

第1回 志木市民会館及び志木市民体育館 再整備基本計画策定検討委員会

令和2年12月24日

□ 目 次 □

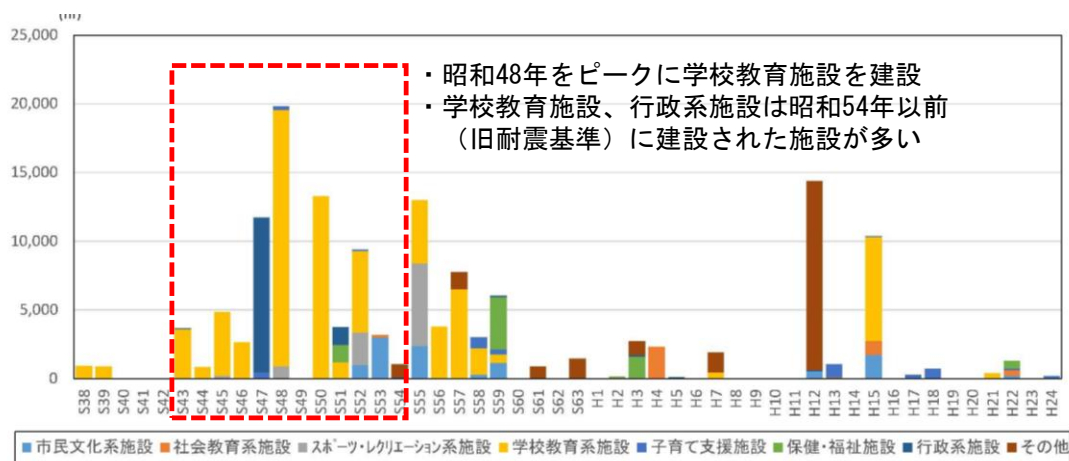
1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景	P 1
(1) 再整備の背景	P 1
(2) 対象施設の概要	P 4
①志木市民会館	
②志木市民体育館	
2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針	P 6
(1) 上位関連計画における整備の方向性	P 6
(2) 整備手法の選定	P 8
①基本的な考え方	
②整備手法の設定	
③施設整備費の概算	
④評価結果のまとめ	
(3) 複合化の意義	P 15
3. 今後の検討事項と検討スケジュール	P 16
(1) 今後の検討事項	P 16
①基本理念（コンセプト）の検討	
②建物機能の検討（諸室の必要性、機能性等）	
③事業手法の検討（発注方法等）	
(2) 検討スケジュール	P 17

1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景

(1) 再整備の背景

- ▶ 本市では、昭和 40 年代の高度経済成長期を中心に、人口の増加と行政需要の拡大などを背景に学校、公民館などの公共施設や道路、橋りょうなどのインフラを整備。
- ▶ 今後、人口減少や少子高齢化に伴う公共施設の利用需要の変化や、これまでに整備してきた公共施設及びインフラ（以下、「公共施設等」という。）の老朽化に伴う維持補修経費の増大が予想される。
- ▶ このため、長期的視点をもって公共施設等の更新・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公共施設等の最適な配置を実現することが必要。

■ 公共施設の建設年別用途面積



平成27年 8 月：「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）」 （計画期間：平成27年度～平成56年度）

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る

平成30年 1 月：志木市公共施設等マネジメント戦略に基づき、個別施設ごとの再配置等に関する具体的な方向性を定めた

「志木市公共施設等適正配置計画～第Ⅰ期 個別施設計画～」

（計画期間：平成27年度～平成36年度）

を策定し、公共施設の更新・統廃合などを計画的に行う。

1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景

■志木市公共施設等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
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	市民体育館, 秋ヶ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	八ヶ岳自然の家
	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	

1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景

- 個別施設計画に基づき、総合福祉センターなどの施設について、複合化、建替え、改修等の整備を実施。
- 未整備の施設のうち、施設規模が大きく、また、老朽化が進んでいる「市民会館」「市民体育館」について整備手法を検討。

