

**市街地再開発事業に伴う
公共公益施設導入における基本計画
(素案)**

令和8年2月

和光市

目次

I	基本計画の位置づけ	1
II	前提条件の整理	2
	上位計画	2
	和光市駅北口地区市街地再開発事業の検討状況	3
III	公共公益施設に関する需要調査	4
	市民ニーズ調査	4
	庁内ヒアリング	10
	サウンディング調査	12
IV	基本方針	14
	導入機能	14
V	各機能の方針	17
	窓口機能	17
	情報発信機能	19
	多世代交流スペース（活動スペース）	20
VI	事業計画	22
	整備費	22
	整備手法	23
	管理運営	24
	スケジュール	25
資料編		26
	市民アンケート集計結果	26

I 基本計画の位置づけ

和光市では、和光市駅北口の駅前において、権利者からなる和光市駅北口地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」）を施行予定者として、都市再開発法に基づく市街地再開発事業（以下、「再開発」）の検討が進められています。

また検討中の再開発施設の中に、駅直結のポテンシャルを生かし、利用者の利便性や集客性の向上だけではなく、多世代交流やふれあいの場としての空間も考慮した公共公益施設の導入を検討しています。

導入にあたって、和光市としての上位計画の整理から市民ニーズ調査等の前提条件を整理したうえで、今後の検討の方向性を見定める基本的な考え方を基本計画としてとりまとめるものです。



II 前提条件の整理

1 上位計画

和光市全体の方針として、以下の関連する上位計画を整理しました。

＜和光市・まちづくりの方針＞

- ・第五次和光市総合振興計画基本構想【2021－2030】(R3. 3)
- ・和光都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (H29. 1)
- ・和光市立地適正化計画【2024－2043】(R6. 4)

＜各分野の目標・方針＞

- ・第2次和光市公共施設マネジメント実行計画(R4. 3)
- ・第四次和光市地域福祉計画【2020～2025】(R2. 3)
- ・和光市こども計画（2025-2029）
- ・第3次和光市図書館サービス計画 (R5. 3)
- ・和光市第二次産業振興計画 (R4. 3)
- ・和光市地域防災計画 (R7. 3)

上記の計画を踏まえた要点は以下の通りです。

【まちづくり】

- ・駅を中心に**機能集積**したコンパクトなまちづくりを推進
- ・まちの顔となる情報発信を担う拠点づくりの推進
- ・若年層・子育て世代にも選ばれ続けるまちづくり

【公共公益施設】

- ・将来的な人口減少を見据えた効率の良い計画の検討
- ・民間活力の導入の推進
- ・和光市駅南北の立地

【個別の計画】

- ・多世代交流の場づくり（総合振興計画）
- ・こども・若者の居場所づくり（こども計画）
- ・相談支援体制の強化や保育サービスの推進（こども計画）
- ・本に親しむきっかけ、居場所づくり（図書館サービス計画）
- ・和光市ブランドの市内外への発信（産業振興計画）
- 等

これらの市の上位計画や個別計画に沿って、和光市駅北口駅前の立地の優位性や複合開発による拠点性を生かした公共公益施設導入に関する基本計画をとりまとめたものです。

和光市駅北口地区市街地再開発事業の検討状況

(1) 施設構成

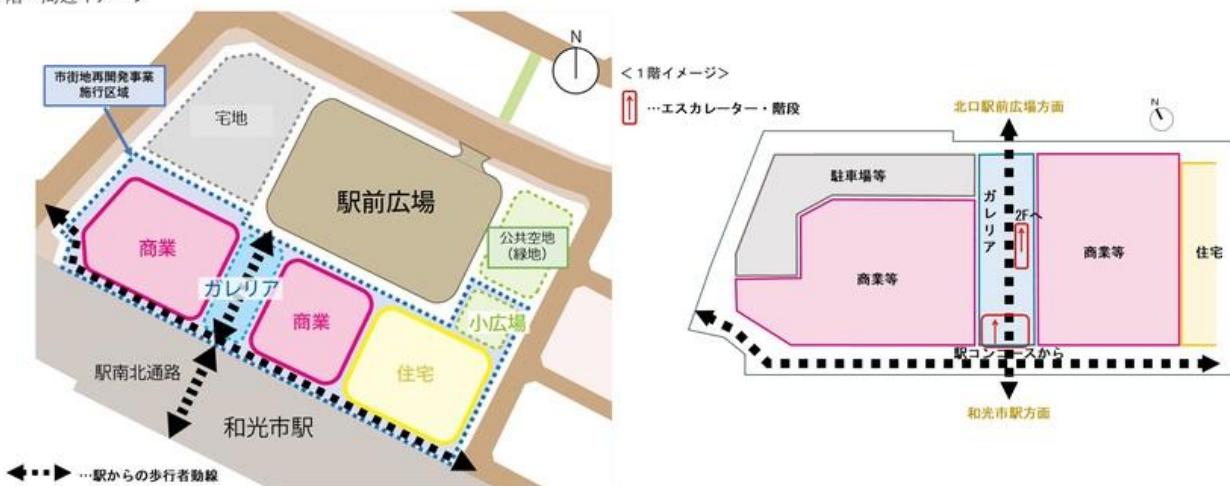
準備組合で検討中の再開発施設では現在、建築物の基本的な計画である「基本設計」を実施中です。現時点の計画では、商業公益等3階からなる低層階、住宅等28階からなる高層階をあわせて1棟の建築物を検討中です。

公共公益施設としては、現時点の想定としては、低層階の3階部分を主な検討範囲としています。

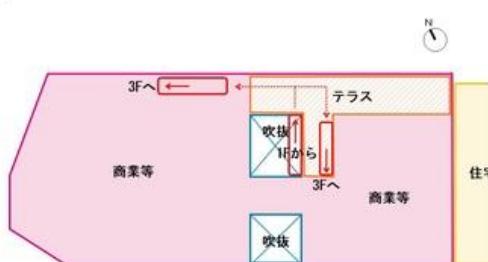


<再開発施設と周辺イメージ ※検討中のため確定しているものではありません>

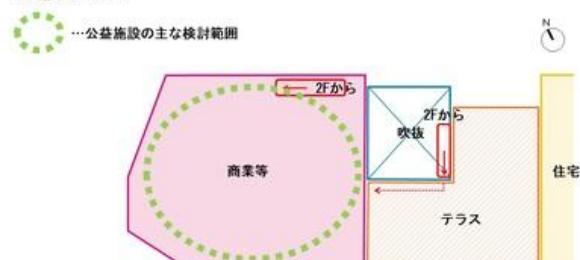
■ 1階・周辺イメージ



<2階イメージ>



<3階イメージ>



III 公共公益施設に関する需要調査

公共公益施設に関する需要調査として、下記調査等を行った。当章では各調査の結果について整理する。

1. 市民ニーズ調査（市民アンケート、個別ヒアリング）
2. 庁内ヒアリング（庁内各部署への要望調査、ヒアリング）
3. サウンディング調査（民間事業者とのヒアリング）

1 市民ニーズ調査

公共公益施設に関する市民ニーズを把握するため、以下の通りアンケート調査等を実施しました。

（1）調査方法

①市民アンケート

＜実施概要＞

期間 7月26日（土曜）から8月31日（日曜）まで
 対象 和光市民／和光市在勤・在学の方
 項目数 13項目（属性情報入力5項目、設問8項目）
 回答方法 ①和光市公式LINEによる回答 ②応募フォーム（電子申請）による回答
 回答数 1,292件



小中高校生に対して追加で調査を実施。

＜実施理由＞

- ・①市民アンケートにおいて回答率が低かったため。
- ・上位計画においても、子ども・若者を対象とした施策が多くみられるため。

②こどもワークショップでの追加調査

＜実施概要＞

内容 子ども家庭支援課が主催したワークショップ形式による意見交換会に
 スポットでアンケートを実施

場所

右表のとおり

日時

		小学生	中学生	高校生	大学生	子ども計
8月18日	図書館	10人	1人	1人	0人	12人
8月19日	南児童館	13人	1人	0人	0人	14人
8月20日	下新倉文分館	11人	2人	0人	2人	15人
8月21日	新倉児童館	15人	3人	0人	0人	18人
8月22日	わびあ	10人	2人	0人	0人	12人
		合計	59人	9人	1人	2人
						71人

