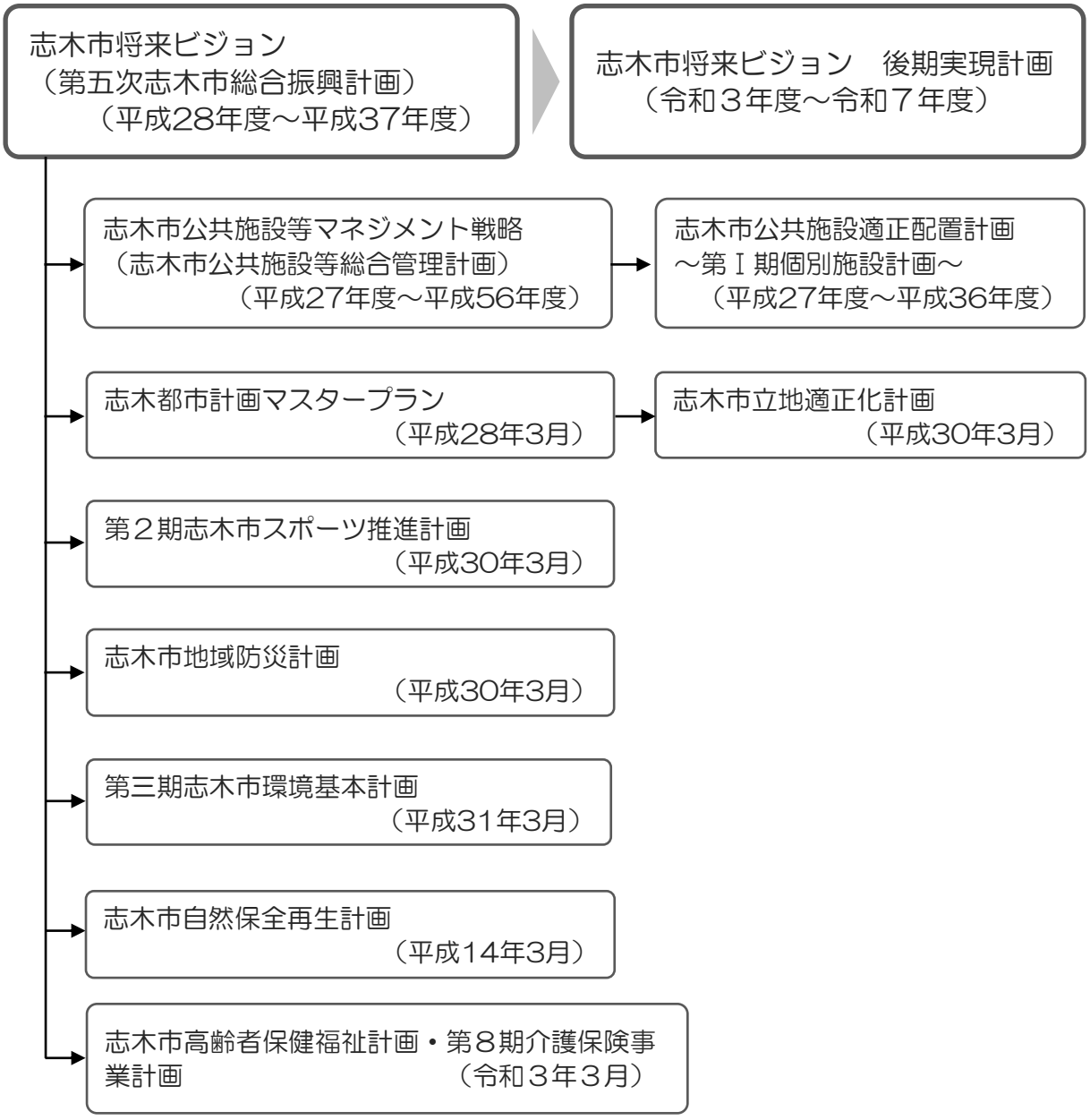
出典：志木市HP他

３．上位関連計画における整備の方向性

志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）等の上位・関連計画では、良好な市民サービスの提供や日常生活における利便性の向上、公共施設の集約・適正配置、防災・減災対策の充実、適正な情報発信などについて、効率的に取り組み、魅力的で持続可能なまちづくりを進めることが位置づけられています。

市民会館及び市民体育館の再整備においては、これら上位関連計画において示された整備の方向性を踏まえつつ、施設整備の基本理念や整備方針、機能、規模、事業計画等を検討することが必要です。

【計画の体系と主な分野別個別計画】



【志木市公共施設等マネジメント戦略（志木市公共施設等総合管理計画)】

（平成27年度～平成56年度）

① 基本目標

【基本方針】

・更新ピークが訪れる前の今後20年間で、公共施設等のマネジメントを積極的に進め、公共施設等に係るコストの平準化を進める。
・コンパクトな市域を活かして施設の集約や複合化、周辺自治体や民間との連携を行うことにより、サービスを低下させないように配慮しながら公共施設の総量を削減する。
・インフラについては、市民生活への影響が大きいことから、削減することは困難であるため、適正な維持管理による長寿命化により、ライフサイクルコストの削減を図る。

【数値目標】

・今後50年間のインフラを含めた公共施設等の更新で不足する費用（約９億円／年）を公共施設とインフラでそれぞれ約4.5億円削減する。
・計画期間（平成27年度～平成56年度）の30年間で、公共施設の総量(延床面積148,016㎡)の約２割となる27,000㎡の削減を目標とする。
・インフラは長寿命化による更新時期の延伸と維持管理コストの平準化を図る。

② 個別方針

【市民文化系施設】

・老朽化が進行し、耐震性能不足の市民会館は、安全性の確保を優先する。なお、市民ニーズを的確に把握し、集約化や複合化若しくは、縮小や廃止の検討を行う。

【スポーツ・レクリエーション系施設】

・耐震性能不足の施設が多いことから、安全性の確保を優先する。また、利用圏域が広範囲となることから、周辺自治体や民間との連携もあわせて検討する。

【志木市公共施設適正配置計画～第Ⅰ期個別施設計画～】

（平成27年度～平成36年度）

① 基本的な考え方

・更新のピークの平準化が図れるマネジメント方策を適用する。
・コンパクトな市域を生かした施設の集約・複合化を積極的に進める。
・民間活力の活用（民営化等）により、サービス水準の維持と総量の削減を両立させる。

② 目標

・計画期間（平成27(2015)年度～平成36(2024)年度）10年間の公共施設の総量（延床面積）４％削減。

③ 用途別の実施プログラム

【市民文化系施設】

◇基本方針

①老朽化が進行し、耐震性能が不足している市民会館は、安全性の確保を優先する。
②集約化や複合化若しくは廃止の検討を行う。

◇施設一覧

市民会館※、フォーシーズンズ志木ふれあいプラザ、西原ふれあいセンター、いろは遊学館、宗岡公民館、**宗岡第二公民館※**、活動スペース「ゆめ」・「みらい」、多世代交流カフェ

※第Ⅰ期個別施設計画において、マネジメント方策を実施又は検討する施設

◇目標面積

平成26(2014)年度末(現状)	平成36(2024)年度末(目標)	縮減率
10,129㎡	8,186㎡	-19.2%(1,943㎡)

◇公共施設適正配置計画工程表（第Ⅰ期）：市民会館

施設名／工程	第Ⅰ期　【平成27(2015)年度～平成36(2024)年度】	
	前期	後期
市民会館	市民会館・市民体育館整備手法比較検討調査の結果を踏まえた整備手法の決定	
	集約・複合化を目指した整備手法の検討・整備	

【スポーツ・レクリエーション系施設】

◇基本方針

①耐震性能不足の施設が多いことから、安全性の確保を優先する。

②周辺自治体や民間との連携もあわせて検討する。

◇施設一覧

市民体育館※、秋ケ瀬スポーツセンター※、武道館※、八ケ岳自然の家

※第Ⅰ期個別施設計画において、マネジメント方策を実施又は検討する施設

◇目標面積

平成26(2014)年度末(現状)	平成36(2024)年度末(目標)	縮減率
9,467㎡	8,716㎡	-7.9%(751㎡)