■個別施設計画に基づく施設整備の実施

○：既に計画が進んでいる施設（平成30年1月1日時点）

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つまみつつ、施設の利用実態や役割を考慮したあり方の検討
秋ヶ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

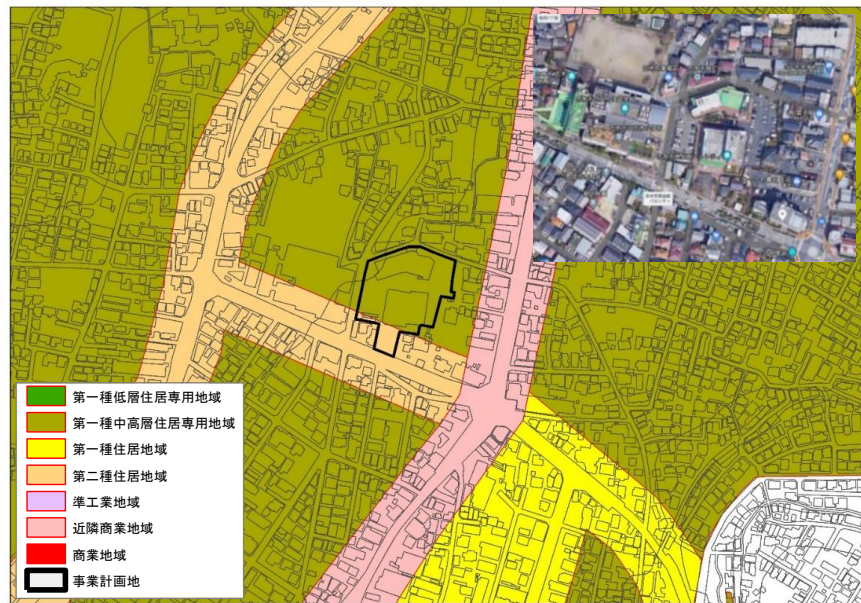
1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景

(2) 対象施設の概要

① 志木市民会館

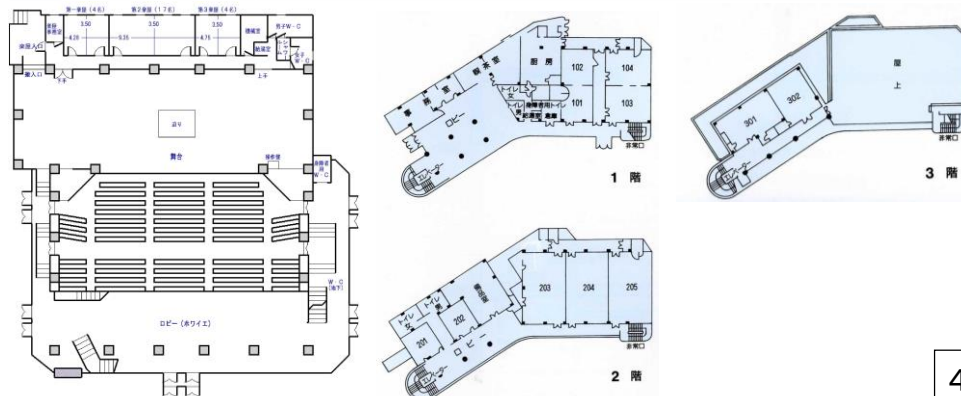
■ 市民会館敷地の法規制等の状況

所在地	志木市本町 1 丁目 11 番 50 号
敷地面積	7,006.53 m ²
地域地区等	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、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	管理棟:鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート地上3階建て ホール棟:鉄筋コンクリート造地下1階地上3階建て	
	敷地面積	7,006.53m ²	
	建築面積	2,378.83m ² (管理棟1,084.64m ² 、ホール棟1,294.19m ²)	
	延べ面積	5,333.67m ² (管理棟2,371.46m ² 、ホール棟2,962.21m ²)	
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、身障者用トイレ、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	73台		



1. 市民会館・市民体育館の再整備の背景

(2) 対象施設の概要

② 志木市民体育館

■ 市民体育館の法規制等の状況

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㎡)
地域地区等	第一種中高層住居専用地域、 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)
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12m
その他	一団地認定区域(館地区)