③和光国際高校での追加調査

＜実施概要＞

・アンケート

期間 10月30日（木曜）から11月12日（水曜）まで

対象 和光国際高校生

項目数 13項目（属性情報入力5項目、設問8項目） ※市民アンケートと同様

回答方法 応募フォーム（電子申請）による回答

回答数 44件

・インタビュー

日時 11月17日（月曜）

内容 アンケート回答結果について

対象 和光国際高校生 6名（有志）

(2) 市民アンケート

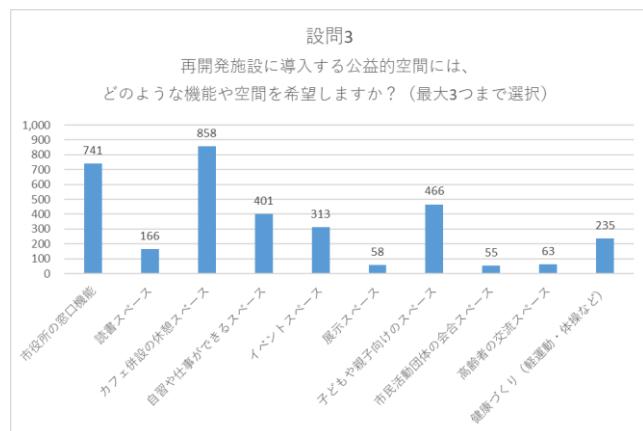
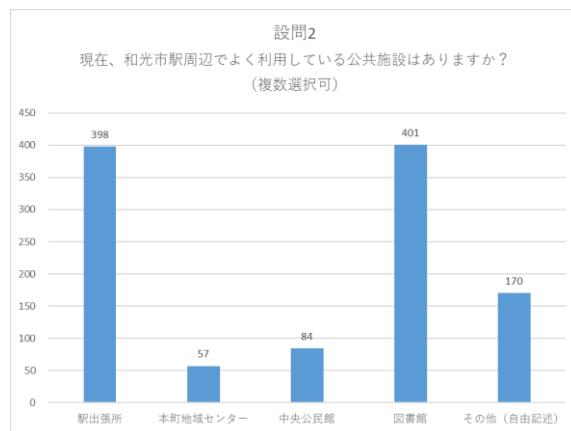
①全体の傾向

<回答者属性>

- 年齢は30・40代、次いで50代からの回答が多い。
- 職業も会社員が多く、総じて働く世代からの回答が多い。
- 居住地はほとんどが市内在住者であり、分布としては和光市駅北口側の回答が多い。

<回答内容>

- 設問2・現在よく利用する公共施設については、和光市駅周辺では駅出張所、図書館の利用が特に多い。
- 設問3・導入を希望する機能・空間については、『カフェ併設の休憩スペース』が最も多く、僅差で『市役所の窓口機能』が次点となっている。



②年代別・居住地別・職業別の傾向

※アンケート結果は資料編及び別紙資料を参照ください。

<設問3・導入を希望する機能・空間 (回答数の多い項目を対象) >

- カフェ併設の休憩スペース：特に10～40代の回答が多い。
→10代または学生は自習や仕事ができるスペースとの回答が多く、カフェに限らず駅前の居場所を求める傾向が確認できる。
- 窓口：特に50～70代からの回答が多い。特に駅北口側にお住いの方からより回答が多い。
→日常的に利用することが多い世代からの回答が多く、かつ市役所が駅南口側に立地していることから、利便性の向上を求める傾向が確認できる。
- 子どもや親子向けのスペース：特に30代、40代の回答が多い。
→子育て世代からの回答が多く、駅周辺での機能の充実を求める傾向が確認できる。
- 他 (イベントスペース、健康づくり) >
活動スペース：特に60、70代は健康づくりやイベントスペースが3・4位。
→日常的な利用からイベント時の利用まで、幅広い目的に応じた活用を求める傾向が確認できる。

<設問5・重視する要素>

- 駅北口側にお住いの方は利便性を挙げる回答が多く、南口側は利用の自由度が多い。
→先述の通り立地状況から、公共公益施設として「利便性」を求める意見は多いが、利便性に次いで重視する要素として「利用の自由度」を求める傾向が確認できる。

次ページに続く

<設問6・一緒に利用したい人>

- ・30・40・70代は家族、20・50・60代は1人、10代は友人との回答が多い。
→世代ごとに駅前を利用するニーズが異なり、それぞれの世代の利用ニーズに対応できる機能・空間づくりを求めている傾向が確認できる。

<設問7・望ましい開館時間帯>

- ・学生、会社員は土日祝日が多く、2番目に平日夜間が多い。会社員以外の職業は平日昼間が多い。
→職業による違いがあり、幅広い時間帯での利用を求めている傾向が確認できる。

(3) こどもワークショップでの追加調査

ワークショップに参加したこども達に「和光市駅に新しくできる建物にどんな場所がほしい？」をテーマにアンケートを行いました。具体的には、以下の調査結果にある図版のよう『読書をする場所』『勉強をする場所』『座っておしゃべりをする場所』『ダンスや体操をする場所』『展示をする場所』を回答項目として、ほしい場所にシール（複数回答可）を貼る形で意見を集めました。

<調査結果>

- ・座っておしゃべりする場所が最も多く、読書をする場所・勉強する場所が次いで多い。
- ・日常的に利用する居場所となる機能の需要が高い。
- ・回答者としても小学生が多いこともあり、静かな場所よりも賑やかな気兼ねなく使える場所の需要がより高い。



8/18～8/22に開催した「こどもワークショップ」後に、「和光市駅に新しくできるたてものにどんな場所がほしい？」とのアンケートを行い、ほしい場所にシールをはる形で、アンケートに答えてもらいました！



(4) 高校生アンケート・インタビュー

和光国際高校を対象に、市民アンケートと同様の内容にてアンケートを実施しました。またアンケート結果も踏まえて、有志の生徒を対象にインタビュー形式による追加調査を実施しました。

①アンケート

<回答者属性>

- ・和光市外からの通学者が多い。

<回答内容>

- ・設問2・よく利用する公共施設は、図書館・中央公民館が多い。

自由記述では、使っていないという回答が多い。

- ・設問3・導入を希望する機能・空間は、自習（や仕事）をする場所が最も多く、次いでカフェ併設の休憩スペースが多い。

読書は少なく、図書館利用は読書でなく、自習等の利用が目的であることが伺える。

- ・設問4・選んだ機能の利用目的は、読書スペース、カフェ併設の休憩スペース、自習や仕事ができるスペース、

いずれも自習する場所としての意見が多い。同様に、友達と話す等の居場所としての利用も多い。

②インタビュー

<意見まとめ>

- ・駅利用は、特に市外から通学する生徒は通学経路としての利用にとどまっている。

市内から通学する生徒も、市外から通学する友人に合わせて駅前を利用している。

ただし、駅前で無料で滞在できるスペースが不足している意見が多い。

具体的には、エキアプレミエ和光の3階スペース等は利用者が多く使えず、

カフェや飲食店も飲み物等の注文が金銭面でハードルが高いため、利用頻度が高くないことが伺える。

- ・図書館や中央公民館の利用も、自習スペースとしての利用が多いことが伺える。

ただ夕方の時間は利用率が高く飽和していて、駅前と同様に滞在するスペースが不足している意見が多い。

- ・通学経路にわびあがあるが、利用頻度は低い。

乳幼児や小学生等、比較的小さい子どもの利用が主であるため、高校生は利用しづらい印象を持っている。

- ・設備面では、高校の授業等でもPCやタブレット利用があるため、Wi-Fiやコンセプトを求めている。

また学校にはないため、コピー機が欲しいという声もあった。

(5) まとめ

市民ニーズ調査からは、和光市駅周辺における「日常的に滞在できる公共的な居場所」が、世代をこえて求められている傾向が確認できた。

- ・30～40代を中心とした働く世代・子育て世代からは、カフェ併設の休憩スペース、親子向けスペースへの需要が高く、駅周辺で「用事のついでに立ち寄れる」「短時間でも滞在できる」機能が求められている。
- ・50～70代からは、市役所窓口機能へのニーズが顕著であり、市役所が駅南口側に立地している現状を踏まえ、駅北口側における利便性向上への期待が強い。
- ・追加の子ども世代への調査では、無料で使える自習・交流・滞在スペースの不足が明確に示され、既存の図書館や公民館、駅施設が時間帯によって飽和している実態が確認された。