◇公共施設適正配置計画工程表（第Ⅰ期）：市民体育館

施設名／工程	第Ⅰ期　【平成27(2015)年度～平成36(2024)年度】	
	前期	後期
市民体育館	市民会館・市民体育館整備手法比較検討調査の結果を踏まえた整備手法の決定	
	集約・複合化を目指した整備手法の検討・整備	

【その他の計画による位置づけ】

① 志木都市計画マスタープラン（平成28年3月）

市民会館敷地は、都市中心軸上に位置し、その周辺は、市民会館周辺生活拠点界隈に位置している。

市民体育館敷地は、柳瀬川西口周辺生活拠点界隈に位置している。

※生活拠点界隈は、おおむね防災機能、福祉機能、教育文化機能、交流、レクリエーション機能等を持つ複数の施設が配置された日常生活の拠点エリアとし、それぞれのエリアはその中にある既存の公共公益施設の種別により生活特性が位置づけられている。

② 志木市立地適正化計画（平成30年3月）

市民会館敷地は、都市誘導機能区域の行政の拠点となり、市役所庁舎や文化施設、体育施設などの教育文化施設を誘導するものとしている。

市民体育館敷地は、計画上特に指定はない。

③ 第２期志木市スポーツ推進計画（平成30年3月）

市民体育館敷地は、市民が快適にスポーツを行うための施設として位置付けられており、施設のリニューアルや、大規模な改修による整備を計画的に進めるものとしている。

第２章 市民会館及び市民体育館の整備手法

１．基本的な考え方

市民会館は、約800席のホールを有し、市民文化祭や成人式、市内の小学校及び中学校の音楽会、文化活動団体の活動の場として広く利用されるとともに、各種会議や研修会、さらには、大規模な集会・宴会などにも利用されていますが、このように多くの市民が集える文化施設は、市内には他に存在しません。

また、市民体育館は、バレーボールコート３面、バスケットコート２面、バドミントンコート８面、卓球20台を確保することができるアリーナと約600席の観客席を有する体育棟と剣道場、柔道場、弓道場を備えた武道場棟を有しており、各種競技の市民大会をはじめ、スポーツ・レクリエーション活動の場として広く利用されていますが、このような規模を有する体育施設は市内には他に存在しません。さらに、裏側駐車場及び人工地盤の下部は調整池としての機能も併せ持っています。

しかしながら、両施設ともに建設から40年以上が経過し、施設の老朽化が進行するとともに、耐震性能も不足していることから、早急に施設の整備について検討を行わなければならない状況となっています。

なお、施設の整備に当たっては、マネジメント戦略及び個別施設計画に基づき、コンパクトな市域を生かした施設の集約化や複合化により総量の削減を検討するとともに、市民ニーズを的確に把握し、現在そして将来においてふさわしい施設とするための整備を目指します。

【施設整備に当たって配慮すべき課題】

■共通事項
- 市域が小さい一方、人口は増加傾向にあるため、施設の建設が可能な新たな用地を確保することは困難であることから、現用地を活用することが必要です。

■市民会館
- ホールなど、構造が特殊であるため、耐震化を行った場合は、利用可能な面積が減少する可能性があります。また、現在指定されている用途地域では、原則、同規模以上の施設を建設することができません。

■市民体育館
- 低地に建設されているため、近年、頻発する台風や集中豪雨などの際に駐車場が冠水する等の被害が生じており、利用者の安全確保に課題があります。
- 市民体育館を含め、志木ニュータウン全体が建築基準法第86条第１項に規定する「一団地認定」を受けているため、現在の施設と同規模以上の施設を建設するには、地権者等関係者への説明や、規模によって同意が必要となるなど、現実的には厳しい状況にあります。
- 人工地盤も耐震性能が不足しており、建替えの場合は、施設建設費の他に人工地盤の建設費も必要となります。

２．整備手法の比較・評価

（１）整備候補地の設定

市域の面積は9.05㎢と全国で６番目に小さいですが、人口は約76,000人で、現在も増加傾向にあり、建設が可能な新たな用地を確保することは、非常に困難であります。このため、整備手法の検討においては、現用地を活用することを基本として検討を行います。

（２）整備手法の設定

市民会館及び市民体育館の整備手法としては、現在の用地を活用する（別の土地への移転等は行わない）ことを基本とし、次の３つの整備手法について比較検討を行います。

【整備手法の考え方と概算整備費用】

整備手法	考え方	施設整備費の概算		
		市民会館	市民体育館	合計
①耐震化(改修)	・既存の建物をベースに、地震時に建物が破損しないようにするため、補強等を行います。	36.1億円	21.1億円※1	57.2億円
②建替え(新設)※2	・既存の建物等を撤去し、それぞれの用地において、マネジメント戦略や個別施設計画の方針に基づいた建替えを行います。	41.9億円	39.0億円※1	80.9億円
③複合化(新設)※3	・市民会館及び市民体育館を、いずれかの用地に集約して、複合的な新たな施設を建設します。	64.1億円※4	77.1億円※5	－

※施設整備費は、工事費の他、設計費、工事監理費、什器購入、移転費用等を含めた概算額（令和2年度　算出)。

※１：市民体育館は人工地盤の補強に必要な費用を含む。

※２：それぞれの施設面積は、個別施設計画に基づき、縮減して計算。

※３：複合化の全体面積は、個別施設計画に基づき、縮減して計算。

※４：市民会館用地での複合化を行った場合の概算費用。一部地下階の利用を想定し、既存の市民会館の解体費用を含む。

※５：市民体育館用地で複合化を行った場合の概算費用。人工地盤の解体新設費用約13億円を含む。

【整備において活用できる国の財政支援】

	整備手法	制度名称	補助メニュー	充当率	措置率
市民会館整備で活用できる財政支援	耐震化	防災対策事業債	公共施設等耐震化事業	90%	50%
	耐震化	緊急防災減災事業債	緊急防災・減災事業	100%	70%
	複合化	公共施設等適正管理推進事業債	集約化・複合化事業	90%	50%
市民体育館整備で活用できる財政支援	耐震化	公共施設等適正管理推進事業債	長寿命化事業	90%	30%
	複合化	公共施設等適正管理推進事業債	集約化・複合化事業	90%	50%

※令和2年度現在の支援制度

（３）評価項目の設定

整備手法の比較検討を行うため、次の４つの評価項目を設定します。

【評価項目と評価の視点】

評価項目	評価の視点
①施設の機能性	・各施設の内容や機能面についての評価
②コスト(施設整備費・維持管理費)	・施設整備にかかる費用についての評価
③立地・土地利用規制等	・各施設の立地特性、法的制約についての評価
④政策との整合	・マネジメント戦略や個別施設計画との整合についての評価

（４）整備手法の評価

「耐震化（改修）」「建替え（新設）」「複合化（新設）」の３つの整備手法について各評価項目におけるメリットやデメリットを整理し、各評価項目の状況を総合的に勘案し、どの整備手法を用いることが望ましいか比較・評価を行いました。

その結果、市民会館及び市民体育館の整備方法として、「市民会館用地における複合化」が最も望ましい手法であると評価しました。

【整備手法ごとの評価結果まとめ】

		総合評価	整備における問題点等
耐震化（改修）	市民会館	２１点	・現用地での「改修」となることから、現施設の機能をそのまま維持でき、整備費が比較的低く抑えられることなどが優位な点である。 ・ただし、建物本体の構造や根本的な改善には至らず、いずれにせよ建替えを要することとなる。また、利用上の不具合を解消できないなどの懸念もある。
	市民体育館	１６点	・市民体育館については、建物下部に人工地盤（調整池）を有していることや、立地上の特殊性などから、現地改修等を行う上での課題が予想される。
建替え（新設）	市民会館	２６点	・様々な条件やニーズに即した新たな施設とすることが可能で、より望ましい整備手法といえる。 ・ただし、整備費が割高となることが懸念される。
	市民体育館	２６点	・市民会館と同様、望ましい整備方法ではあるが、コスト面はもとより、前述の人工地盤の関係、立地上の特殊性など、現地建替えを行う上での課題が予想される。
複合化（新設）	市民会館用地	３０点	・様々な条件やニーズに即した新たな施設とすることが可能であり、整備費も集約・複合化により、個別整備に比べ、低減を図ることが可能となる。 ・今後の公共施設の在り方に関する市の施策との整合も図られ、公共施設の集約・複合化という社会的な動向にも合致する。 ・２つの施設を１箇所に集約するため、敷地の制約から諸室の規模縮小などが懸念されるが、市民ニーズや利用状況などを把握しつつ、今後調整は可能と判断した。 ・よって、総合評価としては、他の整備方法と比較して最も望ましい。
	市民体育館用地	２１点	・市民体育館用地での複合化は、前述の立地上の特殊性など、様々な制約も多い。また、デメリットも多い。

