

平成 28 年度
川越駅西口市有地利活用
事業計画

平成 28 年 9 月

川越市

平成 28 年度 川越駅西口市有地利活用事業計画

<目次>

第 1	事業の概要	1
1.	事業名称	
2.	事業の経緯	
3.	本事業計画の位置付け	
4.	上位計画等における位置付け	
5.	事業の方向性	
6.	事業の目的	
7.	事業のコンセプト	
8.	市有地の概要及び現在の状況	
9.	事業スキーム	
10.	事業用地に係る条件設定	
第 2	施設計画方針	7
1.	導入機能に係る方針	
2.	施設計画に係る方針	
3.	デザイン・配置計画・動線計画に係る方針	
第 3	本事業に導入する事業手法及び提案条件	10
1.	民間事業者への土地貸付条件	
2.	行政機能の借受条件	
3.	提案に当たっての条件	
第 4	業務分担・リスク分担について	11
1.	市と民間事業者との業務分担	
2.	整備・運営形態	
3.	市と民間事業者とのリスク分担	
4.	公募に当たっての留意事項	
5.	事業実施段階での留意事項	
第 5	事業スケジュール	13

第1 事業の概要

1. 事業名称

川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）

2. 事業の経緯

(1) 川越駅西口市有地の現況

本事業において利活用の対象となる川越駅西口市有地（以下「市有地」という。）は、昭和41年から昭和44年にかけて取得した川越少年刑務所跡地と当時の南公民館敷地が、昭和52年に完了した川越駅西口土地区画整理事業（第一工区）に伴い現在の場所に換地されました。

現在は、仮設の送迎バス乗降場、仮設公衆トイレ及び駐輪場（民営、約4,500台収容）として暫定利用されています。

(2) 検討の経緯

川越駅の西口周辺地区は、第四次川越市総合計画基本構想において、都心核として位置づけられており、川越駅を含む三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）周辺地区については「都市的活動核」として商業・業務機能の充実を図るとともに、地域核等との機能連携を図ることとされています。また、前期基本計画では川越駅西口地区について、多様な都市機能の誘導に努めることとされています。平成26年3月には、川越駅西口駅前広場の改修が完了し、本市の新たな玄関口として供用が開始されるとともに、平成27年3月には、埼玉県、川越市及び民間事業者が整備するウエスタ川越がオープンし、近年周辺のまちづくりが大きく進展しています。

一方で、同地区では駅周辺における民間の送迎バス等の発着や放置自転車に対する本格的な対策、また、東日本大震災の経験から、災害時にも対応できる広場整備等が求められています。さらには、霞ヶ関カンツリー倶楽部が会場に予定されている平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を踏まえ進める必要性も生じています。

このようなことから、暫定利用している市有地について、これまで市民や民間事業者等の意見を聞きながら有効な利活用方策の検討を進めてきました。

今後、市有地については、ウエスタ川越や周辺のまちづくりと連携し、かつ、市民から求められる多様な機能に対応した新たな拠点として、早期に整備することが求められています。

このような中、市は、平成27年3月に「川越駅西口市有地利活用事業基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定・公表し、その方針を明らかにしました。

3. 本事業計画の位置付け

本事業計画は、これらの経緯を踏まえ、基本方針に基づき市有地の活用にあたり導入する具体的な機能、施設計画及び事業手法など事業遂行に当たっての計画を明らかにするものです。

また、本事業において具体化したい内容を示すとともに、平成28年度中の公募を予定している民間事業者からの提案公募へ向けて、本市の方針を示すことを目的としています。

4. 上位計画等における位置付け

本事業の実施に当たっては、以下の計画等に留意して進めます。

<市有地に関する上位計画及び市の方針>

➤ 第四次川越市総合計画基本構想及び前期基本計画

- ・川越駅西口周辺地区が位置する三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）周辺地区から北部市街地地区に至る中心市街地を「都心核」と位置付け、このうち三駅周辺地区は「都市的活動核」と位置付け、商業や業務などの機能充実を図る。また、都心核については、地域核や各拠点との機能の連携を図る。
- ・三駅周辺地区は広域的な集客力を持つ中核的な商業・業務地として都市基盤の整備を進めることとし、特に川越駅西口地区については、多様な都市機能の誘導に努める。