■ 市民体育館の概要

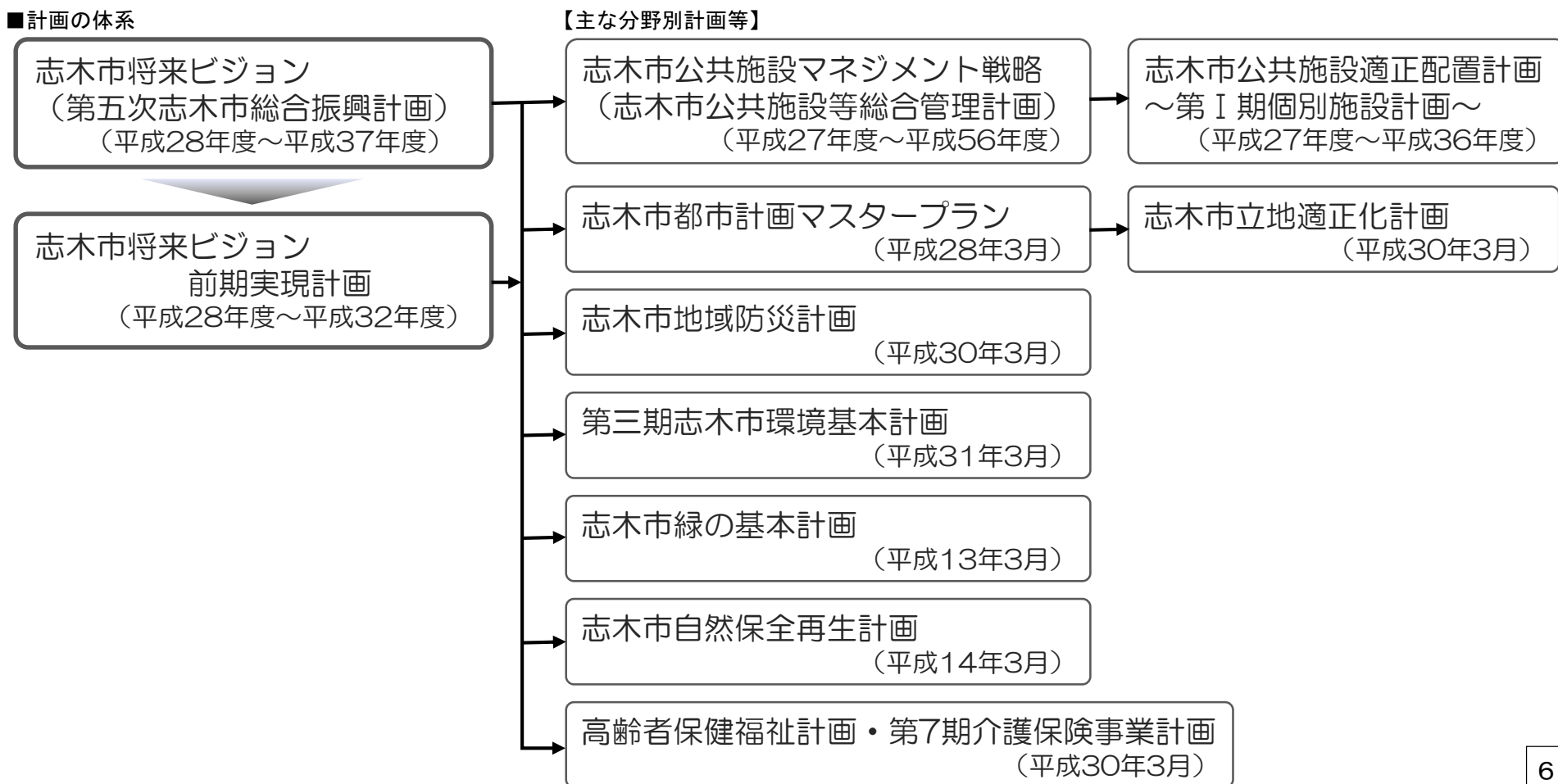
名称	志木市民体育館	
所在地	志木市館2丁目2番5号	
設置目的	市民体育及びスポーツの振興を図り、もって市民の心身の健全な発達に寄与するため	
建物概要等	開設	昭和55年
	構造	体育館:鉄筋コンクリート造及び鉄骨造地上3階建 武道場:鉄筋コンクリート造地上3階建
	敷地面積	8,471.16㎡(一団地認定区域面積 257,330.40㎡)
	建築面積	3,975.28㎡(体育館棟 3,475.50㎡、武道場棟 499.78㎡)
	延べ面積	5,988.44㎡(体育館棟 4,827.44㎡、武道場棟 1,161.00㎡)
施設内容	1階	トレーニングルーム、エクササイズルーム、卓球場、剣道場、ロッカー室、シャワー室、トイレ、身障者用トイレ、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、身障者席、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