【①耐震化（改修）を行った場合の評価結果】

	市民会館			市民体育館		
	メリット	デメリット	評価	メリット	デメリット	評価
施設の機能性	・現状と同等規模の施設規模を確保できる。	・主要な施設構成は変わらないため、大幅な施設内容の向上は見込めない。	△	・現状と同等規模の施設規模を確保できる。	・主要な施設構成は変わらないため、大幅な施設内容の向上は見込めない。 ・市民体育館下の人工地盤（調整池）も老朽化しており、建物と併せて耐震化が必要となる可能性があり、調整池の貯留能力に影響する。（※拡張などが必要となる可能性あり。）	△
コスト（施設整備費・維持管理費）	・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなることが見込まれる。 ・建替えと比較して、工期（休館期間）が短いことから、市民への影響が少ない。	・建設から40年以上経過しているため、25年後には、施設の建替えが必要になる。（※ライフサイクルコストで見ると割高になる可能性あり。） ・ホールなど特殊構造であるため、耐震化により、利用可能な面積が減少する。	△	・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなることが見込まれる。 ・建替えと比較して、工期（休館期間）が短いことから、市民への影響が少ない。	・建設から40年以上経過しているため、25年後には、施設の建替えが必要になる。（※ライフサイクルコストで見ると割高になる可能性あり。） ・人工地盤（調整池）についても耐震化が必要となる。	△
立地・土地利用規制等	・現位置での改修で移転等は伴わないため、利用者からの同意を得やすい。 ・都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区域として位置付けられている。		○	・現位置での改修で移転等は伴わないため、利用者からの同意を得やすい。	・建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生し、利用者の安全確保に問題がある。	△
政策との整合		・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備とならない。	×		・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備とならない。	×
総合評価	２１点			１６点		

【②建替え（新設）を行った場合の評価結果】

	市民会館			市民体育館		
	メリット	デメリット	評価	メリット	デメリット	評価
施設の機能性	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。		○	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。		○
コスト（施設整備費・維持管理費）		・耐震化と比較して、整備に係る経費が高くなる。 ・耐震化と比較して、工期が長くなる。	×		・耐震化と比較して、整備に係る経費が高くなる。 ・耐震化と比較して、工期が長くなる。 ・人工地盤（調整池）も老朽化しており、同時に建替えの場合は、施設建設費のほかに人工地盤建設に約13億円を要する。	×
立地・土地利用規制等	・現位置での建替えであり、移転等は伴わないため、利用者からの同意を得やすい。 ・都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区域として位置付けられている。	・用途地域は、敷地の大半が第１種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。（※用途地域の変更又は建築基準法の許可が必要となる。）	△	・現位置での建替えであり、移転等は伴わないため、利用者からの同意を得やすい。	・用途地域は、敷地の大半が第１種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。（※用途地域の変更又は建築基準法の許可が必要となる。） ・建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生し、利用者の安全確保に問題がある。	△
政策との整合	・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備が可能になる。		○	・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備が可能になる。		○
総合評価	２６点			２６点		

【③複合化（新設）を行った場合の評価結果】

	市民会館用地			市民体育館用地		
	メリット	デメリット	評価	メリット	デメリット	評価
施設の機能性	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。 ・複合化により、両施設の特徴を融合させた新たな事業展開の可能性が広がり、施設の価値が向上する。	・現在の市民会館と市民体育館の機能をすべて維持したままの規模では敷地面積的に駐車場の確保に課題がある。	△	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。 ・複合化により、両施設の特徴を融合させた新たな事業展開の可能性が広がり、施設の価値が向上する。	・整備内容によっては、調整池の貯留能力に影響する。 ・現在の敷地では、来館者の増加に伴う駐車場の確保が困難である。	△
コスト（施設整備費・維持管理費）	・個別の建替えと比較して、整備に要する経費が低くなることが見込まれる。 ・維持管理費の低減も期待できる。		○	・単独建替えと比較して、整備に要する経費が低くなることが見込まれる。 ・維持管理費の低減も期待できる。	・市民体育館下の人工地盤も老朽化しており、同時に建替えの場合は、施設建設費のほかに人工地盤解体建設に約13億円を要する。	△
立地・土地利用規制等	・市の中心に位置し、市民が集う場所として優れた立地条件を備えている。 ・都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区域として位置付けられている。	・用途地域は、敷地の大半が第１種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。（※用途地域の変更又は建築基準法の許可が必要となる。）	△		・市民体育館の用地を含む、志木ニュータウンの地域は、一団地認定を受けていることから、様々な要件を考慮すると同規模以上の施設を建設することは難しい。（※複合化はほぼ不可能。） ・用途地域は、敷地の大半が第１種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。（※用途地域の変更又は、建築基準法の許可が必要となる。） ・建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生し、利用者の安全確保に問題がある。	×
政策との整合	・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備が可能になる。		○	・マネジメント戦略や個別施設計画を踏まえた施設整備が可能になる。		○
総合評価	３０点			２１点		

３．施設複合化の意義

市民会館及び市民体育館の施設整備においては、「①施設の機能性」「②コスト(施設整備費・維持管理費)」「③立地・土地利用規制等」「④政策との整合」の各視点からメリットやデメリット等を総合的に勘案し、市民会館用地において市民会館と市民体育館を複合施設として整備することが最も適切であると判断しました。

まちなかに多人数を収容可能な施設ができることで災害時における拠点施設として活用が可能となること、また、文化活動とスポーツ・レクリエーション活動の拠点となる施設が一体的に整備されることにより、まちなかの賑わいづくりへの寄与といった効果も期待されます。

意義１：政策との整合

人口減少や少子高齢化が進み、健全な都市運営が懸念される中において、多額の費用が必要となる老朽化した公共施設の今後の維持管理や建替え・改修等に対して、一層の財政負担の軽減を図ることが必要となっています。

マネジメント戦略や個別施設計画においては、基本方針として、コンパクトな市域を生かして施設の集約化や複合化、周辺自治体や民間との連携を行うことにより、サービスを低下させないように配慮しながら公共施設の総量を削減することとされており、施設の複合化はこの考えと合致します。

意義２：災害時の防災拠点機能の確保

市民会館及び市民体育館の複合施設は、平常時には市民ニーズに対応した余暇活動やスポーツ・レクリエーション等の機能を発揮する施設となりますが、まちなかにあって規模が大きく、また、多くの集客機能を有することから、災害発生時には避難所等防災施設としての役割を発揮することも可能となります。

意義３：まちなかの賑わいづくりへの寄与

まちなかにおける賑わいは、そこに集う来訪者によりもたらされるものです。市民会館と市民体育館という、余暇活動や教育、行事、イベント等市民が求める多様なニーズに対応可能な施設を複合化することにより、時間・曜日等に限定されることなく多様な市民の利用が生まれ、まちなかにおける賑わいの拠点としての役割を果たすことが期待されます。

第３章 再整備の基本方針

１．複合施設整備の基本理念

市民会館及び市民体育館の複合施設の整備は、多様化する市民ニーズに対応した機能を備えるとともに災害発生時の防災施設として活用することが可能になることに加え、財政負担を軽減することが期待されます。

こうした意義や上位関連計画における方向性、また、本市の特徴を踏まえて、複合施設に求められる役割や、施設整備に当たって配慮する事項を次のように整理しました。

【複合施設に求められる役割や整備に当たって配慮すべき事項】

① コンパクトな市の強みを生かす

本市は全国で６番目に小さい市ですが、言い換えればコンパクトにまとまっているといえます。まちなかにある施設として、誰もが徒歩や自転車で簡単に訪れることができ、立ち寄りやすく、利用しやすい施設とすることが求められます。

② 多様な世代のニーズに対応

昭和40年代に人口が増加したことにより、現在は団塊世代とその子どもの世代が多いのが本市の特徴となっていますが、今後の人口減少や少子高齢化によって人口構成が変化し、市民ニーズもより多様化することが見込まれるため、それらに柔軟に対応できる施設とすることが求められます。

③ まちの魅力を高める

複合施設は、まちなかにおける文化活動やスポーツ・レクリエーション活動などの拠点となります。様々な目的を持った市民が集い、憩い、交流し、一緒に活動することによって生まれる新たな地域の活力を生かせる魅力ある施設づくりが求められます。

④ まちの自然環境や災害への配慮

本市を流れる３本の河川は豊かな自然環境を育む一方で、自然災害をもたらす恐れがあります。このため、自然環境や自然災害に配慮した施設とすることも求められます。

⑤ 財政負担を軽減する

財政負担の軽減を図るため、ライフサイクルコストを意識しながら市の規模に応じた施設とすることが求められます。

求められる役割や配慮すべき事項を踏まえ、市民会館及び市民体育館の複合施設の整備における基本理念を次のように設定します。

基本理念

みんなに愛され、だれもが主役になれる。
そんな場所を、志木市らしい市民力を生かした活動を通じてつくります。

【目指す施設像】

■これまでの文化・芸能を継承し、さらに創造・発信する施設

■市民スポーツの中心となり、健康増進にもつながる施設

■日々の活動からオール志木のイベントまで、多様な活動ができる施設

■活動の成果を発表する「晴れの日」の舞台・会場となる施設

■市民の活動を通じた感動・わくわくを共有できる施設

■高齢者や障がい者などに優しい、誰もが安心して利用できる施設

■日ごろから市民の絆づくりと地域づくりの拠点となる施設

■コンパクトな市の中心に、居場所と賑わいを生み出す施設

２．複合施設整備の基本方針

求められる役割や配慮すべき事項を踏まえつつ、新たな施設の建設経費や今後の維持管理のコストを意識しながら、市民会館及び市民体育館の複合施設整備における基本方針を次のように設定します。

方針１：コンパクトな市にあった利用しやすい施設の整備

徒歩や自転車などでも、誰もが気軽に施設に立ち寄り、利用できる環境にあるのはコンパクトな市の強みといえます。この強みを生かし、誰もが立ち寄りやすく、利用しやすい施設にするとともに、ライフサイクルコストを意識した市の規模に合った施設整備を進めます。

方針２：多様なニーズに対応し、利用者に配慮した施設の整備

本市の人口構成は、団塊世代と団塊ジュニア世代が多いことが特徴となっていますが、今後の少子高齢化の進行により人口構成も大きく変化していくことが見込まれます。こうした世代ニーズの変化、また、余暇活動などにおいて多様化する市民ニーズに柔軟に対応した機能を備えるとともに、利用者の視点に立って、誰もが快適に利用できるユニバーサルデザインに対応した施設整備を進めます。

方針３：まちに新たな賑わいを創出する施設の整備

市民会館及び市民体育館の複合施設は、音楽鑑賞やスポーツ、生涯学習など様々な活動の中心となるとともに、市民が集い交流し、新たな文化を生み出し、また、情報を発信する場となります。このような施設がまちなかにある利点を生かし、多様な目的を持った来訪者が集うことにより生まれる賑わいをまち全体に広げる拠点となるような施設整備を進めます。

方針４：災害や自然環境に配慮した施設の整備

本市には、荒川、新河岸川、柳瀬川の３つの河川が流れていますが、これらの河川は自然環境を育む一方で、大雨による浸水被害など自然災害をもたらす恐れもあります。このため、災害時における防災拠点としての機能を備えるとともに、舟運で栄えた本市の歴史や河川沿いの自然環境や景観に配慮した施設整備を進めます。

第４章 複合施設の機能と整備方針

１．複合施設に求められる機能と配慮事項

複合施設の整備に当たっては、基本理念である「みんなに愛され、だれもが主役になれる。そんな場所を、志木市らしい市民力を生かした活動を通じてつくります。」を実現するため、４つの基本方針を踏まえ、「ホール」「体育」「交流・多目的」「災害活動拠点」の４つの基本機能を確保するとともに、これらの機能を管理・運営するための「管理」機能が求められます。

また、複合施設の諸室（施設）計画においては、基本機能に加え、ライフサイクルコストの縮減や移動空間・行為空間における全ての利用者への配慮、建物の安全性などを十分考慮するとともに、マネジメント戦略や個別施設計画で示された施設規模の縮小（床面積の削減）にも対応することも必要です。

【基本機能と配慮事項】

□：基本機能　⬚：配慮事項

方針１
コンパクトな市にあった利用しやすい施設の整備

- ➢誰もが立ち寄りやすく、利用しやすい施設
- ➢ライフサイクルコストを意識した施設

□ 交流機能
⬚ ライフサイクルコストの縮減

方針２
多様なニーズに対応し、利用者に配慮した施設の整備

- ➢人口構成の変化や多様化する市民ニーズに柔軟に対応した施設
- ➢誰もが快適に利用できるユニバーサルデザインに対応した施設

□ 多目的(展示・創造支援等)機能
⬚ 移動空間・行為空間への配慮
⬚ 案内表示

方針３
まちに新たな賑わいを創出する施設の整備

- ➢様々な目的を持った来訪者が集うことにより生まれる賑わいを市全体に広げる拠点となるような施設

□ ホール機能
□ 体育機能

方針４
災害や自然環境に配慮した施設の整備

- ➢災害時における防災拠点としての機能を有する施設
- ➢市の歴史や自然環境、まちなみ景観に配慮した施設

□ 災害活動拠点機能
⬚ 災害時の建物機能の強化
⬚ 自然エネルギー等の活用
⬚ 自然環境との調和

このため、施設計画においては、以下を基本的な考え方として、具体的な基本機能の検討を行います。

【基本的な考え方】

① 複合施設の規模（延床面積）については、マネジメント戦略や個別施設計画に基づき削減を図ります。

② 現在の各施設が有する機能については、原則として、複合施設においても確保するものとしますが、現在の市民会館及び市民体育館が有している会議室については、民間施設の活用を検討します。複合施設においては、他の諸室を活用することにより、会議スペースを確保することとします。

③ 複合施設における各諸室については、利用状況や今後の利用形態などを考慮しながら、必要な規模を確保することとします。なお、各諸室については多用途に活用できるように設計段階において配慮するとともに、様々な利用に応じた管理・運用方法についても詳細な検討を進めます。

④ 施設全体において、ユニバーサルデザインを取り入れ、客席の確保、階段やトイレ、通路などへの手すりやスロープの設置、認識しやすいサイン計画など、全ての利用者に配慮した施設の実現を目指します。

⑤ 施設デザインにおいて、周辺のまちなみや自然環境など志木市らしさに配慮した計画とします。また、自然エネルギーの活用やＬＥＤ照明の高効率化など施設全体の省エネルギー化による環境配慮を行うことで、一次エネルギー消費量の削減を目指します。