➤ 川越市都市計画マスタープラン

- ・川越駅西口周辺は、土地区画整理事業の推進と合わせて、「西部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）」の整備など拠点地区にふさわしい土地利用の実現を目指す。
- ・周辺の公有地や工場跡地等の低未利用地を的確に活用するため、基盤整備と合わせて特別用途地区の適用など、県南西部地域の中核拠点地区にふさわしい土地利用の実現に向けた誘導策を検討していく。

➤ 川越駅西口周辺地区基本構想（川越駅西口ランドデザイン）

- ・西部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）の整備が具体化するなかで、同様に（都）川越駅南大塚線沿道に立地し、新たな拠点の形成が求められる市有地の活用について検討する。
- ・導入機能として、オープンスペースの確保、公共サービス機能の充実、駐車場・自転車駐車場整備、交通施設整備について検討する。

➤ 川越市中心市街地活性化基本計画

- ・現在、暫定的に利用している市有地について、まちづくりの観点から、地域の活力とにぎわいの創出に寄与すべく有効な活用策を検討する。
- ・川越駅西口周辺は、駅前広場や西部地域振興ふれあい拠点（ウエスタ川越）の整備により本市の新たな玄関口となりつつあるが、更なる魅力向上を図るため、公共用地の有効活用や基盤整備を推進する。
- ・また、川越駅西口周辺では高速バス、送迎バスなどの乗入れが多く混雑している状況が続いているため、バスターミナルの再編や整備を検討する。

5. 事業の方向性

川越駅西口周辺地区の特性、市民等の意見及び市有地に期待される役割等を勘案し、基本的な本事業の方向性を以下のとおりとします。

- 住む人に魅力あるまちづくり（市民の利便性向上）
- ふれあいのあるあたたかなまちづくり（少子高齢化への対応、生きがい、健康）
- 多世代が交流できるまちづくり（多世代の交流、思いやり、ふれあい）
- わくわくする元気なまちづくり（地域活性化、にぎわい、観光）
- 安全・安心に過ごせるまちづくり（都市基盤整備、交通アクセス、防災機能）

6. 事業の目的

市有地は、多くの人が行き交う川越駅に近く、交通利便性が高いという特性を活かし、次に掲げる事項を目的として利活用を図ることにより、多様な機能の集積による新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりを目指します。

- (1) 利便性に優れたふれあいのあるまちづくり
駅に近い立地を活かし、人と人とのふれあいときめ細かな対応が必要な福祉や就労等に関する総合相談支援等の行政機能の導入や、市民の交流が図られ、多目的に利用可能な空間の整備に努め、市民サービスの拡充を図るとともに、誰もが利用しやすく利便性に優れたふれあいのあるまちづくりを目指します。
- (2) 市民生活の向上やにぎわいの創出
多くの人が行き交う駅に近い立地を活かし、市民生活の向上や地域の活性化、にぎわいの創出に寄与する民間機能の導入を目指します。
- (3) 安全で潤いのあるまちづくり
災害時にも対応可能な機能を備えた空間の創出に努め、地域の安全性の向上と潤いのあるまちづくりを目指します。
- (4) 自転車利用者の利便性の確保
川越駅西口区域における自転車利用者の利便性を確保し、利用しやすい駅とするため、必要な規模の自転車駐車を整備します。
- (5) 周辺交通環境の改善
既存道路の有効活用により、最小限の面積で送迎バス等の発着機能を整備し、川越駅西口周辺地区の交通環境の改善を図ります。