2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(1) 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・関連計画においては、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、公的不動産の活用による行政運営の健全化、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を位置づけ。
- ▶ これらの方針を踏まえつつ、市民会館・市民体育館の再整備に関する基本理念や、整備方針、機能、規模、事業計画等を検討することが必要。



2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(1) 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）

5 将来像の実現に向けて

4. 未来を支えるまちづくり

4-1 都市基盤を生かしたまちづくり

市民が利用する公共公益施設については、老朽化や利用状況などを踏まえて適正なマネジメントを進めます。

◆志木市将来ビジョン前期実現計画

基本的施策4-1 都市基盤を生かしたまちづくり

施策4-1-1 長期的な視点を持った公共施設の最適な配置

公共施設の更新のピークの訪れる前の今後20年間で公共施設等のマネジメント積極的に進め、公共施設等にかかるコストの平準化と長寿命化を進めます。あわせて、志木市公共施設等マネジメント戦略に基づき、コンパクトな市域を生かした施設の集約化や複合化等により、サービスを低下させないよう配慮しながら公共施設の総量（延床面積）を削減します。

◆志木市公共施設等マネジメント戦略

【基本方針】

- ・コンパクトな市域を生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。

【基本目標】

- ・計画期間の30年間で、公共施設の総量（延床面積）の約2割を削減。

【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。市民ニーズを的確に把握し、集約化や複合化若しくは、縮小や廃止を検討。

〈スポーツ・レクリエーション系施設〉

- ・耐震性の不足の施設が多いことから、安全性の確保を優先。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併せて検討。

◆志木市公共施設適正配置計画

【基本的な考え方】

- ・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

【目標】

- ・計画期間(10年間)の公共施設の総量(延床面積)4%削減

【市民会館】

- ・宗岡第二公民館と併せて、延床面積を約19%削減
- ・集約・複合化を目指した整備手法の検討・整備

【市民体育館】

- ・秋ヶ瀬スポーツセンター等と併せて、延床面積を約8%削減
- ・集約・複合化を目指した整備手法の検討・整備

(2) 整備手法の選定

① 基本的な考え方

- 市民会館 : 約800席のホールを有し、市民文化祭や成人式、市内小・中学校の音楽会、文化活動団体の活動の場、また、各種会議や研修会、さらには、大規模な集会や宴会にも利用されており、このような多くの市民が集える文化施設は市内において他に存在しない。
- 市民体育館 : バレーボールコート3面のほか、観客席約600席を有し、武道場として剣道場、柔道場、弓道場を備え、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。さらに、裏側駐車場及び人工地盤の下部は雨水貯留施設としての機能を併せ持っている。

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、「志木市公共施設等マネジメント戦略」及び「志木市公共施設適正配置計画～第1期個別施設計画～」(以下「マネジメント戦略等」という。)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ことが必要。

【整備にあたって考慮すべき課題】

- 共通 : 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が困難であり、現用地を活用することが必要。
- 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る。現在指定されている用途地域では、原則同施設を建設することができない。
- 市民体育館 : 低地に建設されているため、近年では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る。
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」を受けていることから、現在の施設と同規模以上の施設を建設することは、地権者等関係者への説明や、規模によって同意が必要であるなど、現実的には厳しい状況にある。
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る。