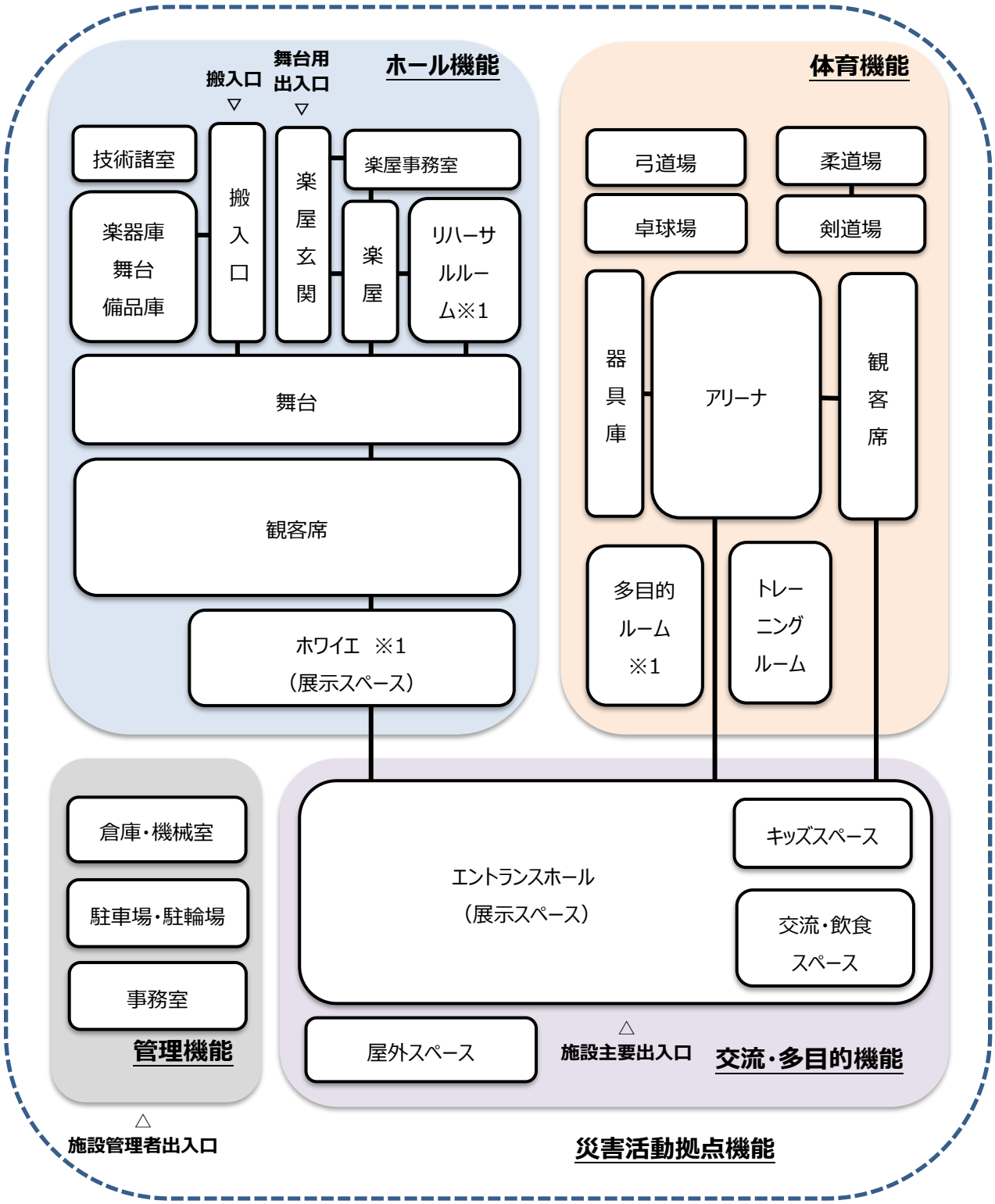
⑥ 長期にわたり利用する施設として、運用段階での維持管理を容易にすることで、ライフサイクルコストの低減に努めます。また、計画段階から建設や運用を見据えることで、ＳＤＧｓ（持続可能な開発目標）の達成に向けた施設整備を目指します。

⑦ 現在の市民会館は、水害時の避難所として指定され、震災時は、耐震性能が不足していることから、避難所として指定されていません。複合施設は、耐震性能も確保されることから、震災時の避難所としても活用できるように隣接する志木小学校の避難所機能と合わせて検討します。さらに、災害時に重要な役割を担える施設となるようその活用方法を検討します。

２．基本機能の整備方針

複合施設は、「ホール」「体育」「交流・多目的」「災害活動拠点」「管理」の５つの基本機能に必要な以下の施設で構成します。

【複合施設の構成イメージ】



※1 交流・多目的機能にも利用

（１）ホール機能

ホール機能は、主に市民の文化・芸術活動の拠点施設とし、市民の文化芸術活動の発表や練習に対応するとともに、音楽やミュージカル、演劇、ダンス・舞踏や伝統芸能など鑑賞機会が提供可能な機能に加え、集会・講演会や式典等にも対応が可能な多目的ホールを目指します。

◇舞台

・プロセニアム形式※の舞台を基本とし、現在と同程度の規模を確保します。
※プロセニアム形式：舞台と客席を額縁（プロセニアム）によって明確に区画する舞台形式
・様々なジャンルの演目に対応できる舞台の広さを確保します。
・音響反射板を設置し、観客や演者自身への音響に配慮します。
・舞台吊物は現在と同様の機能を確保します。

◇観客席

・観客席は５００人程度を想定し、現状の客席より広く、質の高い客席を整備します。
・ホールの非利用時には、サブアリーナとして展示や運動などに利用できるよう可動式座席について設計時に検討します。
・観客席のどこからでも舞台での演奏や演技が十分に鑑賞できるよう、舞台までの間隔を確保するとともに、観客席の設置形状についても検討します。
・エントランスやホワイエから観客席まで至る動線は、高齢者や障がい者の利用に配慮します。
・ホワイエから観客席への出入り口には前室を設け（二重扉）、遮音と遮光性能を確保し、客席空間内は鑑賞しやすい機能を持つものとします。
・車いす席を設置するとともに、親子室の設置について設計時に検討します。

◇ホワイエ

・来訪者が開演前や休憩時間に憩い、くつろげる空間とします。
・来訪者に開かれた場所として、展示スペースなどとしても活用を図ります。
・十分な数の客用トイレ(多目的トイレ含む)を設け、待機場所についても配慮します。

◇楽屋・リハーサルルーム

・リハーサルルームを１つ設け、音楽等の練習ができるように防音仕様にするとともに、会議や健康体操などでも利用できる多目的な空間とします。
・リハーサルルームは、多人数利用の際には移動型の化粧前やブースを設置することで楽屋としても利用できるよう動線や区画に配慮します。
・楽屋は、来賓者等の控室を兼ねた６人程度の部屋を１つ、更衣室を兼ねた１０人程度の部屋を２つ程度設けます。
・舞台の非利用時の活用方法やその際のセキュリティを確保できる動線などを考慮するとともに、利用におけるルールづくりなど設計時に検討します。
・市民文化祭などの施設全体で実施する催し物では、楽屋や控室などを施設全体で活用できるように運用方法などを検討します。

◇技術諸室

・音響調整室、調光操作室などを設けます。
・フロントサイドのスポットライト、シーリングスポットライト、フォロースポットライトの投光室を設けます。
・舞台機構設備制御盤、アンプ架などを必要に応じて計画します。
・将来に向けて、舞台設備等が技術進歩に対応できるようにします。

◇その他

・舞台に隣接して楽屋事務室、楽器庫、舞台備品庫を設けます。
・舞台用品を搬出入口から舞台へ段差なく直接搬入できるよう配慮します。
・搬入車両に対応した荷捌きのスペースを設けます。
・悪天候時や夜間の作業に対処するための配慮をします。
・主催者が利用できる控室を設けます。

（２）体育機能

現在の実施可能な競技種目を維持可能な規模を確保することを基本とした上で、市民大会等スポーツの参加と健康づくりの場、また、気軽に訪れ交流できる憩いの場など、様々な側面から市民生活をサポートする環境整備を目指します。

◇アリーナ

- 現在の規模（バスケットコート２面、バレーボールコート３面、バドミントンコート８面、卓球20台）を確保します。
- 空調設備（冷暖房設備）や照明設備は、競技環境に十分配慮して整備を行います。また、災害時の利用などを考慮し、自然換気・自然採光などの導入を合わせて検討します。
- スポーツ・レクリエーション以外の用途にも利活用できるように配慮します。
- 電気配線・コンセント類は、大会開催時の利便性を十分考慮するものとします。
- 強固な壁や防護ネットを設けるなど、多様な競技の利用に配慮した設計とします。