これらの結果から、駅前公共公益施設には「市役所の窓口機能」とともに、「特定の目的利用に限定されない、世代や利用シーンに応じて柔軟に使える多目的空間」としての役割が強く求められているといえる。

あわせて、利用時間帯に関する回答からは、平日昼間・夜間・土日祝日といった幅広い時間帯での利用ニーズが確認され、従来型の公共施設よりも開かれた運営・使われ方が求められている傾向が確認できた。

府内各課に公益施設に関する現状と課題、また当計画を見据えた需要調査を実施しました。

(1) 調査方法

- ・府内各課（39課室）に「再開発施設内への導入を希望する公共公益施設の機能」等について回覧を実施。
- ・回答のあった各課（15課室）を中心に対面にてヒアリング実施。

(2) 調査結果

具体的な機能・要望については以下の通りです。

①情報発信機能

<現状・課題>

- ・現況の公共施設や掲示板での発信は目につきづらい。

<要望>

- ・交通利便性の高い駅に直結し、かつ和光市を中心にある立地を生かした展示スペース・デジタルサイネージ等の設置。
- ・再整備される和光市駅北口駅前広場、再開発施設1階のガレリア空間等の活用も並行して検討等も活用要望あり。

②窓口機能

<現状・課題>

- ・市役所に機能が集約しており、和光市駅から距離があり利用のハードルが高い。
- ・南口駅前にある駅出張所の機能についても、機能が多様化する中で手狭であり、一部の機能のみで運営している。

<要望>

- ・交通利便性の高い駅に直結し、かつ和光市を中心にある立地を生かして、アクセス性の高い窓口機能の設置。
- ・必要規模はDX化等の社会情勢や技術革新を踏まえて効率よい計画が必要。
- ・他機能と併設される際の利用しやすさへの配慮が必要。

③活動スペース等

- ・各担当課の目的に応じた、活動スペース等の要望が多数聞かれました。

<利用イメージ>

- ・献血や集団健診会場
- ・運動教室等の講座開催スペース
- ・保育の一時預かり施設
- ・屋内自然遊び場を併設したリフレッシュカフェ
- ・期日前投票所
- ・周知啓発や行政事業紹介、公共交通情報等に係る情報発信スペース
- ・公共交通の待機スペース

④災害時対応

- ・非常時に対する拠点機能として、災害時の一時滞在スペース（鉄道運休等の帰宅困難者対策としての利用要望があった。

（3）まとめ

庁内ヒアリングからは、現在の公共施設配置や運営体制に起因する「立地」「規模」「情報発信」の課題が多く挙げられた。

- ・窓口機能については、市役所への機能集約により駅利用者や高齢者にとってアクセシビリティが低い状況が指摘され、駅直結という立地特性を生かしたサテライト型・補完型窓口機能の必要性が共有された。
- ・情報発信機能については、既存施設や掲示板では市民の目に触れにくいという課題があり、駅前という高い視認性を活用した展示・デジタルサイネージ等への期待が高い。
- ・活動スペースについては、健康づくり、子育て支援、選挙、交通、防災など、分野横断的に「駅前で実施したい活動」について多数確認された。

これらを総合すると、本施設は単一部署のための施設ではなく、複数部署が目的に応じて柔軟に活用できる施設・機能計画が合理的であると考えられる。

また、災害時の一時滞在スペースとしての活用が求められている点からも、平常時と非常時の両面で機能するレジリエントな公共拠点としての役割が期待されている。

3 サウンディング調査

上位計画を踏まえ、公益施設の整備・運営等における民間活力の導入を目的に、民間事業者にサウンディング型市場調査を実施しました。

（1）調査対象

- ・多世代交流や賑わいに資する施設（書籍、スポーツ・健康、コミュニティ、カフェ等の分野）の運営や維持管理が想定され、官民連携の実績がある事業者（5～10社程度）
- ・サウンディング調査を依頼したところ、7社（書籍関係2社、スポーツ・健康関係1社、コミュニティ関係2社、カフェ関係2社）に調査が実施できた。

（2）調査結果

①参画意向

- ・調査が実施できた7社は、公共公益施設の運営等への参加意向あり。
- ・業種としては、書籍、スポーツ・健康、コミュニティ、カフェ等。
- ・メリットとしては、駅前立地の優位性、屋外テラスとの一体利用が多かった。
- ・懸念点としては、3階の場合の収益事業としての採算性が多かった。

②施設計画

- ・必要規模については、本がある空間や滞在空間、ワークショップなどの活動スペース等の機能はあげられたが、具体的な規模の制限はなく、企画に合わせて調整できるという声が多かった。
- ・親和性のある行政機能としては、教育・学習支援機能、公民館機能、地域コミュニティセンター機能、図書機能、窓口機能等があげられた。

③企画検討

- ・企画段階（検討時期としては早い段階）からの参加意向が多い。
- ・施設の規模や仕様、デザイン等のハード面から、運営内容や委託手法等のソフト面まで、より自由度の高い段階での参画を希望する声が多い。

④設計・施工

- ・設計から運営まで一括して委託するPFI方式を望む意見があった。

⑤運営

- ・具体的な発注方式としては、指定管理等の運営委託が多い。また合わせて、内装や備品等の初期投資についての行政側の負担を要望する回答が多い。
- ・テナントでの入居は、立地やエリア等を総合的に踏まえた事業採算性から難しいという回答が多い。
- ・市民アンケートでも回答の多かったカフェ機能の導入については、カフェ事業者に限らず幅広く意見を求めたが、カフェ事業者以外は単独では運営が難しいと回答が多かった。そのため、他カフェ事業者と連携した共同体での参画を検討する必要がある。

(3) まとめ

サウンディング調査では、駅前立地の優位性と、多世代交流・滞在機能との親和性が民間事業者からも高く評価された。

書籍、健康、コミュニティ、カフェ等の分野において、公共公益施設の運営への参画意向が確認され、官民連携による施設運営の可能性が示された。一方で、収益性の観点から、自主事業やテナント形式ではなく、指定管理等を前提とした公的関与のある運営スキームが望ましいという意見が多い。

また企画・設計段階からの参画を希望する声が多く、ハードとソフトを一体的に検討することの重要性が示唆された。

これらの結果から、本施設においては、行政単独で完結する計画ではなく、初期段階から民間ノウハウを取り入れた計画・運営体制を検討することが、市民サービスの質向上と持続可能な施設運営の両立につながると考えられる

IV 基本方針

1 導入機能

(1) 方針と機能イメージ

前章の前提条件の整理を踏まえて、施設全体の方針と機能候補をとりまとめました。

①全体方針

- ・和光市民全体の公共サービスの向上に資するように、駅を中心としたコンパクトなまちづくりに寄与する機能を整備する。
- ・まちの顔となる拠点として、市民のシビックプライドを醸成し、持続的に選ばれるまちとしての和光市の魅力発信に寄与する機能を整備する。
- ・和光市駅に直結した建物内という稀有な立地に整備されることを踏まえた、より多目的により柔軟に利用できる計画とする。
- ・災害時にも和光市駅前の防災機能を補完する役割を担う施設とする。
- ・和光市全体の公共施設管理計画を踏まえた、全体の適正規模・配置、維持管理費用の低減を検討する。
- ・より市民ニーズに適切に答え、質の高いサービスを提供するために民間活力を生かした運営体制を検討する。
- ・市財政への負担を極力抑えるため、補助金・積立金等の活用を検討する。

②導入機能（候補）

【窓口機能】

- ・上位計画・現況分析から、市民サービスの向上に寄与する機能としてあげられつつも、駅北口側の利便性に課題がある。
- ・市民アンケートにおいて、各世代において特に需要が高い。
- ・府内ヒアリングにおいて、既存の駅出張所機能について市民サービスの面で課題があると認識しており、各課それぞれの業務における需要が高い。
- ・機能として、和光市駅の交通利便性を生かしたコンパクトなまちづくりに寄与することができる。