7. 事業のコンセプト

本事業の方向性や目的、および川越駅西口周辺地区における他施設との相乗効果を踏まえ、以下のようなコンセプトを期待します。

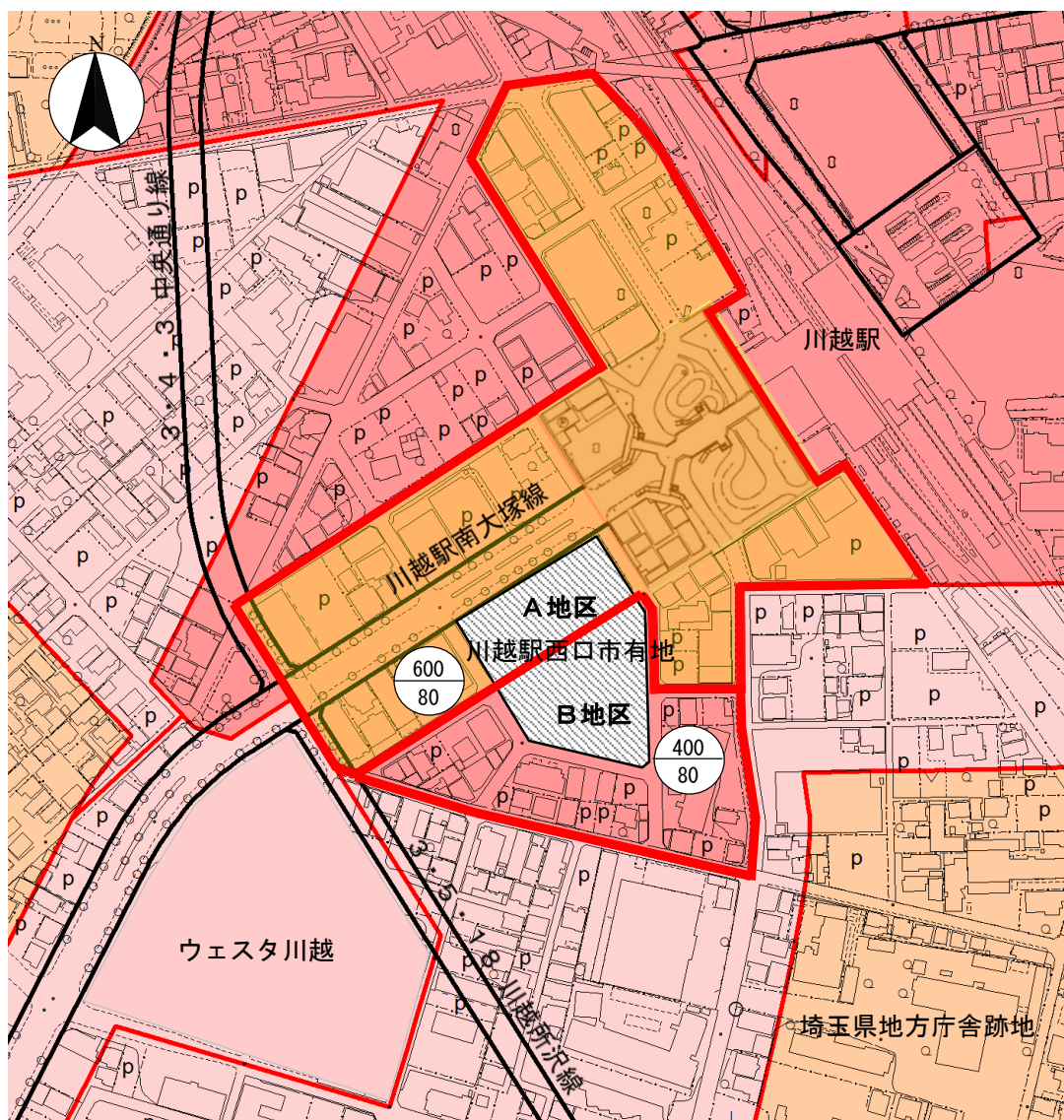
**市民生活の向上や地域の活性化を図り、ビジネスと文化活動を支える
新たなにぎわいを創出するエリア**

8. 市有地の概要及び現在の状況

(1) 概要

所在	川越市脇田本町8番1、8番2、8番3、8番4、100番2
面積	9,078.43㎡ ※実測面積による(交番含む)
用途地域	商業地域、準防火地域
建ぺい率	80%
指定容積率	A地区：600% B地区：400% 旧市道：(A地区側)600%、(B地区側)400%