◇観客席

- 観客席は、現在と同様の６００席程度とし、車いすの方にも配慮した席を設けます。
- 観客席は、アリーナの周りを取り囲む形で設置し、観客席の非利用時にはランニングや卓球場等、他の活用をできるようにします。
- 具体的な設置方法については、可動式の観客席の活用も含めて設計時に検討します。
- 参加選手が競技場と観客席（待機場所）をスムーズに行き来できるような選手用の連絡通路を設けます。

◇柔道場・剣道場

- 現在の規模（各２面）を確保した上で、同一フロアに併設し、可動式間仕切りを設置し、一体的に利用を行うものとします。
- 床材については板張りとし、畳敷き部分については可動式畳など新技術の活用を設計時に検討します。
- 多用途のレクリエーションでの活用を考慮し整備するとともに、使用におけるルールづくりや周知を進めていきます。

◇弓道場

- 現在の規模（３人立て、矢道28m）の確保を基本とします。なお、日々の練習などの個人利用に加え、教室や大会の利用にも対応についても検討します。
- 入場口と退場口を分けることや入場口から射位までの距離に配慮した設計とします。
- 付帯設備の配置については、設計時に検討します。

◇卓球場

- 生涯スポーツやレクリエーションの場として、年齢を問わず誰もが卓球を気軽に楽しめるよう現在の卓球台８台が常設できる広さを確保します。
- 床材、壁、照明設備等は、競技環境に十分配慮して整備を行います。

◇トレーニングルーム

・市民の日常的な健康づくりや運動不足の解消や生活習慣病の予防など、目的や体力に合わせて誰もが気軽に健康・体力づくりができるような場所とします。

・市で取り組む健康施策事業にも活用できるようにします。

◇多目的ルーム

・エアロビクスやヨガなどの団体利用に加え、ダンスや社交ダンス、クラシックバレエなどの教室利用にも対応した多目的ルームを検討します。

・音楽使用に対応した音響や照明、ダンス等の運動に適した床材やレイアウトの変更など多用途に配慮した仕様を設計時に検討します。

・遮音や残響を考慮し、防音仕様とします。

・会議スペースとしての利用も想定します。

・市で取り組む健康施策事業にも活用できるようにします。

◇器具庫

・器具庫は、競技スペースに面した場所で現施設の利用実態を踏まえながら、使い勝手のよい配置と充分な面積を確保します。

◇共用部

・エントランスは、ホールと兼用とし、ホワイエと一体的な利用が可能となるよう計画します。

・明るく清潔感のある更衣室やシャワー室を設置するとともに、災害時にも使用可能なトイレを設置するなど、常に清潔で誰もが安心して利用できるよう、衛生面に配慮した施設とします。

（３）交流・多目的機能

市民文化祭など多くの諸室を使用するオール志木での催し物には、施設全体で多目的に対応できる施設とし、さらに誰もが気軽に立ち寄れて、くつろぎと新たな出会いと交流が生まれる空間を目指します。

◇エントランス・ホワイエ

・エントランスは、ホール機能と体育機能の共用とします。来訪者に開かれた場所として、展示スペースなどとしても活用を図ります。
・ホール機能、体育機能へ分かりやすくアプローチできる空間とします。
・ホール機能のホワイエや交流スペース等とも一体的に利用できるよう配慮して計画します。
・客用トイレ（多目的トイレを含む）を設置します。

◇交流・飲食スペース

・エントランスまたはホワイエ内に配置します。
・テーブルや椅子を配置した交流・打合せ・休憩のためのスペースとします。
・希望者が催しを企画できるフリースペースの設置も併せて検討します。
・公衆無線ＬＡＮの設置を検討します。
・飲食が可能なスペースの設置を検討します。なお、キッチンカー等の出店や自動販売機の設置については今後の検討課題とします。

◇多目的ルーム（再掲）

・エアロビクスやヨガなどの団体利用に加え、ダンスや社交ダンスやクラシックバレエなどの教室利用にも対応した多目的ルームとします。また、机や椅子を並べることにより会議室としても利用します。
・音楽使用に対応した音響や照明、ダンス等運動に適した床材やレイアウトの変更など多用途に配慮した仕様を設計時に検討します。
・遮音や残響を考慮し、防音仕様とします。
・会議スペースとしての利用も想定します。
・市で取り組む健康施策事業にも活用できるようにします。

◇キッズスペース

・エントランスまたはホワイエの一部に子どもたちが遊ぶことのできるスペースの設置を設計時に検討します。
・授乳室や子ども利用にも対応したトイレなども設置します。
・ホールやアリーナなどを利用した催しがある際に、主催者が託児サービスを提供できるスペースとして多目的ルームの一部を活用します。

◇屋外スペース

・ホールやアリーナなどが利用されない時など、駐車場や敷地内にデッドスペース等が生じる場合には、安全性等を考慮した上で交流広場（キッチンカーなど）として活用を検討します。

（４）災害活動拠点機能

災害時に重要な役割を担える施設を目指します。

・災害時の避難所機能の確保に併せ、隣接する志木小学校の避難所機能を考慮しながら備蓄倉庫の配置を設計時に検討します。

（５）管理機能

施設の運用に必要な管理諸室を確保します。

◇事務室・受付カウンター

・施設管理を行うための部屋です。ホール機能と体育機能の一体的な運営を基本とします。
・施設案内や施設の貸出の受付、チケット販売等のためのカウンターを併設します。
・来訪者が認識しやすく、各諸室にアクセスしやすい位置に配置します。
・必要に応じて、警備員や清掃員等の控室を設けます。

◇倉庫・機械室

・施設管理や運営に必要な備品を収納する倉庫等を適宜配置します。
・空調機械室、電気室、排煙機械室、二次変電室などを計画します。
・機械室等は、ホールへの遮音とともに、防災・減災にも配慮した配置とします。

◇駐車場・駐輪場

・パルシティ通り側に一般車両の出入り口を設けます。
・現状と同程度の駐車場（80台）を確保できるよう努めます。また、周辺の公共施設駐車場（市役所など）、民間時間貸し駐車場の活用等により、駐車場機能を補完します。
・駐輪場については、いろは遊学館を含め、適宜計画します。
・施設の出入り口付近には、施設利用者の送迎などのための車寄せを配置します。
・地球温暖化対策等の観点からエネルギー効率やCO2排出量に優れた性能を持つ電気自動車やプラグインハイブリッド自動車が普及していることから、充電スタンドの設置を設計時に検討します。

第５章 事業手法及び事業計画

１．事業手法の整理

市民会館及び市民体育館複合施設の建設においては、設計・施工等を市が行う従来方式の他、官民連携事業により施設整備及び管理運営を実施する方法など、次の事業手法が想定されます。

設計・施工分離発注方式、ＥＣＩ方式及び設計・施工一括発注方式では、市が事業者として資金を調達し、仕様を定め建設・維持管理・運営等の事業を実施することになり、設計・施工・維持管理一括発注方式では、民間事業者が設計や建設、維持管理、運営等の事業を一括して実施することになります。

【事業手法の概要】

① 設計・施工分離発注方式

・公共建築工事では、従来から最も多く採用されている整備方式です。
・この方式は、設計者・監理者・施工者が完全に業務を分担し、それぞれが独立して業者選定される仕組みで、品質管理の視点から最も安定していると考えられます。

② ＥＣＩ方式

・プロポーザル等により、アイデアや特徴ある建物デザインを提案できる設計者を選び、選ばれた設計者が基本設計を行い、実施設計は、施工予定者から仮設計画や施工方法資材調達の方法などの技術協力を受けながら設計者が設計をまとめ、施工予定者が、施工を行います。

