

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

サウンディング実施自治体

自治体名	東松山市
担当部署名	政策財政部政策推進課

案件概要

項目	記載内容	
事業名称	東松山駅東口周辺公共施設の在り方検討について	
基本情報	所在地	埼玉県東松山市松本町 1-9-35 ほか
	面積	松山市民活動センター 延床 3,306 m ² 市民文化センター 延床 5,613 m ² 市立図書館 延床 5,205 m ² 市民福祉センター 延床 1,799 m ² ウォーキングセンター 延床 542 m ²
	事業分野	③文化・コミュニティ施設 ⑥医療・福祉施設 ④スポーツ施設
	その他	■松山市民活動センター 東松山市松本町 1-9-35 第一種居住地域（第二種居住地域含む） 都市機能誘導区域 昭和 53 年 鉄筋コンクリート造 文化・コミュニティ施設 東武東上線東松山駅から徒歩約 15 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 10 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分 ■市民文化センター 東松山市六軒町 5-2 第二種中高層住居専用地域 昭和 50 年 鉄骨鉄筋コンクリート造 文化・コミュニティ施設 東武東上線東松山駅から徒歩約 20 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 15 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分 ■市立図書館

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

		東松山市本町 2-11-20 商業地域、第一種住居地域 都市機能誘導区域 平成元年 鉄筋コンクリート造 文化・コミュニティ施設 東武東上線東松山駅から徒歩約 10 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 10 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分 ■市民福祉センター 東松山市松本町 1-7-8 第一種住居地域 都市機能誘導区域 昭和 54 年 鉄筋コンクリート造 医療・福祉施設 東武東上線東松山駅から徒歩約 12 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 10 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分 ■ウォーキングセンター 東松山市松本町 1-9-37 第一種居住地域・第二種居住地域 都市機能誘導区域 平成 7 年 木造・一部鉄骨造 スポーツ施設 東武東上線東松山駅から徒歩約 15 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 10 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分
事業の目的・背景・課題	【事業の目的・背景】 ● 東松山駅東口から徒歩約 20 分圏内に点在する各公共施設については、老朽化が進み、必要な対策を講じながら現状のまま維持管理・運営していくだけでも多額の費用を要する見込みであり、本市の厳しい財政状況や将来的な人口減少社会を前にして、今後の在り方を明確化する必要に迫られている。	

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

	● 公共施設の在り方については、さまざまな手法が考えられるものの、前提として、基本的な機能は残しつつ、市民のニーズや時代に適合した（適合できる）機能を持たせ、東松山駅周辺での賑わいの創造につなげていくことが重要な視点であるとする。 【事業の課題】 ● 極力、財政負担が少ない方法を選択していく必要があること。 ● これまで提供してきた公共施設サービスの質は落とさず、むしろ向上させることで市民にとって価値のあるもの（機能）にしていく必要があること。
想定する官民連携事業の内容・イメージ （事業手法、スキーム、条件、留意事項等）	● 松山市民活動センターの敷地 約 1.6ha（市有地、建蔽率 60%、容積率 200%）の活用も視野に入れる。 ● 長寿命化をして現状の公共施設を現状のまま残すのか、リノベーションするのか、一部またはすべてを集約・複合化させるのか、除却するのか、方向性は定まっていないものの、事業手法については従来型から PFI 手法まで幅広く検討しながら最適な手法を選択する。
事業想定スケジュール	令和 6 年度 庁内検討 令和 7 年度 市民ニーズの把握、必要機能の検討、サウンディング調査、国・県の支援制度の活用検討、方向性の明確化 令和 8 年度～市民ニーズの整理、必要機能の整理、基本構想、基本計画、基本設計、実施設計など
今回のサウンディングの目的・民間事業者に聞きたいこと	● 民間事業者の客観的な視点において、対象となる公共施設をどのようにしていくことが本市にとって最適な選択になり得ると考えるか。また、その選択を取る際に、望ましい手法があれば伺いたい。 （前提） ・現状の基本的な機能は残しつつ、市民のニーズや時代に適合した（適合できる）機能を持たせ、東松山駅周辺に賑わいを創造すること。 ・極力、費用のかからない方法を選択すること。 （想定される選択肢） ・長寿命化しながら現状の機能や規模感を維持する。 ・一部またはすべての機能を集約複合化してコンパクト