【情報発信機能】

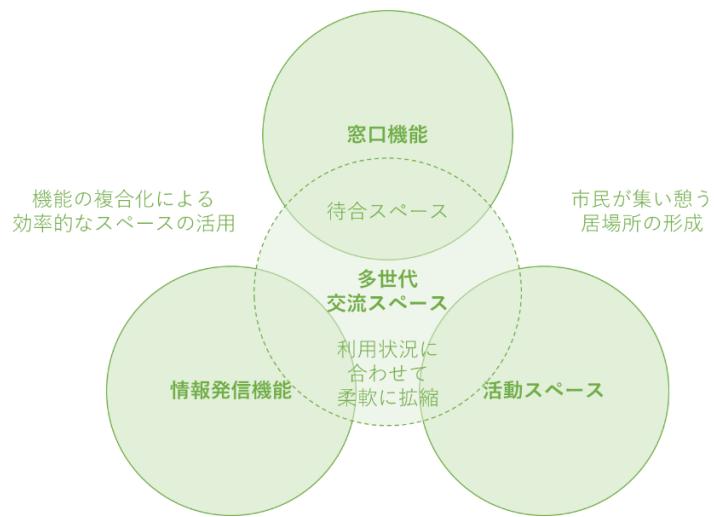
- ・上位計画において、公共サービスの向上に資する市内情報の発信に加え、市外も含めた和光ブランド等の魅力発信が求められる。
- ・府内ヒアリングにおいて、各課の活動やイベント等の発信における現況の課題が聞かれ、需要が高い。
- ・機能として、和光市の中心としてまちの顔となる和光市駅周辺として求められるべき機能である。

【多世代交流スペース（活動スペース）】

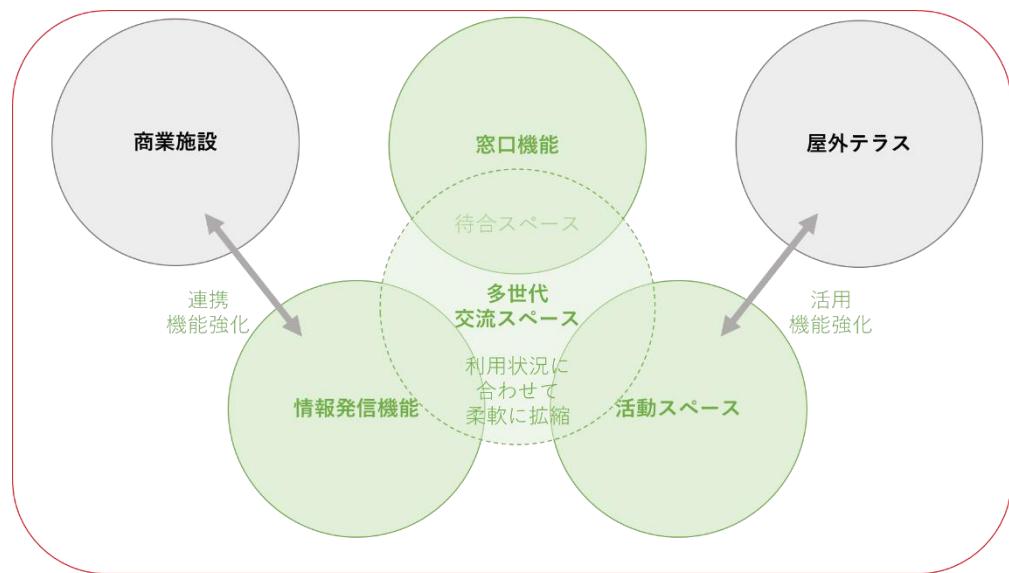
- ・上位計画において、地元企業との連携やにぎわい創出の場として、かつ多世代が集う居場所が求められている。
- ・市民アンケート等において、休憩や自習や仕事、親子向けのスペースとして多世代の居場所としての需要が高い。
- 特に子ども・若者への追加調査では、既存施設が飽和状態であり、よく利用する駅周辺の居場所に関する需要が高い。
- ・府内ヒアリングにおいて、各課の目的に応じて活動を駅前で行う需要が高い。

③機能イメージ

導入機能（候補）がそれぞれ機能するだけでなく、窓口機能の待合スペース・情報発信スペース・活動スペースが、お互い重なりながら「多世代交流スペース」として、利用状況に合わせて柔軟に拡縮をし、時には「市民の居場所」となる機能イメージとします。

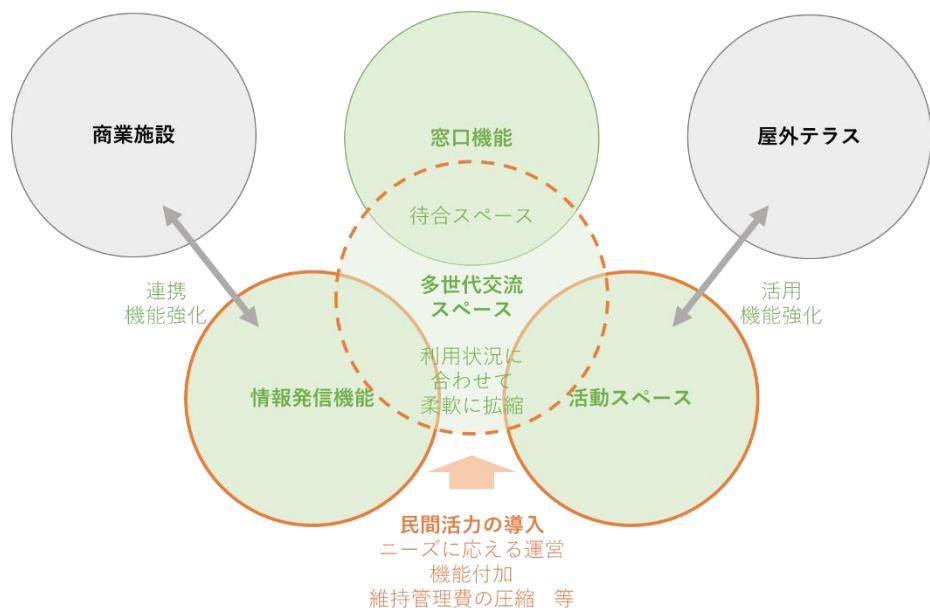


＜再開発施設との関係＞

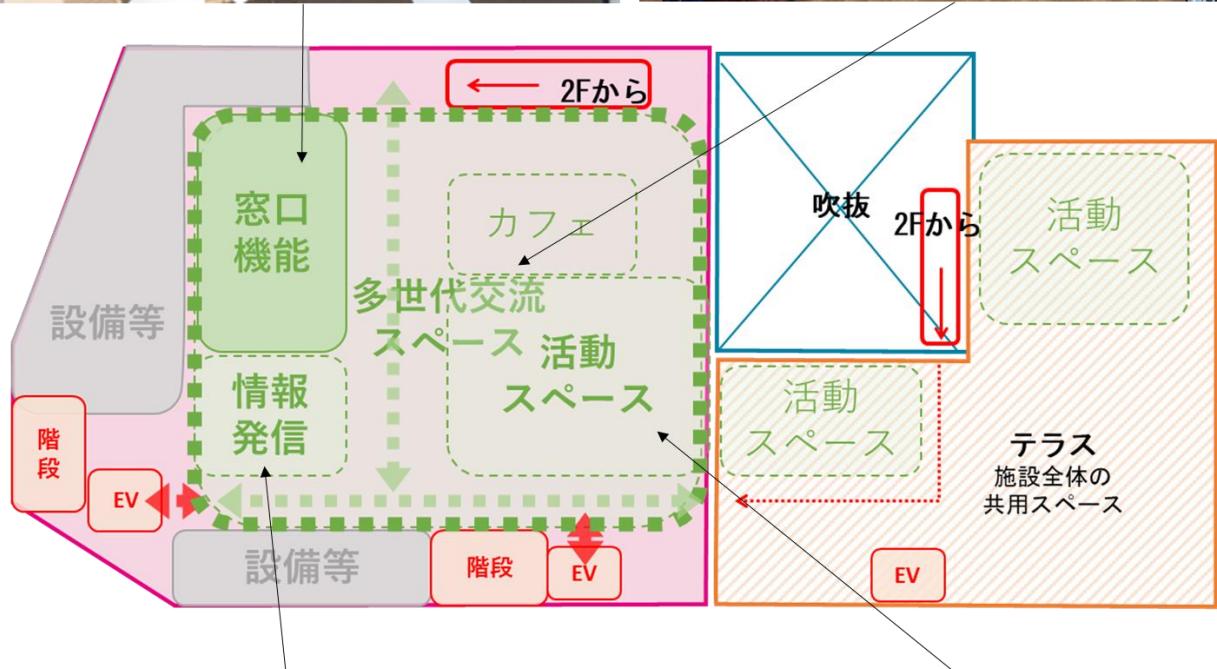
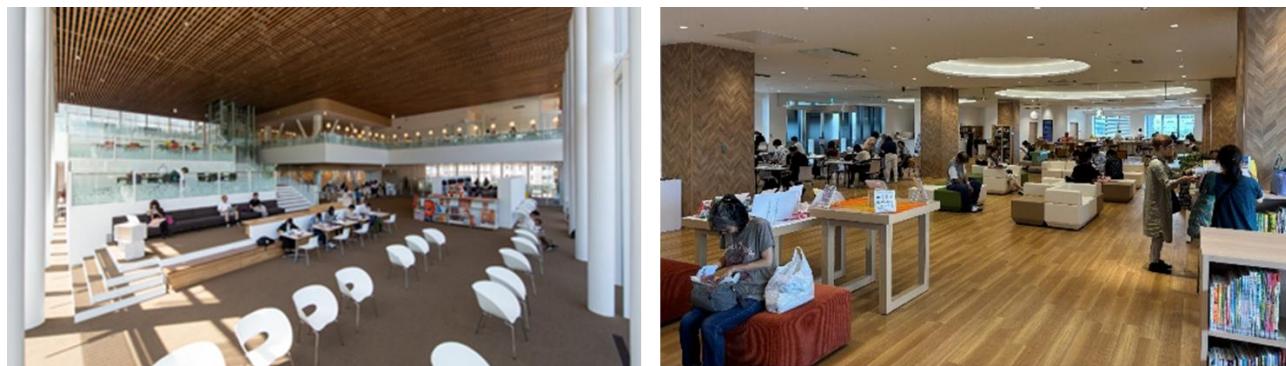


和光市の顔となる駅前拠点の形成

＜民間活力の導入＞



<レイアウトイメージ>



V 各機能の方針

1 窓口機能

(1) 施設の考え方（機能、運営の方針）

- 既存の駅前出張所の機能移転を前提に、施設規模を踏まえた機能拡充を行う。
- DX化の推進状況を踏まえ、市民が利用しやすく、かつ省スペース化を図る検討を行う。
- 他機能と併設される際には、各機能の利用しやすさに配慮して配置や設え等の検討を行う。

(2) 機能候補（必要諸室＋活動イメージ）

①駅前出張所機能（既存）

各種証明書 ／ 戸籍全部（個人）事項証明書（戸籍謄本・抄本）・除籍・改製原戸籍・戸籍の附票・身分証明書・独身証明書
戸籍関係受理証明書 ／ 住民票の写し（全員・個人）、住民票記載事項証明書、住居表示証明書、現況届
印鑑登録証明書（印鑑証明）／課税証明書（非）・納税証明書（法人市民税はのぞく）／印鑑登録・印鑑登録証明書
各種収納 等

②拡充機能（候補）

住民票の届出（転入、転出、転居、世帯変更）
戸籍の届出（出生、婚姻、離婚、死亡、転籍）
広域交付住民票の申請、交付
旅券（パスポート）の申請、受取
臨時運行許可番号標（仮ナンバー）の貸与
マイナンバーカードに関する業務
福祉や子育て支援等における総合相談窓口
図書の予約窓口 等

(3) 機能イメージ (先進事例より)

市民の憩いの場となる窓口
(大宮区役所・埼玉県さいたま市)



引用：<https://www.taisei-design.jp/de/works/2019/omiya.html>

再開発施設内の窓口機能
(大泉区民事務所・東京都練馬区)



他相談窓口機能との複合
(川越市民サービスステーション・埼玉県川越市)



引用：埼玉県HP

図書館窓口機能 (予約本受取・返却等)
(まちなか図書館・愛知県豊橋市)



2 情報発信機能

(1) 施設の考え方（機能、運営の方針）

- ・和光市駅北口に直結する立地を生かした公共サービスの充実や市民の生活利便性の向上に寄与する情報発信等を行う。
- ・市内外関わらず、和光市が選ばれるまちとなるための魅力発信等を行う。
- ・一体的に整備を予定する和光市駅北口駅前広場、再開発施設1階のガレリア空間（共用通路）等の活用も並行して検討する。

(2) 機能候補（必要諸室+活動イメージ）

- ・展示スペース
- ・デジタルサイネージ 等

<具体的な内容（候補）>

- ・公共サービスに関する情報発信（庁内各課の活動等）
- ・駅前広場と連携した公共交通関連の情報（路線・運行情報 等）
- ・和光市の周知・PR（地元企業との連携 等）

(3) 機能イメージ（先進事例より）

情報発信コーナーの設置

（ジェイトエル・東京都北区）



企画展示ブースの設置

（ぎふメディアコスモス・岐阜県岐阜市）



引用：<https://sakadachibooks.com/civicprideplace/>

3

多世代交流スペース（活動スペース）

（1）施設の考え方（機能、運営の方針）

- ・和光市駅北口に直結する立地を生かした公共サービスの提供に寄与する活動に利用する。
- ・柔軟な利用に対応し、利用率を高めるため、可変性の高い什器や建具（机、椅子、ソファ、本棚等）による空間の設えを検討する。
- ・会議や講座等の固定した利用が行われない時も、多世代の市民の居場所となる憩いの空間となるよう、暖かい設えとし、カフェ等を併設して一息つける場所とする。

（2）機能候補（必要諸室＋活動イメージ）

- ・ラウンジ機能
- ・活動スペース

＜活動スペースの具体的な内容（候補）＞

- ・運動教室等の講座開催
- ・出張児童館：妊産婦・子育て世代のコミュニティ形成に寄与するサロン、講座 等
- ・期日前投票所
- ・他市民活動に関する利用にも対応

(3) 機能イメージ (先進事例より)

市民の居場所となるラウンジ空間

(ジェイトエル・東京都北区)



引用：ジェイトエルHP

(シリウス・神奈川県大和市)



引用：シリウスHP

柔軟に使える活動スペース

(延岡エンクロス・宮城県延岡市)



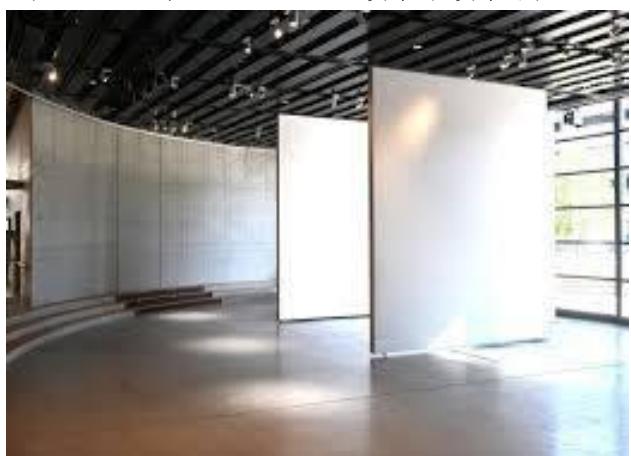
引用：延岡エンクロスHP

(仙台メディアテーク・宮城県仙台市)



引用：せんだいメディアテークHP

(ぎふメディアコスモス・岐阜県岐阜市)



引用：ぎふメディアコスモスHP



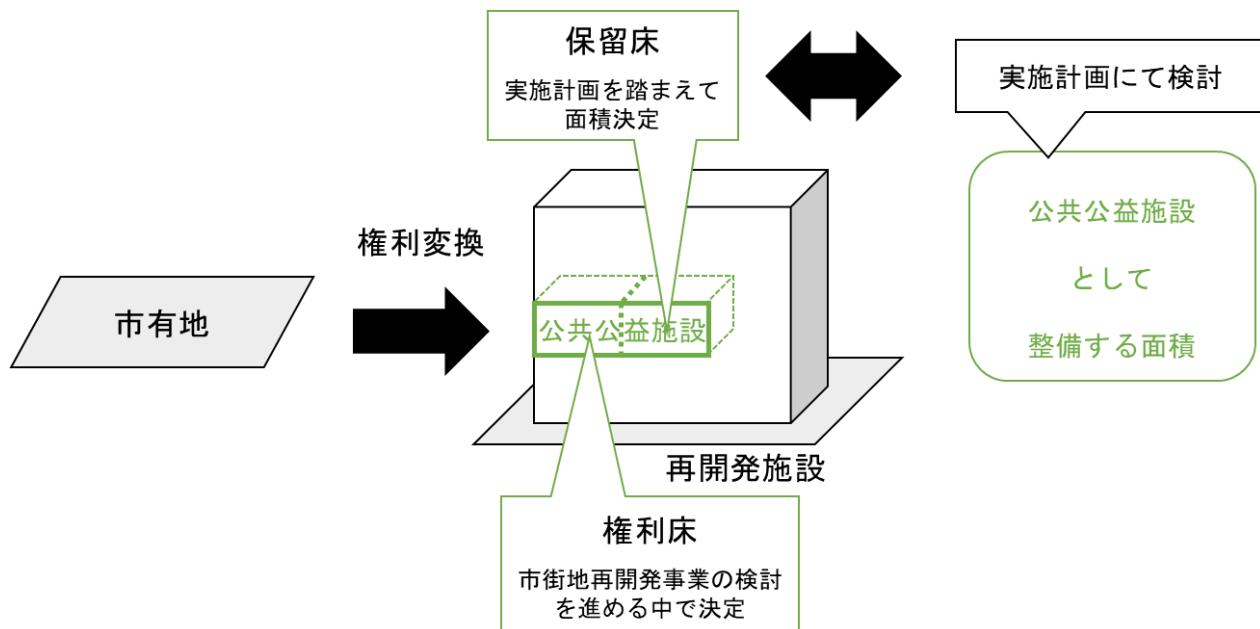
VI 事業計画

1 整備費

整備費の考え方については、今回再開発による整備される再開発建物であることを踏まえて考え方をまとめ必要があります。

和光市は、和光市駅北口地区の再開発を施行する範囲（施行区域）内に市有地があるため、市有地の評価額に応じた再開発建物の床を取得する、いわゆる「権利変換」によって床取得ができます。ただし、再開発については現在事業計画（資金計画等）の検討を進めている段階であり、具体的な権利変換における条件（取得可能な床面積・配置等）は未定の状況です。

＜公共公益施設の床面積検討の方針イメージ＞



今回の基本計画では全体の方針や機能候補を取りまとめ、今後の実施計画等にて、必要となる公益施設のより具体な規模や仕様を検討し、権利変換で取得できる床面積、新たに取得する場合の条件を踏まえて、継続して整備費を精査していく必要があります。また新たに取得する場合の床取得費については、補助金等の活用による市財政への負担を抑える検討も合わせて行います。

2 整備手法

(1) 設計・施工の考え方

①建物本体設計・本体工事 (A工事)

再開発建物は複合する用途を一体で設計・工事する必要があるため、再開発の施行者となる再開発組合による発注・実施となります。

②内装設計・工事

再開発建物においては、各用途にて基本的に内装設計・工事することができるため、いくつかの整備手法が考えられます。いずれの場合も、再開発組合にて本体設計、本体工事は行うため、それぞれの役割分担については連携・協議調整が必要となります。

A. 分離発注

・内装設計・工事について、必要な時期にその都度市より発注する。 (仕様発注)

B. デザイン・ビルト (DBO) 方式

・内装設計・工事を、一括で発注する。 (性能発注)

C. 内装PFI (BTO) 方式

・内装設計・工事に加えて、運営も含めて一括で発注する。 (性能発注)

設計・施工の考え方と内装発注方式の比較



【内装工事における発注方式の比較】

方式	発注範囲 (スコープ)	発注の考え方	特徴・備考
A. 分離発注	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装設計]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装工事]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装設計]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装工事]</div> </div>	仕様発注 (都度発注)	従来型の方式。設計図書に基づき工事を発注する。
B. デザイン・ビルト (DBO) 方式	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装設計]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装工事]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装設計]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装工事]</div> </div>	性能発注	設計と工事を1つの事業者にまとめて発注する。
C. 内装PFI (BTO) 方式	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装設計]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[内装工事]</div> <div style="margin: 0 10px;">→</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">[運営]</div> </div>	性能発注	設計・工事に加え、完了後の「運営」もまとめて民間に委ねる手法。

3 管理運営

(1) 公民区分の考え方

- ・各機能が連携し、市民が利用しやすいものとしなくてはならない。
- ・そのうえで、管理運営に係る費用は、極力抑えることが求められる。
- ・今後、具体的な運営計画の策定を行い、効率的な管理運営を目指す。
- ・上記を実現するための1つの方針として、民間事業者との連携を検討する。

(2) 運営区分（案）

民間サウンディングの結果を踏まえて、運営区分における民間活力導入の基本的な考え方について整理しました。今後も継続して、具体的な機能や規模の精査と合わせて、民間事業者へのヒアリング等を重ねながら詳細な区分は決めていく必要があります。

<窓口機能>

- ・出張所や相談窓口等の役所機能は公共による直営が考えられる。
- ・図書機能（予約本の受取等）は一部民間への委託も考えられる。

<情報発信機能>

- ・行政サービス等の情報は、公共による直営が考えられる。
- ・地域の魅力発信や展示等のより幅広い企画・発信を行う場合は、維持管理も含めた民間への委託も考えられる。

<多世代交流スペース>

- ・通常の維持管理、活動スペースの予約対応や管理等、柔軟な活用を目的として民間への委託が考えられる。
- ・カフェ等の収益施設の設置によるスペースの一部賃貸借についても導入可能性がある。

	維持管理	運営	一部賃貸借
窓口機能	公／民 (図書機能等)	公／民 (図書機能等)	—
情報発信機能	公／民	公／民	—
多世代交流スペース	民	民	可能性あり (カフェ機能等)