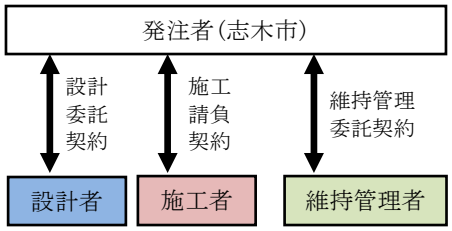
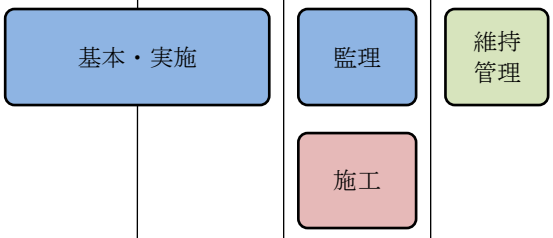
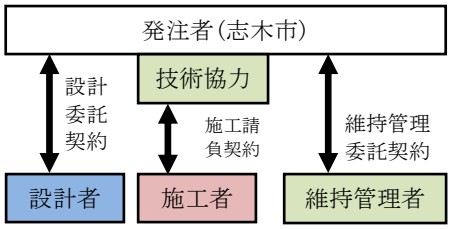
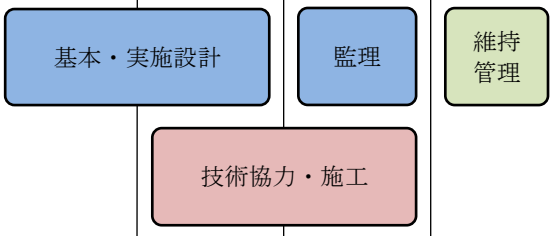
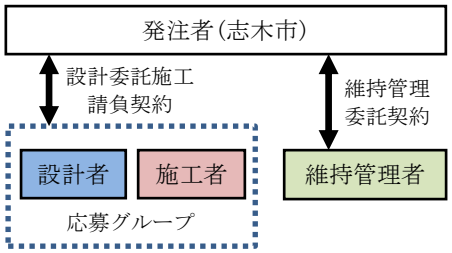
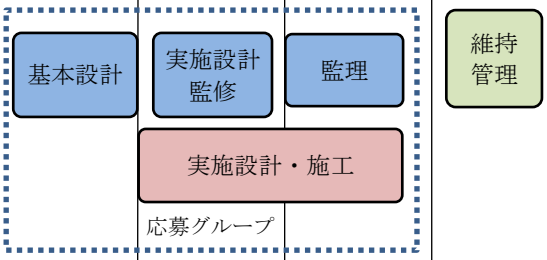
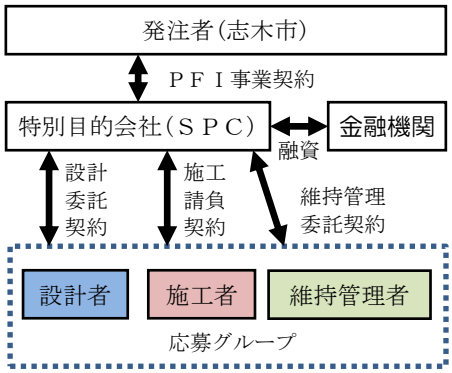
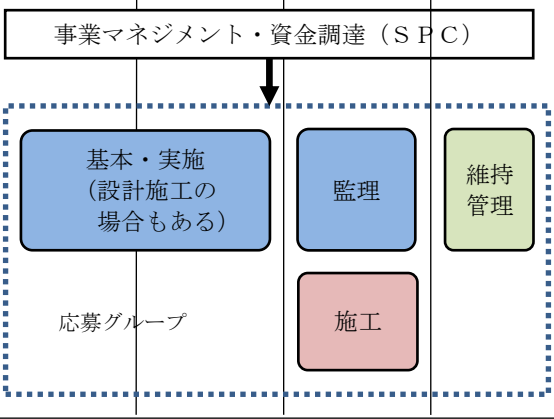
③ 設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）

・民間工事では施工会社の設計施工で広く採用されている方式です。ＤＢＯ方式として、管理運営も一体的に実施する場合もあります。この方式は、設計と施工を同時に検討でき、施工技術の改善や建設コストの削減など、早い段階から施工会社の提案を取り入れ、建設コストや工事工程の合理化が可能になりますが、受注者がコストを意識しすぎることで建物の品質に影響が出る場合があります。

④ 設計・施工・維持管理一括発注方式（ＰＦＩ方式）

・市が施設の性能を定め、選定されたＰＦＩ事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理･運営を一括受託して事業を行うもので、民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的に実施する方式で、収益が多く見込める事業に適しています。

【事業方式の概要】

<table>
<tr><th rowspan="2">事業手法</th><th rowspan="2">事業の構成</th><th colspan="4">業務範囲</th></tr>
<tr><th>基本設計</th><th>実施設計</th><th>監理・施工</th><th>維持管理</th></tr>
<tr><td>①設計・施工分離発注方式</td><td> 
</td><td colspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>②ＥＣＩ方式</td><td> 
</td><td colspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>③設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）</td><td> 
</td><td colspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>④設計・施工・維持管理一括発注方式（ＰＦＩ方式）</td><td> 
</td><td colspan="4"> 
</td></tr>
</table>

【事業方式のメリット・デメリット】

事業手法	メリット	デメリット
①設計・施工分離発注方式	・設計、施工、維持管理（以下、各段階）の各業者選定に透明性、客観性が確保しやすい。 ・各段階で発注者側（市民を含む）の意向を反映しやすく、相互のチェック機能も働く。 ・設計段階で市民参画がしやすい。 ・各段階での社会的変動要因等に対応しやすい。	・各段階でのマネジメントは発注者（市）が行うため、経験値や技術力が必要になる。 ・設計・施工・運営がそれぞれ別途となるため、全体として最適にならない可能性がある。
②ＥＣＩ方式	・施工者の早期の参画により、施工技術等が実施設計へ反映され、建設コストや維持管理コストの縮減や工期短縮が図れる可能性がある。 ・実施設計から施工まで、一連の事業が、円滑に進捗することが期待できる。	・施工者側は基本設計条件により概算工事費を積算するため、実施設計完了後の積算と乖離する可能性がある。 ・設計段階で施工者が参画するため、設計時に設計者と施工者の意見が異なる場合、調整が必要となる。
③設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）	・基本設計段階から施工者が参画することで、施工者の施工技術や品質管理等が設計に反映されることで、建設コストや維持管理コストの縮減や工期短縮が図れる可能性がある。 ・ＤＢＯとすることで、運営面の一体性を確保することも可能となる。	・発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。 ・発注後の要求条件変更が、困難である。 ・事業者選定後に市民意見等を反映させる市民参加型には馴染み難い。 ・発注時の内容に変更が生じた場合、発注者側に負担が発生する可能性がある。 ・資金調達は公共で実施する必要がある。
④設計・施工・維持管理一括発注方式（ＰＦＩ方式）	・特別目的会社を選定することで、民間のノウハウが発揮され、建設と維持管理のコスト縮減が図れる可能性がある。 ・発注者が締結する契約が１本化され、責任の所在が明確になる。 ・年間財政負担額の平準化が図れる。	・ＰＦＩ法に基づく公募手続きが煩雑である。 ・施設の設計・施工・運営を一体的に実施するため、民間事業者の参画事業者が限定される可能性がある。 ・地元の中小事業者等ＰＦＩ事業の経験のない事業者が参画しにくい可能性がある。 ・発注段階で発注者が設計や施工及び管理維持等に関する要求条件を明確にする必要がある。 ・発注後の要求条件の変更は難しく、特別目的会社選定後に市民意見等を反映させる市民参加型には馴染みにくい。

２．事業手法選定の考え方

市民会館及び市民体育館複合施設の建設に当たっては、事業手法毎のメリット・デメリットとともに、次の考え方を踏まえた上で、総合的な評価のもと実現可能で効率的な事業手法の選定を行います。

【事業手法の選定における基本的な考え方】

① 市民の意見の反映、市民協働の導入

・志木市市政運営基本条例の基本理念に基づき「市民及び市の協働によるまちづくり」を推進するため、市民の意見が反映される手法
・複合施設整備の基本理念や基本方針の実現に向け、施設の運営や維持管理に市民協働の導入などが可能な手法

② 行政ニーズの確保、維持

・発注者の意図を的確に反映し、公共施設としての施設の特性を確保・維持できる手法
・複合施設の防災拠点としての位置づけを踏まえ、災害時にも管理運営が柔軟に対応可能な手法