2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(2) 整備手法の選定

② 整備手法の設定

- 整備対象地 : 本市の市域は全国で6番目に小さいが、現在も人口は増加傾向にあり、建設が可能な新たな用地を確保することは困難。
このため、**現在の用地を活用することを基本**とする。
- 整備手法の設定 : 現在の用地を活用（新たな土地への移転は行わない）することを踏まえ、以下の3つの整備手法により比較・検討を実施

整備手法	概要
①耐震化（改修）	➤ 既存の建物をベースに、地震時に建物が損壊しないようにするため、補強等を行う。
②建替え（新設）	➤ 既存の建物等を撤去し、「マネジメント戦略等」に基づいた建替えを行う。
③複合化（新設）	➤ 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する。

- 評価項目の設定 : 各整備手法について比較検討するために、以下の項目により評価を実施

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	➤ 「マネジメント戦略等」との整合性についての評価

2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(2) 整備手法の選定

③施設整備費の概算

➤ 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施設整備の概算は以下のとおり。

手 法	整 備 費	国の支援
耐震化	57.2億円	32.1億円
現地建替え	80.9億円	0億円
市民会館用地にて複合化	64.1億円	29.9億円

➤ なお、再整備の財源としては、国の財政支援や、公共施設の更新に備え計画的に積み立ててきた基金（庁舎建設後の見込で約12億円）を活用し、市の財政負担を抑制します。

※国の支援は令和2年度現在の支援制度による積算

2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(2) 整備手法の選定

④ 評価結果のまとめ

※評価結果については次ページ以降を参照

		総合評価	評価の概要
耐震化 (改修)	市民会館	21点	<ul style="list-style-type: none"> ・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、整備費が比較的安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がある。
	市民体育館	16点	<ul style="list-style-type: none"> ・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	市民会館	26点	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	市民会館用地	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・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・複合化の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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

比較表（その1）～現位置での耐震化(改修)～

総合評価配点 ○=10点 △=5点 ×=1点

		施設の機能性	コスト (施設整備費・維持管理費)	立地・土地利用規制等	政策との整合	総合評価
耐震化 (改修)	市民 会館	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・現状と同等規模の施設規模を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなるが見込まれる。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	21点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備としない。 	
		評価	△	△	○	
	市民 体育館	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・現状と同等規模の施設規模を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなるが見込まれる。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	16点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・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。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
		評価	△	△	△	

比較表（その2）～現位置での建替え～

総合評価配点 ○＝10点 △＝5点 ×＝1点

		施設の機能性	コスト (施設整備費・維持管理費)	立地・土地利用規制等	政策との整合	総合評価	
建替え (新設)	市民会館	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 		<ul style="list-style-type: none"> 現位置での建替え改修であり、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	26点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。) 			
		評価	○	×	△	○	
	市民体育館	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 		<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	26点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 			
		評価	○	×	△	○	

比較表（その3）～市民会館用地および市民体育館用地での複合化～

総合評価配点 ○=10点 △=5点 ×=1点

		施設の機能性	コスト (施設整備費・維持管理費)	立地・土地利用規制等	政策との整合	総合評価	
複合化 (新設)	市民会館用地	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	30点	
		<ul style="list-style-type: none"> 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。 		<ul style="list-style-type: none"> 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。) 			
	評価	△	○	△	○		
		市民体育館用地	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 		<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	21点
		<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 			
	評価	△	△	×	○		

2. 市民会館・市民体育館の再整備の基本方針

(3) 複合化の意義

- 市民会館・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」の比較評価から市民会館用地において市民会館と市民体育館を複合化することが最も適切であると判断される。
- また、市の政策との整合の他、災害時における拠点施設として活用が可能となることや、まちなかの賑わいづくりへの寄与といったことが期待される。

【意義1：市の政策との整合】

- 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今後の老朽化した公共施設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。
- 公共施設等マネジメント戦略においては、基本方針として、コンパクトな市域を活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している。