市街地再開発事業は令和12年度までかけて事業の検討及び工事を行う計画であるため、公共公益施設は令和13年以降の供用開始を予定する。

供用開始に向けては、まず実施計画にて施設の具体的な機能や規模を確定させ、その後再開発建物の工事進捗に合わせて供用開始に向けた内装実施設計と工事を行う。

また市街地再開発事業については、現在推進中の事業であり、今後の検討状況に応じて検討・工事のスケジュールについても変更する可能性があります。

年	R8～R9	R10～R12	R13～
再開発		検討・工事	
公共公益施設	実施計画作成	内装実施設計・工事	供用開始

資料編

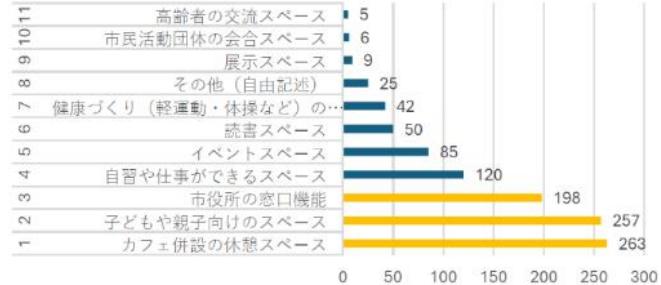
1 市民アンケート集計結果

<設問3・導入を希望する機能・空間／年代別)>

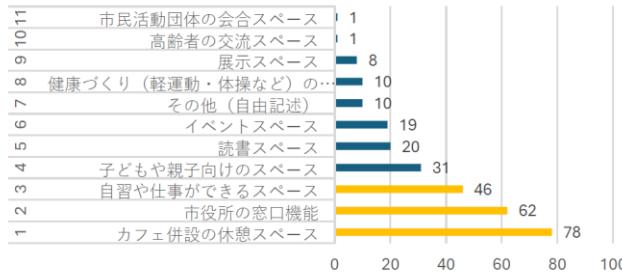
10代



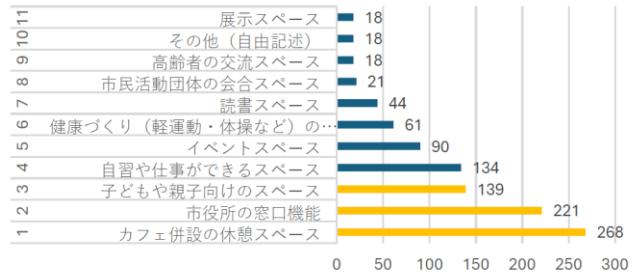
30代



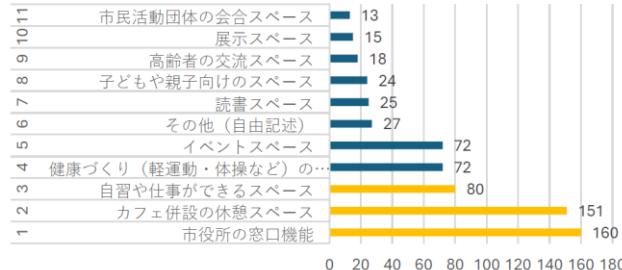
20代



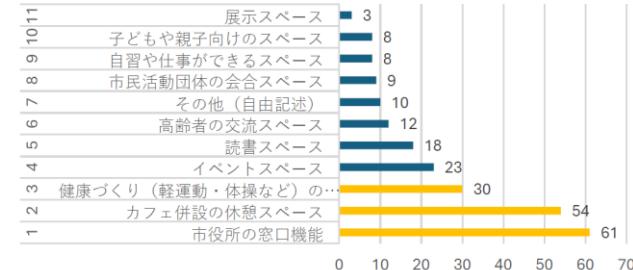
40代



50代



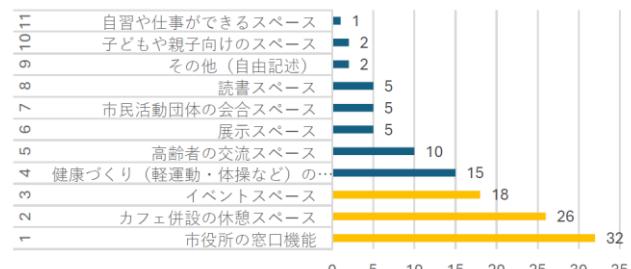
60代



その他：駐輪場、観光スポット、保育園、ミニシアター、特養ホーム、ジム、図書館、郵便局、映画館、窓口、ペット同伴施設、喫煙スペース

その他音楽室、フリースペース、ジム、市民向け多目的会議スペース

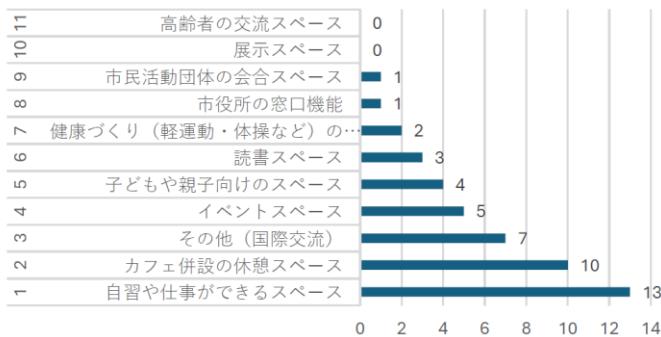
70代



その他：避難場所等になる事を想定した機能

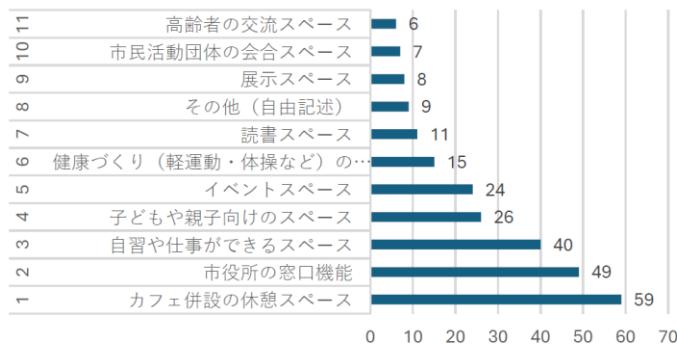
<設問3・導入を希望する機能・空間／職業別)>

学生



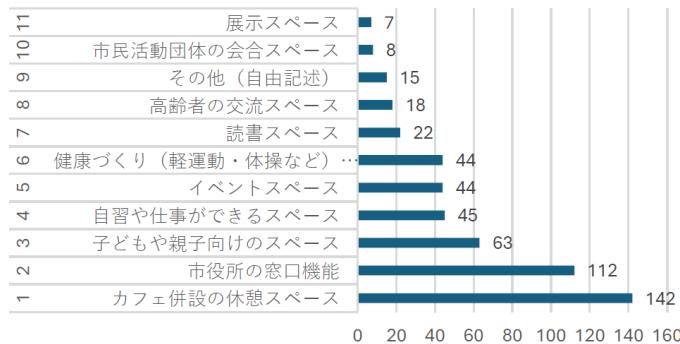
その他：国際交流

自営業・フリーランス



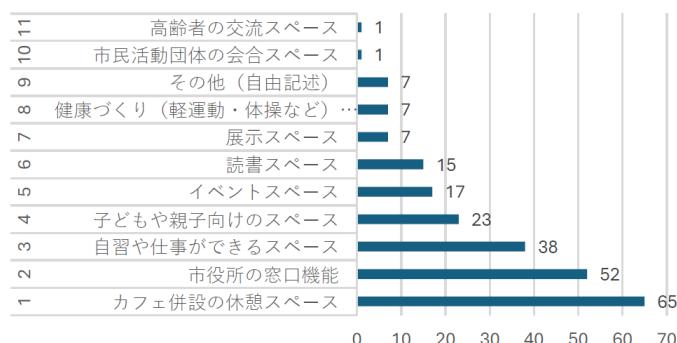
その他：ドッグラン、レンタルスペース、図書館

パート・アルバイト



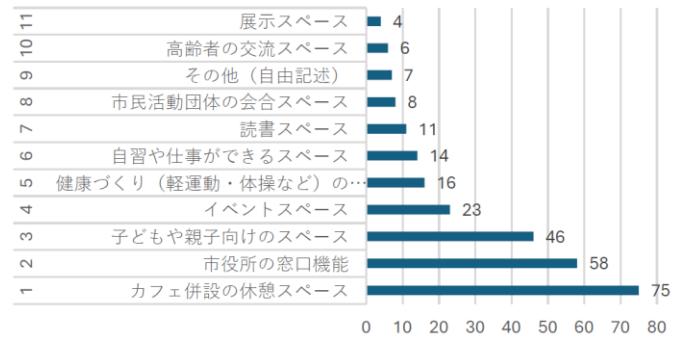
その他：ジム、パンドライブ、公演、科学館

会社員（公務員含む）20代



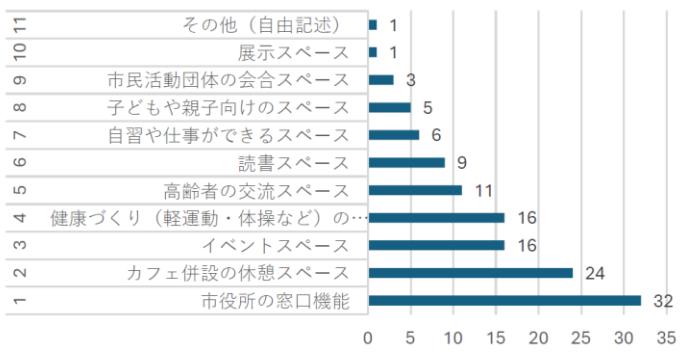
その他：音楽室、博物館、図書館