<位置図>



9. 事業スキーム

本事業における事業スキームについては、民間ノウハウの活用、継続的な事業効果の発揮、市の財政負担等を総合的に勘案し、以下のとおりとしました。

事業用地の一部に事業用定期借地権を設定し、市から借地を受けた民間事業者が施設の建設・維持管理・運営を行います。また、行政機能については、民間施設の一部を賃借します。

なお、行政機能に係る賃料・共益費（年額）については、借地料（年額）を上限とすることで、市の実質的な負担を伴わない事業計画を目指します。

なお、民間事業者については、提案を公募し選定するものとします。

10. 事業用地に係る条件設定

- (1) 市で、川越駅西口駅前広場の歩行者用デッキをA地区の北端まで延伸する予定です。
- (2) 交番については、平成28年度中に、埼玉県警察がA地区の川越駅南大塚線沿い南端へ移設する予定です。
- (3) 仮設公衆トイレについては、市で撤去する予定です。
- (4) サイクルタイムズ川越駅西口駐輪場については、土地の引き渡しに支障がないよう原状回復（フェンスや機器等の撤去）される予定です。
- (5) 貸し付ける事業用地内の既存工作物等については、上記の他、市では、ネットフェンス、アスファルト及び樹木などの撤去は行わず、現状での土地引き渡しを予定しています。
- (6) 現在仮設バス乗降場を利用している企業や学校の送迎バス等については、既存道路の有効活用等により、最小限の面積で送迎バス等の発着機能を整備することとし、市有地内には配置しない予定です。

第2 施設計画方針

1. 導入機能に係る方針

市有地利活用事業において導入を想定している機能は次のとおりです。

(1) 行政機能

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・南連絡所を移転し、機能を拡充する。 ・福祉・子育て窓口を設置する。 ・川越しごと支援センター、障害者就労支援センター及び障害者相談支援センターを移転する。 ・市民が交流を図れる、多目的に利用可能な空間を確保する。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積：2,000㎡程度を想定
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が整備する施設の一部を賃借して確保します。 ・延伸する歩行者用デッキとの接続階の直上階にワンフロアで確保したいと考えています。ただし、ワンフロアによる確保が困難な場合は、倉庫、職員ロッカー及び会議室などのスペースについては、別階可とします。 ・利用者の視認性や利便性に配慮し、エスカレーター等に近接して配置することとします。

(2) 民間機能

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市民生活の向上、地域の活性化及び新たなにぎわいの創出に寄与するとともに、本事業のコンセプトに沿った民間機能を整備する。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・提案による
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・川越駅西口の顔として、また地域の社会資本を担う施設としてふさわしい建築デザインとします。 ・分譲、賃貸に関わらず、住宅施設は想定していません。 ・施設利用者の駐車場については自走式を基本とし、導入機能に応じた必要な台数を確保するものとします。 ・導入機能については、ウェスタ川越及び西口商店街との相乗効果を考慮するものとします。

(3) 安全と潤いの機能

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の生活に潤いを創出する広場空間を整備する。 ・災害時にも対応可能な機能を備えた空間を整備する。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・面積：1,000㎡以上
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・配置については、利用しやすさの観点から川越駅南大塚線沿いの地上階に確保するとともに、送迎バス等の利用者の待合い場所として機能することも想定しています。 ・このほか、施設内に安全と潤いの広場空間を適宜確保することとし、緑化や潤いに配慮した計画とすることを考えています。 ・運営時間は、通年24時間を想定しています。

(4) 自転車駐車場

概要	・川越駅西口区域における自転車駐車場整備計画に基づく自転車駐車場を確保する。
規模	・自転車1500台程度、原付・その他二輪195台程度
特記事項	・自転車駐車場は、市で整備する予定です。ただし、民間活用事業としての効果を高めるために、民設民営による整備・運営も検討していきます。 ・運営時間は、通年24時間を想定しています。

(5) バス等発着機能

概要	・市有地に面した川越駅南大塚線の道路上に、学校や企業などの送迎バス等が発着するバスバースを整備する予定です。
規模	・バスバース数：3台
特記事項	・バスバースは、川越駅南大塚線の歩道をセットバックして設置する予定です。 ・このほかのバスバース（概ね5台）については、川越駅西口周辺地区内の道路や他の用地を有効活用しながら分散配置する予定です。 ・運営時間は、通年24時間を想定しています。

2. 施設計画に係る方針

(1) 西口周辺地区の新たなにぎわいの創出へつながる施設づくり

行政機能と民間機能との複合により新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりに資する施設とすることを旨とする本事業においては、機能構成、施設内における配置及び外部からの動線設定等、様々な側面において新たなにぎわいの創出へつながる施設を目指します。また、その計画に当たっては、ウェスタ川越への人の流れも考慮し、相乗効果を生み出せるような施設づくりを行います。

(2) 多様な利用者を想定した施設づくり

多様な機能を含む複合施設である本事業においては、多様な利用者が来訪することが想定されます。施設の設備、規模、配置及び案内サインなどにおいて、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、誰もが快適に過ごすことが可能な施設づくりを目指します。

(3) アクセス性の良さの活用

市有地は、本市にとって貴重な駅前の公有地のため、駅及び市内全域からのアクセスの良さを最大限に活かすような施設計画とします。

(4) 市の財政負担への配慮

民間のノウハウを活用して事業をより効率的に実施し、市の財政負担を抑えるとともに、駅に近い立地を最大限に活かし、新たなにぎわいの創出等の事業効果を発揮させる必要があります。特に、賃料・共益費（年額）については借地料（年額）を上限とすることで、市の実質的な負担を伴わない事業計画を目指します。

(5) 環境への配慮

環境負荷の低減に配慮し、施設整備に当たってはライフサイクルコストの観点から効率的な施設整備を行うとともに、自然エネルギーの活用等を含め、維持管理・運営段階での省エネルギー・省資源化に配慮します。

(6) 地域への貢献

事業の実施に当たっては、地域経済の振興や地元雇用の創出などに配慮した計画が望ましいと考えます。

(7) 法令等を遵守した計画

施設整備に当たっては、建築基準法等の法令等に基づくとともに、市の上位計画における当該地区の位置付け等についても配慮する必要があります。

3. デザイン・配置計画・動線計画に係る方針

(1) 川越らしさの発信

川越駅西口の顔ともいえる位置にあることや、大規模イベント等の開催時において、送迎バスの乗降場として活用することなどを踏まえ、川越らしさが感じられる建築デザインを目指します。

(2) 周辺に配慮した外観デザイン

川越駅西口や周辺の住宅地等から新たに整備する施設を見た際に、圧迫感を与えない外観構成とし、人が気軽に立ち寄りたくなるような施設デザインを目指します。

(3) 各機能における連携

各機能の連携や共用を図ることで、施設の利活用の促進及び新たなにぎわいの創出を目指します。

特に、安全と潤いの機能等については、バス等発着機能等における多様な利用者に利便性を提供できる施設とすることで、にぎわいの創出にも寄与することが想定されます。

(4) 安全の確保

各導入機能の動線計画については、特性を考慮し、利用者の安全を確保した計画とします。

(5) 周辺の住環境への配慮

施設の配置や動線の計画に当たっては、周辺の住環境に十分に配慮する必要があります。

第3 本事業に導入する事業手法及び提案条件

本事業に導入する事業手法は次のとおりです。

1. 民間事業者への土地貸付条件

敷地条件	普通財産
形態	事業用定期借地権（借地借家法第23条）
賃貸借期間	提案による（30年以上50年未満）
地代	市が定める金額（募集要項にて提示）

2. 行政機能の借受条件

形態	建物賃貸借（施設完成後、市が民間事業者から賃借する）
賃貸借期間	借地期間から建設・除去工事期間を除いた期間
賃料及び共益費	借地料（年額）を上限として、提案による

3. 提案に当たっての条件

(1) 歩行者通行機能の確保

廃道となった旧市道 1520 号線の代替機能として、敷地内に幅員 4m 程度の歩行者通行機能を確保する。特に、24 時間の利用を想定した上で、バリアフリーや照明環境等にも配慮して、安全・快適かつ円滑に移動できる計画とする。

(2) 敷地外周の歩道状空地の整備

敷地外周（川越駅南大塚線に面する部分を除く。）の道路境界から 3m 以上を歩道状空地として整備する。特に、24 時間の利用を想定した上で、バリアフリーや照明環境等にも配慮して、安全・快適かつ円滑に移動できる計画とする。

(3) 導入機能の連携に配慮した動線計画

市で延伸させる歩行者用デッキと、導入する機能との動線連携及び安全確保に十分配慮する。特に、歩行者用デッキ、バス等発着機能、自転車駐車場及び安全と潤いの機能については、24 時間の利用を想定した上で、バリアフリーや照明環境等にも配慮して、安全・快適かつ円滑に移動できる計画とする。

第4 業務分担・リスク分担について

1. 市と民間事業者との業務分担

本事業を適正かつ確実に実施するために、民間事業者が実施することでノウハウの活用が期待される業務については、基本的に民間事業者の業務範囲とすることを想定しています。

下記に主な業務分担を示しますが、詳細は公募の際に示す募集要項において提示します。

業務内容		市	民間事業者
事業全体の計画策定		○	
施設整備業務 (設計・建設・工事監理業務)	公共施設※1	○	
	民間機能、行政機能		○
維持管理・運営業務	公共施設、行政機能	○※2	
	民間機能		○
借地料の支払			○

※1 公共施設とは、自転車駐車場（公設公営の場合）、バス等発着機能をいう。

※2 一部を委託等する可能性がある。

2. 整備・運営形態

導入機能ごとの整備・運営形態については次のとおりです。

		土地所有	土地貸付	企画(提案)	実施設計	建設・整備	施設所有	資金調達	維持管理	運営
行政機能		市	市→民(定借)	民	民	民	民(市が賃借)	民	市	市
民間機能(共用部分含む)		市	市→民(定借)	民	民	民	民	民	民	民
安全と潤いの機能		市	市→民(定借)	民※	民	民	民	民	民	民
自転車駐車場	民設民営の場合	市	市→民(定借)	民	民	民	民	民	民	民
	公設公営の場合	市	なし	市	市	市	市	市	市	市
バス等発着機能		市	なし	市	市	市	市	市	市	市

民：民間事業者

※ 企画については、一部条件あり。

3. 市と民間事業者とのリスク分担

上記の業務分担の下、事業実施に伴い想定されるリスクについては、当該リスクを最も適切かつ効率的に管理することのできる主体が分担するという考え方にに基づきリスク分担を定め、事業を効率的に遂行できる環境の整備を目指します。

基本的に、民間事業者が担当する業務に伴うリスクは民間事業者が負担し、市が担当する業務に伴うリスクは市が負担することとします。

下記に主なリスク分担を示しますが、詳細は公募の際に示す募集要項において提示します。

リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
政策変更リスク	市の政策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの	○	
応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
施設整備費変動リスク	市の提示条件によるもの	○	
	民間事業者の事由によるもの		○
民間施設の運営リスク	民間施設の運営に伴う収入の増減によるもの		○

4. 公募に当たっての留意事項

- (1) 民間事業者からの事業提案の募集に際しては、市が定める条件を募集要項等により提示します。
- (2) 民間事業者の選定に当たっては、市が提示した条件を満たしていることを前提とし、機能配置・動線計画、新たなにぎわいの創出及び市の財政負担等を総合的に評価することとします。
- (3) 学識経験者等からなる選定委員会を設置し、当該委員会において選定を行います。
- (4) 選定に当たっての具体的な評価の基準や方法は、募集要項公表時に示します。

5. 事業実施段階での留意事項

本事業は、事業期間が長期にわたるため、事業期間中、市は民間事業者が実施している事業内容が要求水準及び提案時の内容に合致し、市と民間事業者が締結する契約内容に定められた事項に沿っていることを確認することを予定しています。

その具体的な確認方法については、民間事業者の選定後、契約交渉の段階であらかじめ検討するとともに、その詳細は事業の進捗に応じて協議を重ね、市と民間事業者の双方にとって望ましい事業を遂行できる環境の構築に努めます。

第5 事業スケジュール

本事業は、今後、次のスケジュールのとおり進めていくことを予定しています。