【意義2：災害時の防災拠点機能の確保】

- 市民会館・市民体育館は、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であるが、規模が大きく、また、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發揮することが可能となる。

【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あり、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る。

3. 今後の検討事項と検討スケジュール

(1) 今後の検討事項

① 基本理念（コンセプト）の検討

- ▶ 市民会館と市民体育館の複合施設は、余暇活動や教育、行事、イベント等多様なニーズに対応した場を提供する活動拠点であるとともに、災害時における拠点施設、また、まちなかにおける賑わい拠点などの役割を有することを踏まえ、整備における基本理念や基本方針を検討。
- ▶ 例えば・・・

基本理念

多様な市民ニーズに応える機能を備え、ここから新たなまちなかの賑わいが生まれる市民会館・市民体育館複合施設の整備を目指す

② 建物機能の検討（諸室の必要性、機能性等）

- ▶ 市民会館と市民体育館の利用状況や公共施設マネジメント戦略等の方針を踏まえながら、必要な機能や諸室の規模、機能性、仕様などについて検討。

■ 市民会館の利用状況

		現施設の面積	施設利用状況
ホール棟			
1F	客席	467	利用の多い月は、ほぼ毎日利用
	ホワイエ	406	
	舞台	345	
	楽屋1～3	71	
3F	照明室	42	ホールの年間利用者数は、 H29:7.8万人 ホールの利用件数をみると H29:222件 利用の多い月は、28件/月の利用 と、ほぼ毎日利用されている
	予備室	32	
	調光室	12	
	映写室	16	
	ミキサー室	12	
地階	機械室	137	
	倉庫	181	
	変電室他	119	
その他共有部		1,122	
管理棟			
1F	事務室	79	—
	喫茶室(厨房)	167	—
	会議室101～104	221	会議での年間利用数は、 H29:10.2万人 H29は、年間3700件程度の利用が あり、単純計算で1日10件程度の 利用がある。
2F	会議室201～205	430	
	備品室	96	
3F	会議室301～302	148	
その他共有部		1,230	

■ 市民体育館の利用状況

		現施設の面積	利用状況
体育館			
1F	エントランスホール	337	—
	トレーニングルーム	228	約5万人/年(H29)
	エクササイズルーム	194	約1.6万人/年(H29)
	卓球場	300	約3.1万人/年(H29)
	ロッカー室	100	—
	シャワー室	23	—
	更衣室	14	—
	会議室(第一・第二)	240	利用は少ない(年間7～8千人)
	事務室	77	—
	医務室	19	—
1F	剣道場	324	約2.7万人/年(H29)
	武道館棟		
	ロッカー室	51	—
	シャワー室	26	—
2F	競技場	1,512	約4.6万人/年(H29)
	体育館棟		
	多目的ホール	302	約1.5万人/年(H29)
	器具庫	216	—
	保育室	22	—
	役員室兼放送室	54	—
2F	柔道場	272	約2.3万人/年(H29)
武道館棟	ロッカー室	40	—
	シャワー室	20	—
3F	観客席	336	—
3F	弓道場	241	約1.2万人/年(H29)
	武道館棟		
	師範席	13	—
	ロッカー室	10	—
その他共有部		1,017	

3. 今後の検討事項と検討スケジュール

③事業手法の検討（発注方法等）

- ▶ 厳しい財政状況下において、可能な限り公共投資額を抑制しながら、必要なサービスレベルを確保するため、民間の有する資金やノウハウの活用も含めた様々な事業手法について比較・検討。

（2）検討スケジュール

年 度	月	内 容
令和2年度	11月25日	全員協議会
	12月中旬	町内会、関係団体への説明
	12月下旬	市民検討委員会設置
	1月	市民説明会
	2月	市民会館及び市民体育館整備基本計画（案）完成
	3月	意見公募手続き
令和3年度	4月	基本計画策定
	7月	基本設計
令和4年度		実施設計 条例制定 指定管理者選定
令和5年度		現市民会館除却
令和6年度～7年度		工事
令和8年度		供用開始