③ 複合施設建設の早期実現

・喫緊の課題である耐震性の確保や防災拠点整備が早期に実現可能な手法

④ 地域貢献

・複合施設の建設は大規模事業となるので、市内企業の参加など市内の産業振興にも寄与できる手法

⑤ 財政負担の軽減

・工事費や維持管理費を適正かつ効果的に縮減できる手法

⑥ 民間のノウハウを活用

・民間事業者等の専門的な知識や技術力、事業の進め方を取り入れ、効率的な複合施設の建設が可能な手法

⑦ 透明性・客観性の確保

・事業者選定に際して、透明性、客観性が確保できる手法

３．設計者・施工者の選定方法

（１）設計者の選定

設計者の選定方法には次の方式があります。

【設計者選定の特徴】

◇競争入札方式

・競争入札方式は、提示する条件（仕様書）に対し、設計料を入札で競わせて、その中から一番安価な業者を選定する手法で、公共工事等では一般的な手法となっています。
・仕様書により、業務内容が明文化され、設計者の技術力などにより業務の質、結果の同一性に大きな差が出ないような業務の場合は、適切な方法といえます。
・設計者の技術力などによる業務の成果物に差が生じるものには適さない方式です。
・入札額により優劣が決定するので、判定基準は明確であるが、技術力やデザイン力などの評価はできません。

◇プロポーザル方式（技術提案方式）

・プロポーザル方式は、「業務内容に応じて具体的な取り組み方法の提示を求めるテーマ（評価テーマ）を示し、評価テーマに関する技術提案と当該業務の実施方針の提出を求め、技術的に最適な者を特定する」方法であり、具体的な「設計案」ではなく、設計者の考え方を評価し、「設計者」を選ぶ方式です。
・設計者を選定するため、市民意見等を反映して設計を進めることが可能です。
・発注者の評価テーマの設定や設計者の評価基準の設定が難しい側面があります。

◇設計競技方式（コンペ方式）

・設計競技方式は、事業規模が大きく、建物の象徴性、記念性、芸術性、独創性、創造性等を求められる場合に、「設計案」を選ぶ方式です。
・具体的な設計案を見てから選ぶことができますが、設計者選定後の大きな設計変更が難しく、設計段階において市民意見等を反映することも難しくなります。

（２）設計者選定方法の評価

複合施設は、多くの市民が利用する市民共有の財産であることから、建設に当たっては、設計者には創造力や確かな技術力、経験の蓄積に基づく専門家としての豊かなノウハウが求められます。

このため、市民の意見に対し柔軟に反映できる専門家としての豊かなノウハウを発揮することができ、また、選定において公正性、透明性、客観性等が確保可能な方式により選定を行います。

プロポーザル方式により設計候補者（設計ＪＶ方式）を選定するものとします。

（３）施工者の選定

施工者の選定方法には、次の方式がありますが、公正さを確保しつつ良質なモノを適正な価格で調達するためには、施工品質の確保や建設費用の縮減、施工者の技術力を活用できる手法を選定する必要があります。

平成17年４月１日施行の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」により、経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素も考慮し、価格と品質が総合的に優れた内容の契約がなされることによる適切な社会資本整備が求められています。

施工者の選定は、工事全てを発注する「一括発注方式」と工事区分によりそれぞれの専門業者に発注する「分離発注方式」があります。

【発注方式】

◇「一括発注方式」の特徴

・全ての工事を一括して元請け業者が請け負い、それぞれの専門業種を専門業者に下請負をさせるため、工事管理においては、元請け業者のもと管理される。

◇「分離発注方式」の特徴

・各業種でそれぞれの専門業者が元請け業者となり、専門性の高い工事管理となるが、全体の工事管理が困難である。

【選定方法】

施工者の選定方法は、「価格競争方式（一般競争入札方式)」、「総合評価落札方式（一般競争入札方式)」、「技術提案・交渉方式（プロポーザル方式)」があります。

手法	価格競争方式 （一般競争入札方式）	総合評価落札方式 （一般競争入札方式）	技術提案・交渉方式 （プロポーザル方式）
選定方法	価格の一番安い業者を選定 【評価方法】 ・入札価格	技術提案と価格提案を総合的に評価し、最も優秀な施工者を選定 【評価方法】 ・技術提案、業務実績、入札価格	技術提案と価格提案を総合的に評価し、最も優秀な施工者を優先交渉権者に選定し、価格や施工方法等を交渉し、決定 【評価方法】 ・技術提案、業務実績、提案価格
メリット	・選定基準が明確で、客観性が高い。 ・選定期間が短い。 ・建設費を削減できる可能性が高い。	・工事品質の確保や向上が可能。 ・ライフサイクルコストを含め、最も有利なものを落札者とすることができる。 ・施工期間の制約が強いものや地域貢献策など、価格以外にも重視しなければならない工事に適している。 ・必要な技術的能力を有する建設業者のみが競争に参加することによりダンピングの防止、不良・不適格業者を排除できる。	・工事品質の確保や向上が可能。 ・ライフサイクルコストを含め、最も有利なものを落札者とすることができる。 ・施工期間の制約が強いものや地域貢献策など、価格以外にも重視しなければならない工事に適している。 ・必要な技術的能力を有する建設業者のみが競争に参加することによりダンピングの防止、不良・不適格業者を排除できる。
デメリット	・技術力のある業者が選定されるとは限らない。 ・入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能となるが、価格が優先される懸念がある。	・評価項目や基準を明確にする必要がある。 ・技術提案・審査に係る競争参加者・発注者の負担が増える。	・評価項目や基準を明確にする必要がある。 ・技術提案・審査に係る競争参加者・発注者の負担が増える。

施工者の選定方法については、P32～P35、P37 の事業方式に沿って、引き続き検討します。

４．事業計画

（１）建設場所

◇建設場所：現市民会館用地（志木市本町1丁目11番50号）

（２）建設規模

建設規模は、マネジメント戦略及び個別施設計画に基づき、現在の両施設合計約11,400㎡から約10,000㎡以内とし、コンパクトな施設（駐車場を含めても現状の施設以内）とします。

なお、配置計画、高さや階数などは、現行法令の範囲で基本設計の中で具体的に検討します。

（３）事業スケジュール（案）

複合施設整備の事業スケジュールの概略は次のとおりです。

◇令和３年度：基本計画策定、基本設計

◇令和４年度：基本設計、実施設計

◇令和５年度：実施設計、現市民会館除却

◇令和６～７年度：工事

◇令和８年度：供用開始

（４）事業費と財源

①事業費

概算事業費は、設計や工事費など総額で６４．１億円となります。

※設計を進める中で華美や無駄を省きながら、事業費の抑制を図ります。

※事業費は概算で算出（令和2年度）していますので、今後の建設市場動向の変化などにより変動する可能性があります。

②財源

投入できる財源は、地方債と公共施設安心安全化基金を見込みます。

地方債は、公共施設等適正管理推進事業債を活用する予定です。

公共施設安心安全化基金の残高は、約１５億円（令和３年度当初予算取り崩し後の年度末残高見込み）です。現在建設している新庁舎や市民会館及び市民体育館の再整備以外にも整備が必要な公共施設があり、財源不足が懸念されることから、今後も引き続き積み立てていく必要があります。

第６章 今後の課題

（１）財政状況について

今後はこの基本計画をもとに、施設整備を進めます。ただし、新型コロナウイルス感染症をはじめとする社会情勢等の変化による影響を受けた市の財政状況によっては、計画を見直す必要があります。

（２）駐車場について

敷地内の駐車場は可能な限り確保するとともに、周辺の公共施設の駐車場や、民間の時間貸し駐車場等の活用により、駐車場を確保する必要があります。

（３）施設の運用方法について

複合施設は、至る所で多目的に利用できる施設となることや文化的イベントとスポーツイベントが同時に行えることなどから、それぞれの機能を犠牲にしないように施設の運用方法について、施設開設までに詳細な検討をする必要があります。

（４）武道館について

複合施設に武道場機能を備えるため、近接する柏町に立地する武道館は、廃止し、その機能は、他の公共施設と集約や複合化を基本とした整備手法を検討する必要があります。

（５）現在の市民体育館について

現在の市民体育館は、複合施設が供用開始となるまで使用を続けますが、老朽化が進行しているため、適宜施設の維持管理を実施する必要があります。

（６）田子山富士塚について

田子山富士塚からの富士山の眺望について配慮する必要があります。