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

	で多機能な公共施設を新たに整備する。 ・一部またはすべての機能を集約複合化して、テナント収入等を想定した大規模な公共施設を整備する。 ・現状の公共施設を単体でリノベーションし、新たな機能の付与や別用途での使用を進める。 ・使用方法が限定される施設は除却をした上で、長寿命化をしながら現状の公共施設を維持する。跡地は民間に売却し、住宅開発などにより人口増加を進める。 ・その他 ● 今後の公共施設の在り方を検討する上で、本市では、ジュニア（こども・子育て支援）・シニア（高齢者・地域福祉）向けの機能を充実させることが重要な視点になり得ると考えている。それを踏まえ、中長期的な視点で今後拡充・充実させていくべき公共施設サービスや機能があれば、アイデアをいただきたい。 （例） ・児童館のような機能を備えること ・eスポーツを楽しめる環境を整えること ・充実した防災機能を整えること など ● 民間活力を積極的に活用していきたいと考えているが、官民連携を進めていくにあたり、行政として配慮すべき点や留意事項（緩和した方がよい規制、物価スライドの採用、行政で分担すべきリスクなど）があれば伺いたい。
備考	■松山市民活動センター敷地の情報 用途地域：一種住居地域（一部、第二種住居地域） 建蔽率：60% 容積率：200% 日影規制：高さが10mを超える建築物 （平均地盤面から高さ4m） 斜線規制：道路斜線制限 勾配 1.25 隣地斜線制限 20m＋勾配 1.25 開発許可：開発区域 500㎡以上の開発行為 総合計画：市街地ゾーン、地域の拠点 都市計画：マスタープラン 幹線道路沿道市街地、一般住宅地 立地適正化計画 都市機能誘導区域
関連リンク	■松山市民活動センター