専業主婦・主夫

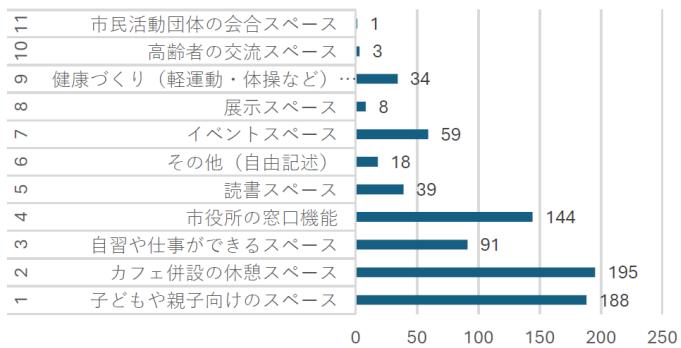


その他：高齢者

無職

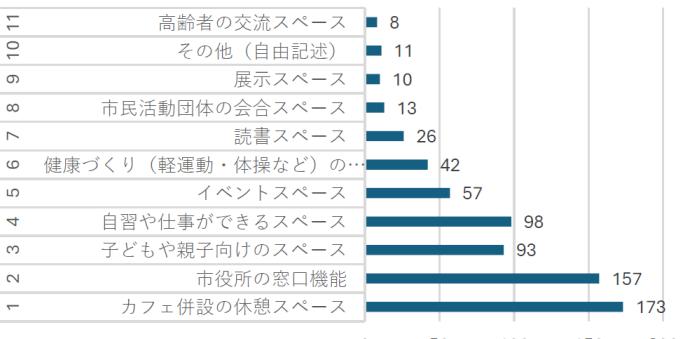


会社員（公務員含む）30代



その他：ブックポスト、ゲームセンター、図書館

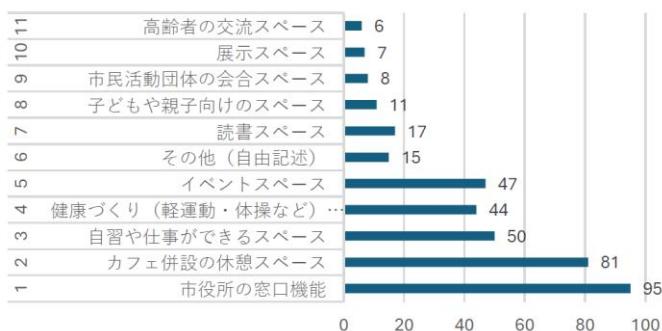
会社員（公務員含む）40代



その他：ペットと過ごす空間、ワークブース

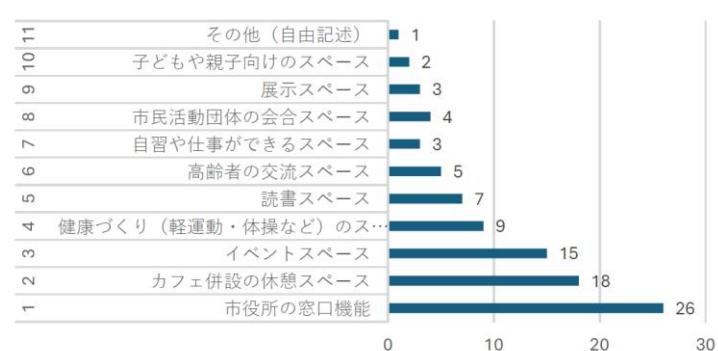
資料編

会社員（公務員含む）50代



その他：図書館、子ども預ける、ペット

会社員（公務員含む）60-70代

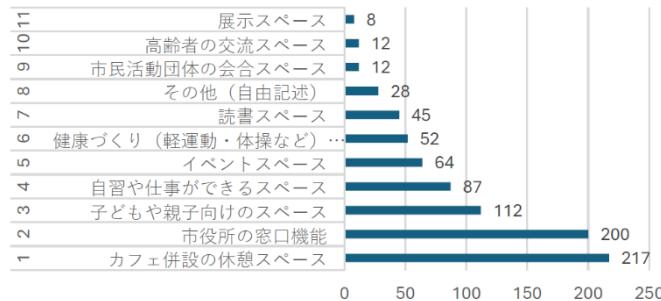


その他：市民向け多目的会議スペース

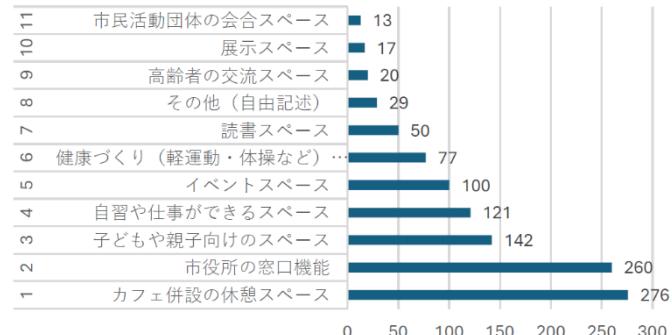
資料編

＜設問3・導入を希望する機能・空間／居住地別）＞

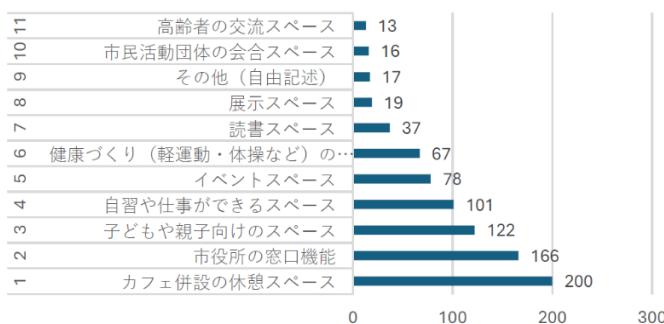
新倉1丁目、下新倉1～2丁目



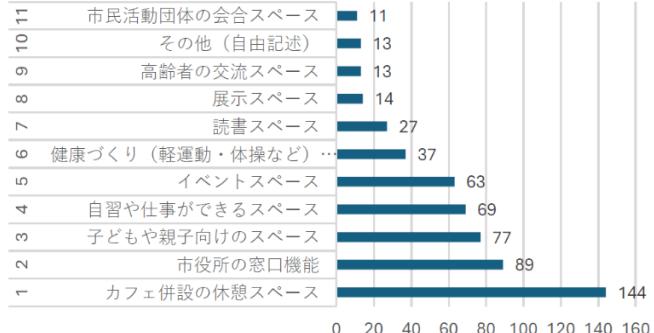
新倉2～8丁目、下新倉3～6丁目、白子3～4丁目



本町、丸山台（1～3丁目）、中央（1～2丁目）



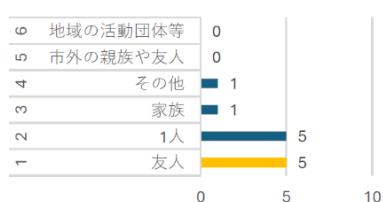
広沢、西大和団地、諏訪原団地、諏訪、南、白子1～2丁目



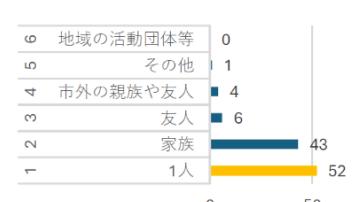
＜設問6・一緒に利用したい人／年代別）＞

設問6 この空間を誰と一緒に利用したいですか？

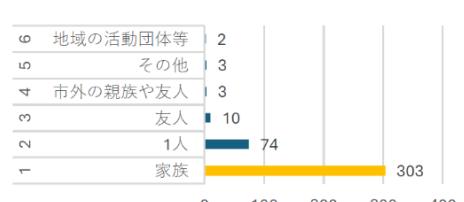
10代



20代



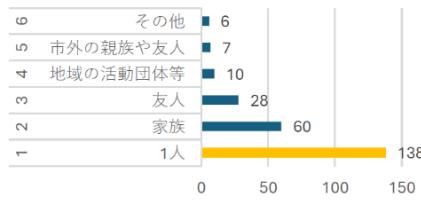
30代



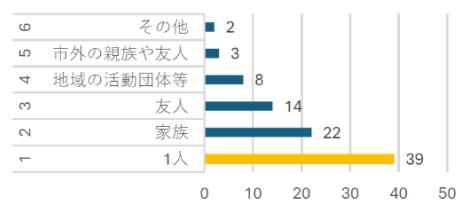
40代



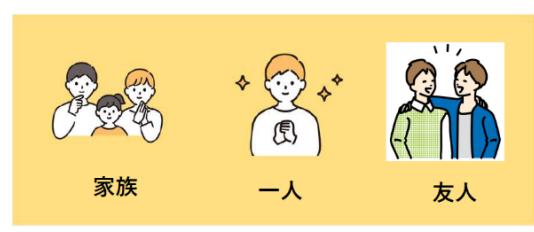
50代



60代



70代



以上

市街地再開発事業に伴う
公共公益施設導入における基本計画（素案）
令和8年3月
和光市都市整備部駅北口まちづくり事務所
〒351-0111 埼玉県和光市下新倉1-5-55
電話：048-450-1606 FAX：048-450-1603
Eメール：e0500@city.wako.lg.jp