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

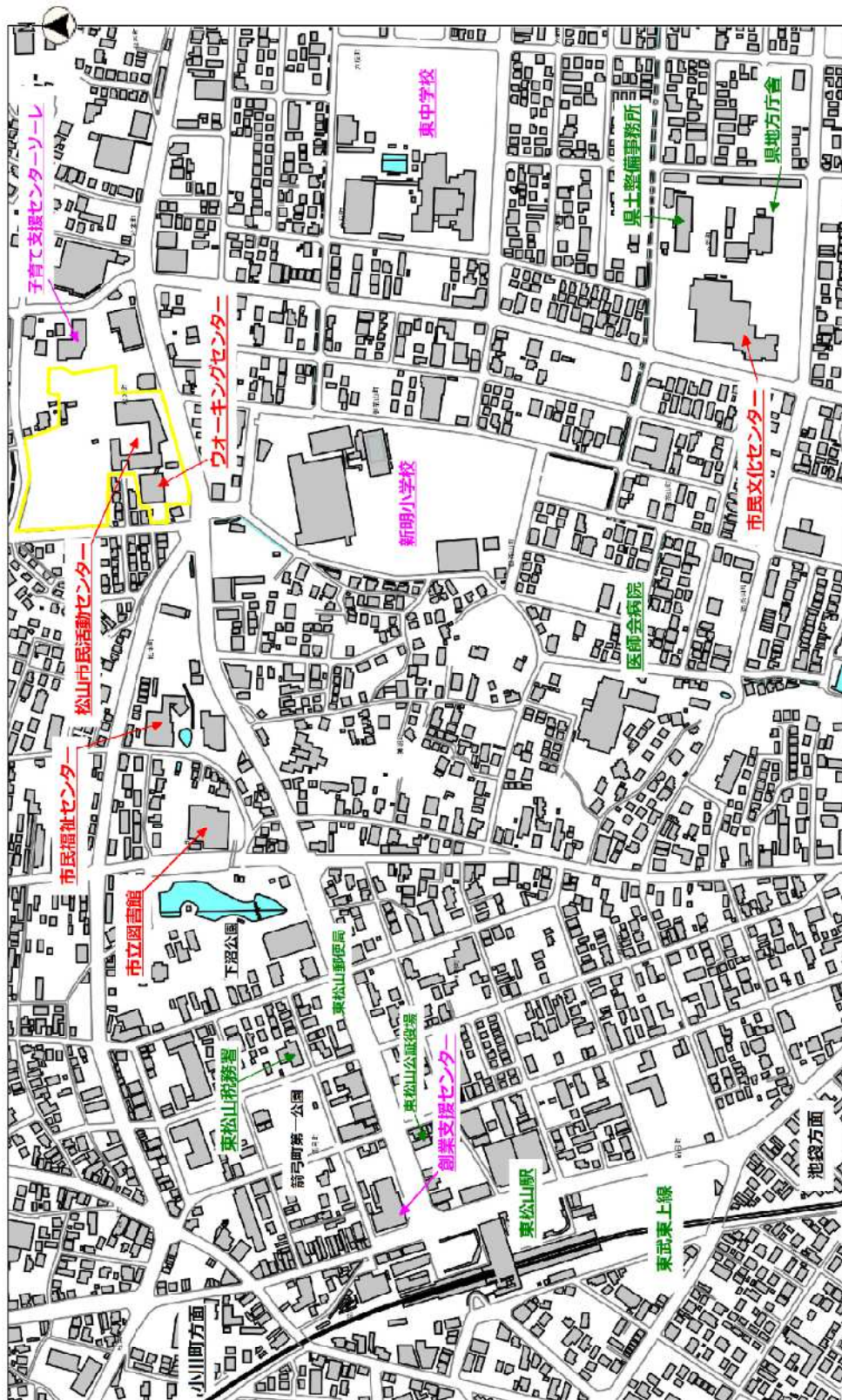
サウンディング情報 登録様式

	https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/20/1787.html ■市民文化センター https://theater.pac.or.jp/ ■市立図書館 https://www.libcity.higashimatsuyama.saitama.jp/ ■市民福祉センター https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/32/2337.html ■ウォーキングセンター https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/56/3258.html
--	--

埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

サウンディング案件関連写真



埼玉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

サウンディング情報 登録様式

図 56 都市機能誘導区域(東松山駅周辺)

a.商業地域*・近隣商業地域*を含める

- ・多様な施設の立地と高度利用が可能
- ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に概ね含まれる

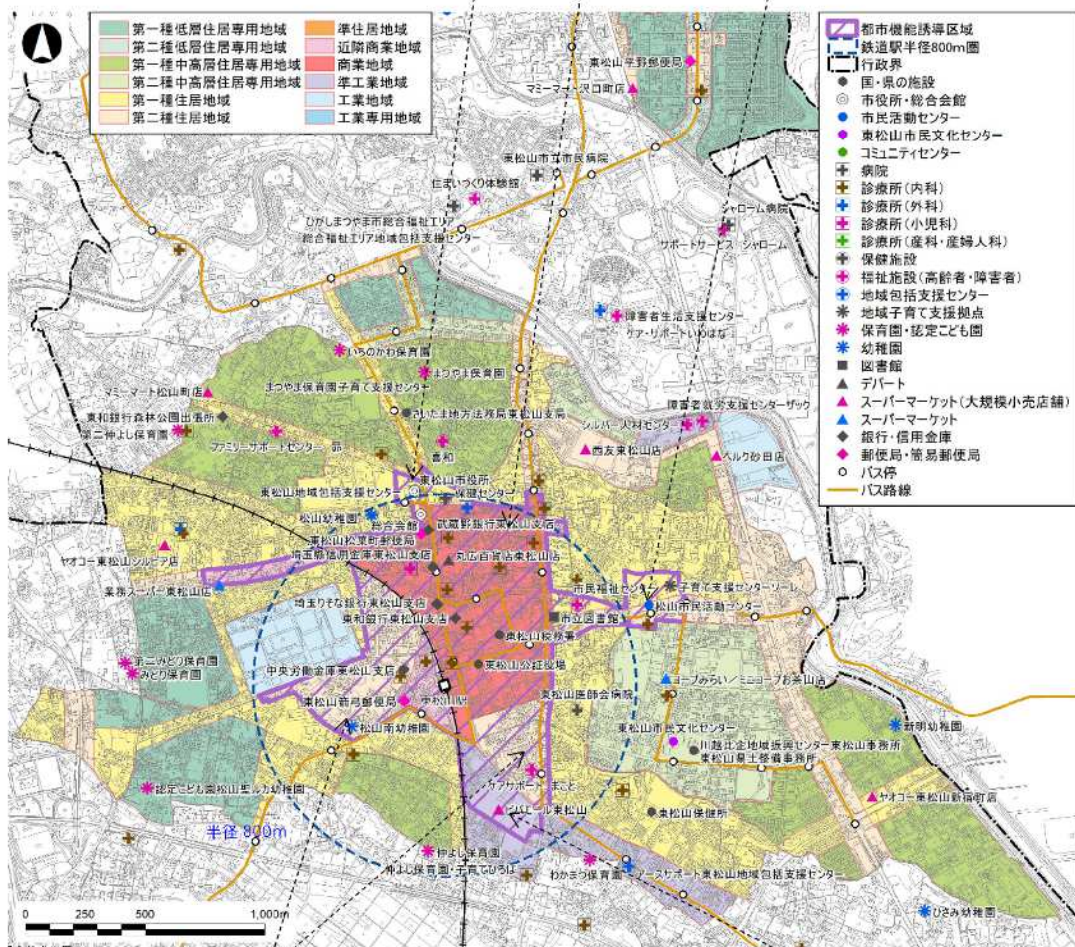
c.市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める

- ・基幹的な行政施設の敷地を含める

d.都市計画道路駅前東通線沿線における基幹

的な都市機能*の立地を考慮する

- ・東松山駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っている
- ・沿線にある市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソーレの敷地を含める



b.東松山駅周辺の第二種住居地域*を含める

- ・駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できる
- ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる

e.東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める

- ・大規模小売店舗が立地している
- ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる