

4 章

調査から得られたこと

4. 調査から得られたこと

4 章では、これまで記載した調査結果をとりまとめ、本調査によって得られた下記の 3 点について示す。

①平成 31 年度以降の検討の深度化・土地利用方針の絞り込みに向けた基盤的材料の獲得

3 章において、エリアリノベーションプロセスの計画づくりに進むための基礎調査を行い、分析を行った。これにより、平成 31 年度以降の検討を深度化していく際、また、今後の土地利用方針を絞り込んでいく際の基盤となる材料を得た。

②時系列検討による暫定利活用の必要性の提示 [駅前賑わい拠点及び氷川神社周辺エリア]

本調査の特に 3-2 前提条件整理、3-3 連携パターン検討、3-4 事業区域パターン検討により、今後の方針が未確定の他事業との連携・調整、そしてまちの賑わいを途切れさせずに継続させるという観点から、駅前賑わい拠点の大宮区役所跡地、氷川神社周辺エリアの大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用が必要であることがわかった。これは、時系列での諸条件の整理によって明らかになったものである。

③3 地区における今後のスケジュールの具体化

3 章及び上述②より、大宮区役所跡地、及び、大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用の必要性が把握された。それらを踏まえ、現時点で想定しうる、暫定利活用を組み込んだ 3 地区の今後のスケジュールを具体化した。



次頁より、各々の内容を整理する。

①平成 31 年度以降の検討の深度化・土地利用方針の絞り込みに向けた素材の獲得

3 章において、エリアリノベーションプロセスの計画づくりに進むための基礎調査を行い、分析を行った。これにより、平成 31 年度以降の検討を深度化していく際、また、今後の土地利用方針を絞り込んでいく際の素材を得ることができた。

以下、3 章の各項における調査・分析結果を示す。

3-1 公的不動産の基礎調査においては、一般的に用いられている公的不動産活用の手法の全体像を把握することと全国的な公的不動産活用の動向を把握することを目的に公的不動産活用の手法調査、及び、全国の先進事例の調査を行った。

まず公的不動産活用の手法調査で、公的不動産活用の手法の全体像を把握した。また、民間に公的不動産の所有権/利用権/運営権などを委ねることのメリット・デメリットを整理した。そこで、民間に公的不動産の権利を委ねることは、財政負担の軽減や民間活力の導入を可能にする一方で、サービスの質の担保などの課題があることが分かり、事業の目的に合わせて適切に公民が役割分担を行った事業スキームが重要であるという知見を得た。

続いて公的不動産活用の 10 事例の調査を行い、整理した。公的不動産活用を連鎖的・面的に行っている事例を 6 事例取り上げたが、それらの分析から、公的不動産活用の手法として、公共の意向を一定程度反映することができ、かつ、公共が地代収入を得られる定期借地方式が多く用いられていることが分かった。

さらに、コバルドオリの事例から不確定な社会情勢や開発動向に対応するため、暫定利活用が用いられていることが分かった。暫定利活用は収益性の高いものというわけではなく、本設活用につながる公益性の高い取り組みが行われていることが分かった。

また、コバルドオリやオガール紫波の事例から、個々の敷地ごとの活用ではなく、エリアとしての連携を図るために都市再生推進法人/第三セクターのような公と民をつなぐ役割を持つ組織が重要であることが分かった。また、都市再生特別措置法に関連する財源調達方法や維持管理運営手法の調査により、都市再生推進法人は都市再生特別措置法に基づいているため、財源調達や維持管理運営においても様々なスキームを利用できることが分かった。

3-2 前提条件整理においては、**i：対象施設及び対象地の概要、ii：各地区における与件・課題の整理**を行い、**3-3 項以降の各種パターン検討に向けた前提条件整理**を目的とした。

i：対象施設及び対象地の概要では、本調査で検討対象とする施設、対象地の状況の整理、及び、地域住民や関係者のニーズ等の分析を実施した。

まず対象施設の状況について、各施設の建築／都市計画情報を把握し、事業区域パターン検討に向けた基礎データを得ることができた。**全体的に施設の老朽化が進んでおり、エリア全体で更新を図っていく必要性**が改めて把握された。

続いて、地域住民や関係者のニーズとして昨年度実施した PI(パブリック・インボルブメント)の内容から、地域住民や関係者等の様々な主体から知見を得ることができた。

ii：各地区における与件・課題の整理では、各種調査やプロジェクトチームによる検討を基に、各地区の与件と課題について、**①与件：前提条件・既に決まっている事柄、②事業の課題：土地活用までに**

解決すべき事柄、③地域の課題：土地活用によって解決すべき事柄、の3つに分類し、分析を行った。

結果として、駅前賑わい拠点では**民有地を含むことによる地権者の合意形成**が求められることが把握された。また、**地区内に大宮小学校**があり、他地区と比較して駅からの距離が近い立地から**GCSとの連携可能性**もあることから、他事業との進捗共有、連携が強く求められることがわかった。

地域連携拠点では、増加する**新規住民に対応する避難場所、及び、公園等の憩いの場の確保**が求められる。また、**老朽化した山丸公園の更新**も連動して検討することが必要であることがわかった。

氷川神社周辺エリアでは、**市立博物館の将来方針との調整**が事業の前提条件として挙げられる。また、都市緊急整備地域及び大宮駅地域戦略ビジョンの範囲外であることから、新たな土地利用までに**さいたま市の施策の中の位置付けを整理**する必要がある。さらに、**大宮図書館と市立博物館は耐震性に課題がない建物**のため、既存施設を改修等して利用することも考えられるが、その際には駐車スペースやバリアフリーの課題があることが把握された。

3-3 連携パターン検討においては、**i：さいたま市各課における進行中もしくは今後想定される施策との連携パターン、ii：さいたま市／民間による進行中もしくは今後想定される大宮駅周辺事業との連携パターン**を整理し、それら施策・事業と公共施設再編事業との連携可能性の把握を目的とした。

i：さいたま市各課における進行中もしくは今後想定される施策との連携パターンでは、地区毎、及び、3地区共通となる、公共施設再編事業と連携可能性のある施策、及び、プロジェクトチームにてその回答をした課名を整理し、分析を行った。

ii：さいたま市／民間による進行中もしくは今後想定される大宮駅周辺事業との連携パターンでは、さいたま市／民間による大宮駅周辺の事業をリストアップし、各事業が公共施設再編事業と短期・中期・長期の時間軸のなかのどの段階で連携する可能性があるか検討した。

上記検討により、公共施設再編事業と各課施策・周辺事業との連携パターンを分析し、GCSや大宮小学校、市立博物館など**今後の進捗が未確定である事業が多い一方で、多くの施策や事業が並行して動いているため、適切な連携を図ることで各事業の推進とまちの課題解決・価値向上といった相乗効果を創出する可能性**があることを明らかにできた。

また、街路整備事業が進む氷川参道や氷川緑道西通線、シンボル都市軸は公共施設再編事業の各地区に隣接する。施設・地区単体での更新ではなく線・面的に都市更新を図るエリアリノベーションという点では、各地区の土地利用がこれら**街路事業と空間面、また、街路利活用などの運営面などとも連携を図っていきながら、回遊性を創出する街路の特性付け**をしていくことが重要ではないかと考えられる。

3-4 事業区域パターン検討においては、3地区それぞれについて、**1. 現況の区域・建物等基礎情報整理、2. 公共施設跡地活用全体方針に示される事業区域、3. 想定される事業区域パターンの整理／評価**を行い、想定される事業区域パターンの把握とパターン絞り込みの際の要素抽出を目的とした。

駅前賑わい拠点では**9つの事業区域パターン**を検討した。大宮小学校の今後の在り方とGCS暫定交通広場整備の進捗により大きく影響を受けることがわかったため、**大宮区役所跡地における暫定利活用の事業区域パターン**も検討した。

地域連携拠点では**3つの事業区域パターン**を検討した。市民会館おおみやの解体時期・順序によっては暫定利活用の可能性も含めたパターンも含んでいる。

氷川神社周辺エリアでは、**4つの事業区域パターン**を検討した。市立博物館の今後の方針に大きく影響を受けることがわかったため、**図書館移転後の土地における暫定利活用のみ**の事業区域パターンも検討した。

上記検討により、各地区で想定される事業区域パターンを把握した。

また、各パターンを全体方針との整合性や地権者合意形成、土地の課題解決等の観点から評価すると異なる評価となり、今後の検討においてパターンを絞り込んでいく際の要素となり得る事項を抽出することができた。

さらに、各事業区域に建物が建設されると仮定した場合の建物ボリュームの概算を行い、**パターン毎の想定事業規模を把握**することができた。

3-5 事業手法パターン検討においては、各地区における事業手法パターンの採用可能性の検討を目的とし、3地区それぞれについて3-1で取り上げた公的不動産活用の手法を組み合わせた想定される事業手法パターンの整理/評価を行った。その中では、各地区の本設活用と駅前賑わい拠点/氷川神社周辺エリアの暫定利活用における事業手法パターンを検討した。

本設活用においては**定期借地と市街地再開発事業が公共の意向を反映しながら、民間施設と公共施設を複合化する場合に適した事業手法**であることが分かった。また、暫定利活用においては、**既存/仮設建物を民間もしくは都市再生推進法人に施設貸与する事業手法が民間活力の導入、財政負担の軽減の視点から有効**であることが分かった。さらに、利活用の主体が都市再生推進法人等であれば、本設活用につながる公益的な事業が期待されるため、エリアリノベーションプロセスの実現に向けて有効な手段となることが期待される。

公園の利活用においては、行政許可による活用、都市再生特別措置法に基づく利活用の2パターンが民間活力の導入、財政負担の軽減の視点から有効であることが分かった。平成31年度以降、3-6都市機能パターン検討と合わせ、地区ごとの詳細な検討が望まれる。

3-6 都市機能パターン検討においては、プロジェクトチームとして各地区に求められる都市機能を検討し、現状想定しうる都市機能パターンの整理を行うことを目的とした。検討の結果、都市機能の主なキーワードとしては、**企業誘致/店舗集積/コト消費/スポーツ/癒やし/緑・森/食/マルシェ**などが挙げられた。

地区毎の意見として、駅前賑わい拠点は、商業の賑わいだけでなく緑などの快適性、食と健康などの住民の**ライフスタイル**に関わるものも挙げられた。地域連携拠点は、文化芸術、文化スポーツ、夜の文化など、**文化的機能**の意見が多く見られた。氷川神社周辺エリアは、**森、交流、学びに関する機能**が挙げられたことが特徴である。

さらに、大宮中央通線や氷川参道、回遊性向上など、街路に関する意見も多く見られた。3地区の都市機能のみならず、それらを繋ぐ**街路の魅力を高めていく**ことで、エリア全体としての価値を生み出していくという考えが読み取れる

都市機能については、平成31年度以降、3-4・3-5項で検討した事業規模や手法と合わせ、必要な都市機能を精査していくことが望まれる。

②暫定利活用の必要性の把握 [駅前賑わい拠点及び氷川神社周辺エリア]

本調査内の特に 3-3 連携パターン検討、3-4 事業区域パターン検討により、今後の方針が未確定の他事業との連携・調整、そしてまちの賑わいを途切れさせずに継続させるという観点から、駅前賑わい拠点の大宮区役所跡地、氷川神社周辺エリアの大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用が必要であることがわかった。

駅前賑わい拠点、氷川神社周辺エリアそれぞれについて、暫定利活用の必要性把握に至る経緯を次頁より示していく。

○駅前賑わい拠点(大宮区役所跡地)の暫定利活用

駅前賑わい拠点においては、大宮駅周辺の事業や各課施策との連携パターン、事業区域パターンを整理する中で、「GCS との連携」と「大宮小学校の今後の在り方」が大きく土地利用に影響を及ぼすことが明らかになった。

「GCS との連携」では、大宮駅前を整備する際の交通機能の代替となる一時移転先が必要となる。大宮駅周辺に交通機能を代替させることのできる広い公有地は限られていることもあり、大宮区役所跡地は貴重な用地として活用される可能性がある。

「大宮小学校の今後在り方」では、まず大宮小学校が「さいたま市学校施設リフレッシュ計画基本計画(平成 27 年)」の改修・建替計画対象から外れ、大宮小学校の今後の在り方が平成 31 年度末を目処に検討が進められることとなった。その在り方が決まるまで、全体方針で示されている土地の一体的利活用という判断が難しい状況となる。

以上より、GCS 及び大宮小学校の方針が決まるまで今後の事業スケジュールを一つに絞ることは現時点では難しい。そこで、上記 2 つの課題を踏まえ、現段階で想定する駅前賑わい拠点の土地活用のパターンを 3 つ検討した。

パターン 1) GCS 整備時に駅周辺機能の一時移転先として大宮区役所跡地を活用

パターン 2) 公共用地全体を早期活用した上で GCS と連携

パターン 3) GCS との連携を想定しない場合

次頁より、各パターンの詳細を見ていく。

パターン 1) GCS 整備時に駅周辺機能の一時移転先として大宮区役所跡地を活用

まずパターン 1 は、GCS で駅周辺に交通広場を整備する際に、駅周辺機能の移転先として大宮区役所跡地を活用するパターンである。このパターンの場合、下記の 3 つの PHASE が想定される。

土地活用 PHASE 1 :

さいたま国際芸術祭後、大宮区役所跡地が解体され更地となる。

土地活用 PHASE 2 :

大門町自転車駐車場を解体し、大宮区役所跡地・大門町自転車駐車場跡地・一部民有地にて GCS 暫定交通機能による土地活用がなされる。

土地活用 PHASE 3 :

GCS の駅周辺整備が完了し、暫定交通広場が撤収した後、大宮小学校の敷地も含めて一体的土地活用を開始する。

このパターン 1 の場合、土地の一体的利活用は GCS の本整備が終わり、交通機能が大宮駅前に本整備された後となり、それまで小学校は、現状の大宮小学校を長期間使用するということになる。

下記に、各 PHASE に対応した土地活用イメージを示す。

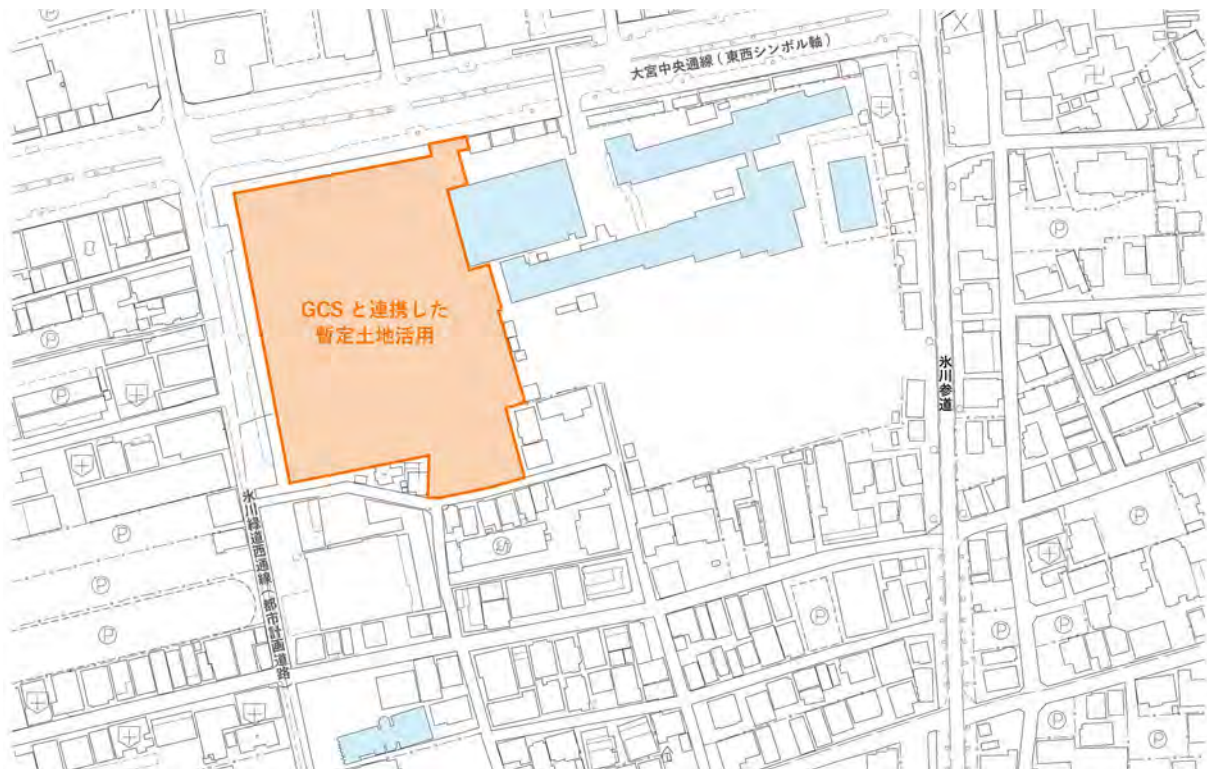
土地活用 PHASE 1 :

さいたま国際芸術祭後、大宮区役所跡地が解体され更地となる。



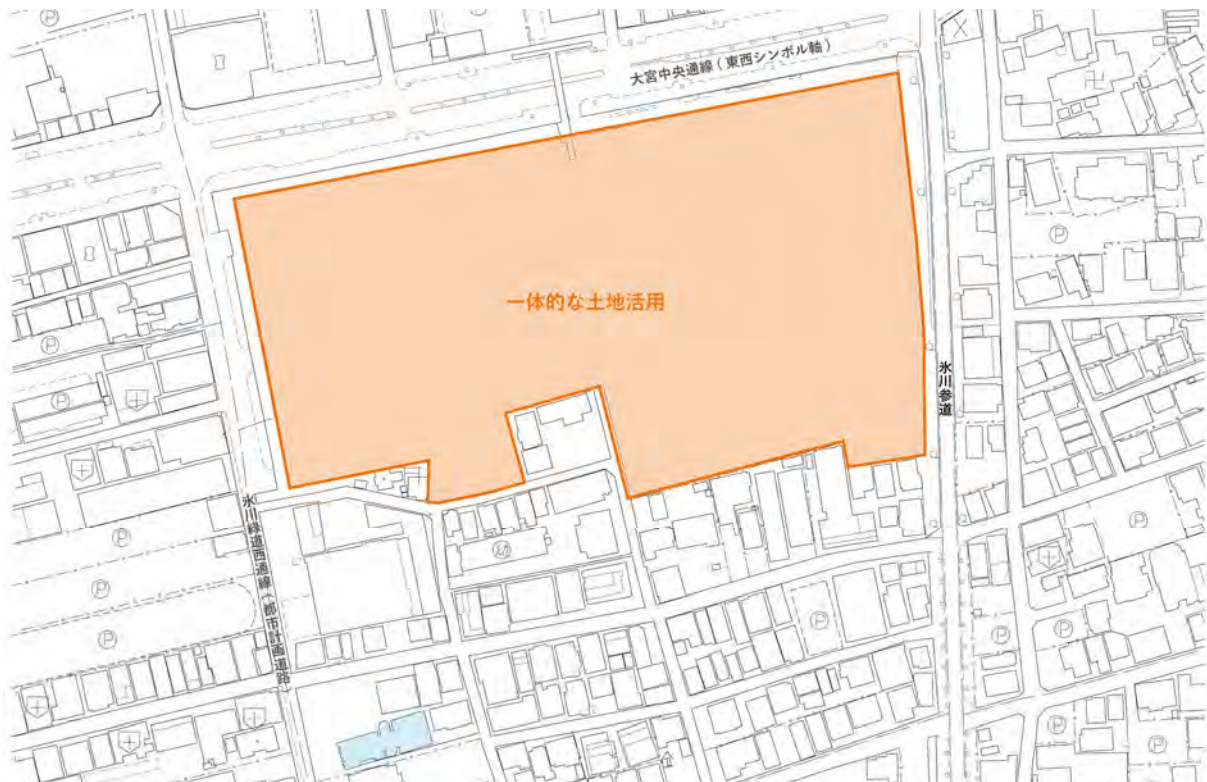
土地活用 PHASE 2 :

大門町自転車駐車場を解体し、大宮区役所跡地・大門町自転車駐車場跡地・一部民有地にて GCS 暫定交通機能による土地活用がなされる。



土地活用 PHASE 3 :

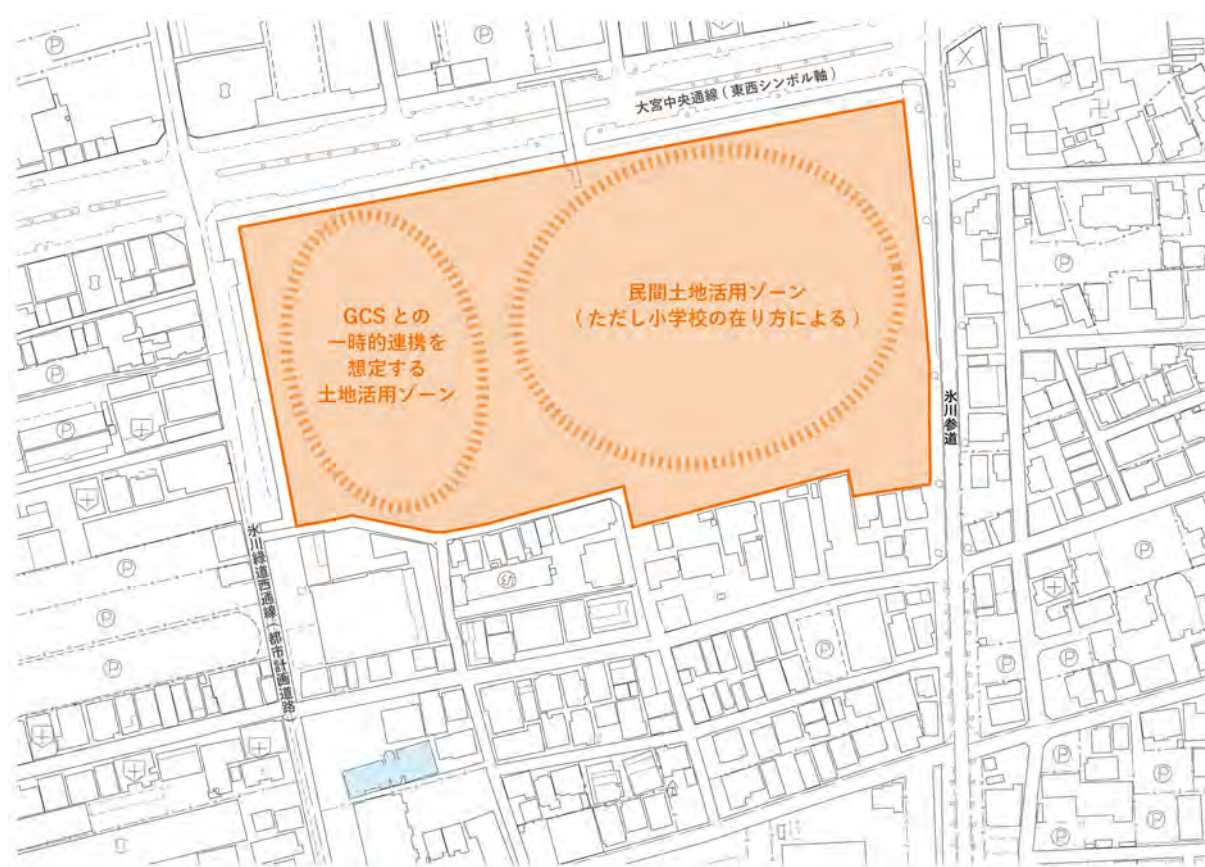
GCS の駅周辺整備が完了し、暫定交通広場が撤収した後、大宮小学校の敷地も含めて一体的土地活用を開始する。



パターン 2) 公共用地全体を早期活用した上で GCS と連携

次にパターン 2 は、駅前賑わい拠点の公共用地全体を早期活用し、かつ GCS とも連携するというパターンである。このパターンでは、大宮区役所、大門町自転車駐車場、大宮小学校を解体(ただし大宮小学校の在り方による)し、民有地を含む敷地全体を民間事業者へ借地し、民間事業者による公共用地の活用を行う。GCS との連携については、駅周辺機能の一時移転先として大宮区役所跡地のゾーンを活用する。民間事業者へ要求する基本的な機能を駅前賑わい拠点プロジェクトチームで検討し、事業者公募要項における整備条件を記載した上で、機能整備は民設民営で行うことを想定している。

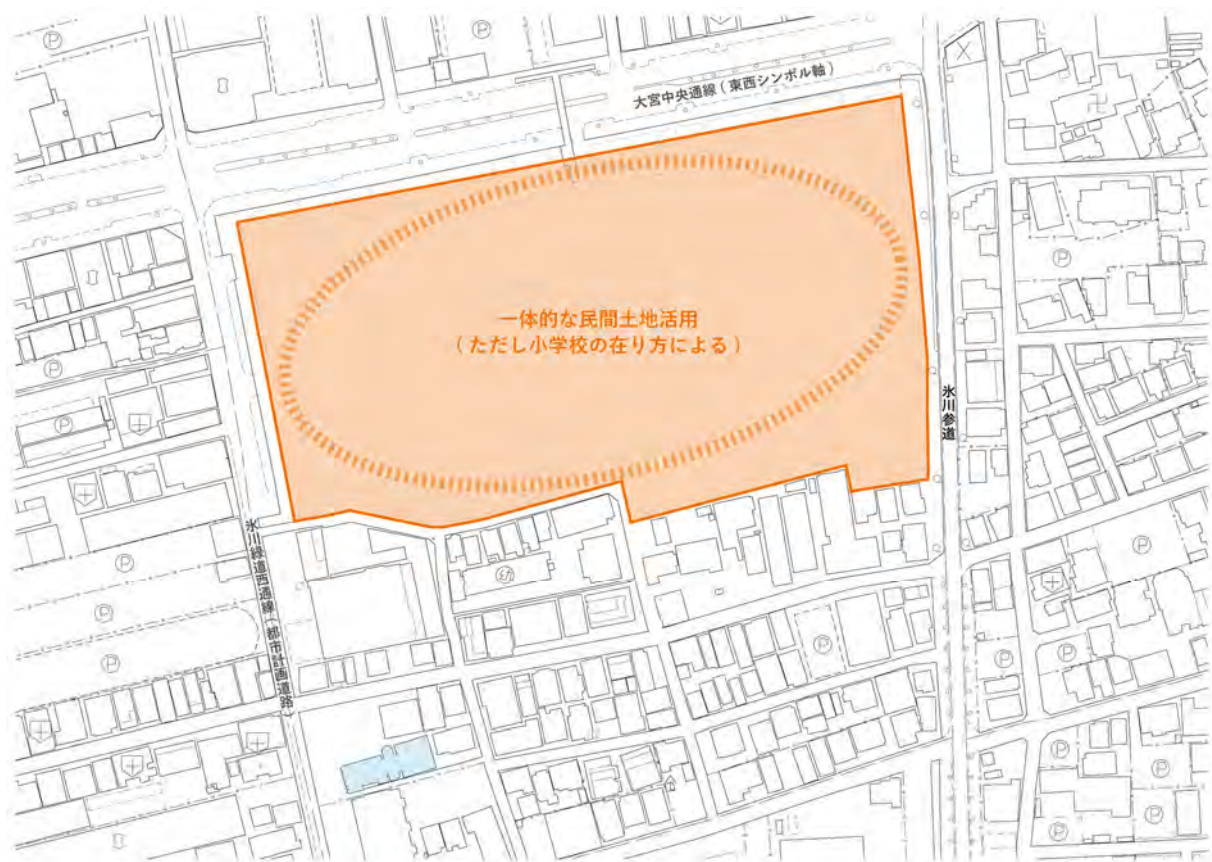
パターン 2 の土地活用イメージは下図の通りである。



パターン3) GCS との連携を想定しない場合

パターン3は、駅前賑わい拠点においてGCSとの連携を想定しないパターンである。こちらもパターン2と同様、大宮区役所、大門町自転車駐車場、大宮小学校を解体(ただし大宮小学校の在り方による)し、民有地を含む敷地全体を民間事業者へ借地し、民間事業者による公共用地の活用を行う想定だが、GCS暫定交通機能は特段整備しないパターンである。土地利用に向けたプロセスは、民間事業者へ要求する基本的な機能を駅前賑わい拠点プロジェクトチームで検討し、事業者公募要項における整備条件を記載した上で、機能整備は民設民営で行うことを想定している。土地活用する民間事業者が決まり次第、公共用地全体の土地活用がスタートするパターンである。

パターン3の土地活用イメージは下図の通りである。



これまで3つのパターンを検討したが、いずれのパターンも、現状の想定では新たな土地活用が早くても概ね5年後、長ければ概ね10年後からスタートする可能性も十分に考えられる。一方で、大宮区役所は2020年3月～5月のさいたま国際芸術祭の会場として使用された後、耐震性に問題があるため取り壊されることが決定している。そのため、いずれのパターンにおいても、解体後一定期間空き地が発生することとなる。

今後の方針が未確定の他事業との連携・調整、そして大宮という中心市街地のまちの賑わいを途切れさせずに継続させるという観点から、大宮区役所解体後新たな土地活用が始まるまで、土地の暫定利活用が必要と考えられる。

○氷川神社周辺エリア(大宮図書館移転後の土地)の暫定利活用

氷川神社周辺エリアにおいては、大宮図書館が2019年5月に移転後、2020年3月～5月のさいたま国際芸術祭の会場として使用され、その後の方針は決まっていない。一方、隣接する市立博物館は、移転等を含めた市立博物館の今後の在り方を整理し、新たな施設を整備する方針で進んでいるが、その時期は未定である。そのため、全体方針で記載されている土地の一体的活用を行うためには、市立博物館が新たな施設整備を終え移転した後となるが、現状では、それまで大宮図書館は閉鎖して未利用状態が続くことが想定される。

そのため、まちの賑わいを継続させるためには、さいたま国際芸術祭後、新たな土地活用が始まるまで、暫定利活用が必要と考えられる。

前述の理由により、大宮図書館移転後の土地における暫定利活用の必要性を把握した。それを受け、氷川神社周辺エリアプロジェクトチームでは具体的な土地活用に向けた検討が始まった。

具体的には、大宮図書館の今後の方針について下記の5つのケースに分け、運用方法（全体方針との整合性、まちへの効果）、及び、経済合理性の検証を行った。

CASE 1：解体→更地	施設解体後、更地で管理を行う
CASE 2：施設閉鎖	施設を残したまま閉鎖する
CASE 3：売却	施設解体後、売却する
CASE 4：土地を貸出し	施設解体後、民間事業者に土地を貸し出す
CASE 5：建物を貸出し	施設を残したまま、民間事業者に建物をし出す

次頁より、各検証結果を示す。

○運用方法の比較検討

まず、各ケースにおける全体方針との整合性について、下記の結果となった。

- CASE 1：解体→更地 →○ 将来的に博物館の敷地との一体的活用が可能。
- CASE 2：施設閉鎖 →○ 将来的に博物館の敷地との一体的活用が可能。
- CASE 3：売却 →× 博物館の敷地との一体的活用が不可能となる。
- CASE 4：土地を貸出し →○ 将来的に博物館の敷地との一体的活用が可能。
- CASE 5：建物を貸出し →○ 将来的に博物館の敷地との一体的活用が可能。

次に、各ケースにおけるまちへの効果としては、下記の結果となった。

- CASE 1：解体→更地 →× 立入防護柵の設置により賑わいや景観性が失われる。
- CASE 2：施設閉鎖 →× 立入防護柵の設置により賑わいや景観性が失われる。
- CASE 3：売却 →△ 土地の公共性／公益性の低下が懸念される。
博物館の敷地のポテンシャル低下が想定される。
- CASE 4：土地を貸出し →△ 期間限定の貸し出しとなるため投資額や利用用途が限定される
- CASE 5：建物を貸出し →○ 賑わいが連続し経済活動の活性化や公的不動産の有効活用可能

○経済合理性の比較検討

続いて、将来の解体に必要な経費も含め、それぞれのケースで5年間の想定収益を比較し、経済合理性の確認を行うことで、以下の結果を把握した。

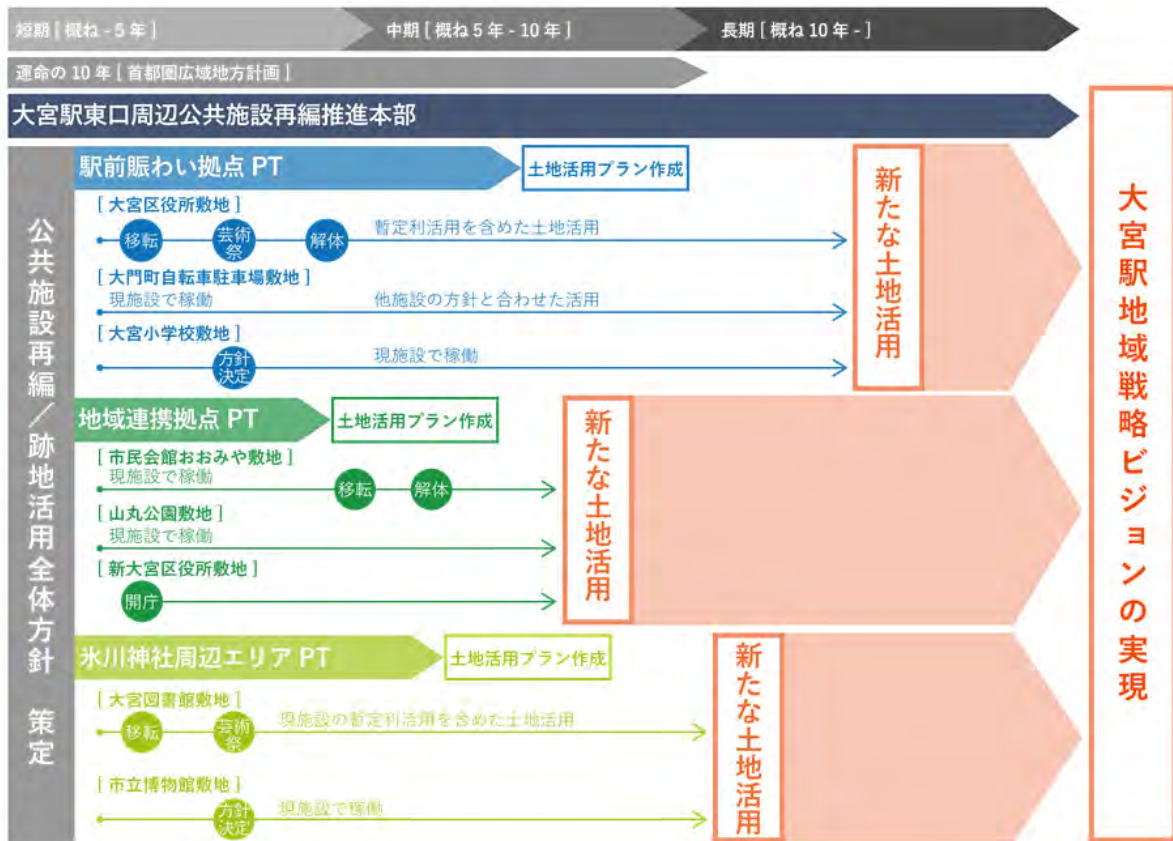
- | | | |
|---------------|----|---|
| CASE 1：解体→更地 | →× | 収益性がなく解体費の回収は不可。
防護柵や草刈の費用を要す。 |
| CASE 2：施設閉鎖 | →× | 収益性がなく解体費の回収は不可。
警備や清掃等の費用を要す。 |
| CASE 3：売却 | →○ | 近隣の固定資産税評価額を参考に算出
土地の売却益により解体費の回収が可能。 |
| CASE 4：土地を貸出し | →△ | さいたま市普通 財産貸付料算定式により算出。
地代 1,700 円/坪・月を想定。 |
| CASE 5：建物を貸出し | →○ | さいたま市普通財産貸付料算定式により算出。
事業期間による継続し収益を得ることが可能
賃料 4,000 円/坪・月を想定。 |

これらの結果から、CASE 5 の建物を貸出すことが、全体方針との整合性、まちへの効果、経済合理性の観点からいずれも有効な方法ではないかと考えられる。

一方で、3-2 項で確認されたように、大宮図書館を改修等行う場合には、バリアフリーの程度や駐車場確保等を検討していく必要がある。また、さいたま市庁内としても、活用する施設の位置付けを明確化し、庁内の共有と所管課の整理等を進めていく必要がある。今後、それらをプロジェクトチームの検討として進めていくことが望まれる。

③3 地区における今後のスケジュールの具体化

3 章及び前述 4-②より、大宮区役所跡地、及び、大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用の必要性が把握された。それらを踏まえ、現時点で想定しうる、暫定利活用を組み込んだ 3 地区の今後のスケジュールを下記に作成した。



各地区のプロジェクトチームによる検討を平成 31 年度以降も進め、それぞれの地区で土地活用プラン(本設活用)を作成することが当面の目標となる。現時点の見込みとしては、**地域連携拠点、氷川神社周辺エリア、駅前賑わい拠点の順で新たな土地活用へと進んでいく**のではないかと想定される。

一方で、暫定利活用を見据えると、**駅前賑わい拠点、氷川神社周辺エリアは早急に検討の深度化を図り**、公民連携を推進していくさいたま市としては民間事業者とのやり取りを進めていく必要があると考えられる。

次頁より、各地区の詳細なスケジュールを記述する。

○駅前賑わい拠点

まず大宮区役所敷地では、さいたま国際芸術祭後に建物を解体し、暫定利活用を含めた土地活用を開始する。大門町自転車駐車場は当面現施設で稼働しながら、地区内の他施設の方針と合わせた活用を行っていく。大宮小学校については、今後の在り方を決定し、その在り方に向けた調整を図りながら現施設で当面稼働していく。それらと平行してこれから**概ね 5～10 年**の間を目処に**土地活用プランを作成**し、新たな土地活用に向けて進めていく想定である。

暫定利活用に関しては、大宮区役所敷地はさいたま国際芸術祭後に解体を始め、平成 33 年度頃には更地となる見込みであるが、可能な限り大宮区役所跡地の低未利用状態が続くことを避けることが望ましい。そのためには、**平成 31 年度に具体的な暫定利活用案を作成し、民間事業者サウンディングへと展開**していくことが求められる。

○地域連携拠点

市民会館おおみやは、平成 33 年度頃大門町二丁目中地区市街地再開発ビルに移転し、その後解体となる。新大宮区役所は平成 31 年 5 月に開庁を迎えるため、市民会館おおみやの解体が完了すれば新たな土地活用を開始することが可能な状態となる。市民会館おおみや解体後速やかに新たな土地活用に進んでいくためには、平成 31 年度から本設活用の検討を開始し、これから**概ね 3 年**の間を目処に**土地活用プランを作成**していくことが求められる。

○氷川神社周辺エリア

大宮図書館は平成 31 年 5 月に開庁する新大宮区役所へと移転し、その後はさいたま国際芸術祭に向けた準備が始まる。平成 32 年 3 月～5 月のさいたま国際芸術祭終了後、現施設の暫定利活用を含めた土地活用を開始する。一方、市立博物館は今後の方針を決定したのちに、新たな土地活用が始まるまで当面現施設で稼働していく。それらと平行してこれから**概ね 5 年**の間を目処に**土地活用プランを作成**し、新たな土地活用に向けて進めていく想定である。

暫定利活用に関しては、可能な限り大宮図書館移転後の土地の低未利用状態が続くことを避けるため、**平成 31 年度に具体的な利活用案を作成し、民間事業者サウンディング、そして事業者公募への展開**が望まれる。

5 章

今後の検討事項

想定される課題

5. 今後の検討事項／想定される課題

5章では、これまでの調査内容を踏まえ、

- i. 今後の検討・事業化に向けて想定される課題と検討すべき事項
- ii. 課題解決と検討深度化に向けたプロセス

を整理、考察する。

i. 今後の検討・事業化に向けて想定される課題と検討すべき事項

本調査で検討した内容を深め、事業化に向けて進めていく際に想定される課題と検討事項をテーマ毎に下記に分類する。

[市民・民間事業者等との連携]

①市民との情報共有・議論・合意形成

検討を深度化していくにあたり、市民との情報共有をはじめ、市民が主体的にプロジェクトに参画し議論を重ねていくことが重要である。そのためには、行政が事業の制約条件や意思決定の理由を明らかにし、かつ、責任ある市民が参加し、参加者が偏らない工夫を行いながら、開かれたプロセスで進めていく仕組み作りが求められる。

②民間事業者との連携、参画意欲の引き出し

公共施設再編事業では、基本的に公民連携を前提として検討が進められている。公民連携の推進に向け、早い段階から民間事業者の意見や提案、そして事業参画への意欲を引き出していくことが重要となる。そのためには、民間事業者の提案の中に盛り込むべき要件を行政が明らかにし、民間の意見・提案を引き出す仕組み作りや、適切な段階での開放型・閉鎖型を組み合わせたサウンディング（民間事業者との公募による対話）等の意見聴取の実施、民間提案制度等を活用していくことが求められる。ただし、その際にはさいたま市側のまちづくりのビジョンや与条件をきちんと提示することが必要であり、①⑤⑥の項目を意識しながら、庁内や市民とのビジョン共有が重要になってくる。特に暫定利活用については、将来方針が不確定な事業との調整を図るため、事業期間の設定が容易ではないことが想定される。民間事業者の収益性やリスク分担等も踏まえながら、連携した検討が望まれる。また、都市再生推進法人のような地域に根ざした民間事業者と連携した継続的なまちづくりが求められる。

[さいたま市庁内での調整]

③事業化・複合化における所管課の整理

さいたま市が策定している公共施設マネジメント計画の考え方では、新規に公共施設を建設する場合は基本的に複合施設として公共施設面積の縮減を図ることが謳われている。そのため、公共施設再編事業においても基本的に複合施設を見据えて検討が進められていくが、その際の課題として複合化した事業をさいたま市でどのように所管していくかということである。特に、施設の機能が明確となっていない場合や、周辺事業の進捗との調整による場合、また、事業の中に計画・設計・解体・暫定利活用・施設整備・維持管理・運営などが複合的に含まれる場合などは、より各課を横断した体制作りと密な連携調整が求められる。

④各課施策・周辺事業との連携・調整

3-3 項で各課・周辺事業との連携パターンを検討したが、大宮駅周辺において公共施設再編事業と関わる周辺施策・事業が多いことが明らかになった。そのため、継続的に他事業との情報共有と調整を行い、各事業が協働した課題解決や相乗効果の創出を図っていくことが求められる。

[都市機能の検討]

⑤都市機能のアイデア出し

3-6 項で都市機能パターンを検討したが、今後具体化していく各地区の事業規模や、公民の役割分担等に応じて、より多様な都市機能の検討がなされる必要がある。それと並行して、各地区に導入する必須機能／望ましい機能を整理することによって、都市機能の絞り込みを図っていくことが考えられる。その際には、市民や民間事業者、専門家との意見交換を行っていく必要があり、立場を超えてアイデアを出し合える「場」を準備することが求められる。

⑥公益性を踏まえた都市マーケティングによる計画づくり

公共施設再編事業では、施設整備のみが目的ではなく、その施設が多くの方に利用されることが重要である。そのためには、供給者及び利用者ターゲットを見定めたまちづくりの戦略となる都市マーケティングを組立てながら計画の検討、与条件の整理を行い、それに見合う施設整備へと移行していくことが望まれる。その検討の際には、地域への公共サービスと、産業・民間マーケティングとのバランスを十分に考慮する必要があり、かつ長期的な視点でマーケット創造型のマーケティングが必要と考えられる。

[街路空間の特性付け]

⑦回遊性・経済効果創出を重視した街路空間の特性付け

公共施設再編事業では、点として各地区の整備を行いつつ、それらを面的に展開させることでエリアリノベーションへと展開していくことを見据えている。その際に、点から線へと繋げる氷川参道や大宮中央通線などの街路空間の役割と機能を明確にした特性付けをしていくことが必要である。ここでは、まちの回遊性を高めて大宮の奥行きを創出すると共に、街路空間を利活用することによる経済効果創出も見据えた戦略をとることで、「エリア」でのリノベーションにつながっていく。

[都市空間の価値向上]

⑧空間の質を高める仕組みづくり

エリアリノベーションを推進していくには、実際に整備される施設や街路などの都市空間を面的に魅力的なものとしていく必要がある。その都市空間の質を高める仕組み作りに向け、空間の質を評価する指標の確立、すなわち景観コードやデザインガイドラインの作成などが考えられる。その他、エリアリノベーションの推進に向け各種調整を図る「デザインマネジメント会議」等の場を設け、公的な立場のコーディネーターに調整を委ねるということも考えられる。

ii. 課題解決と検討深度化に向けたプロセス

i. 今後の検討・事業化に向けて想定される課題と検討すべき事項にて記載した内容に対し、その課題解決と検討深度化に向けて有効なプロセスとして、**プロジェクトチームによる検討体制・内容の拡充**が考えられる。

今年度のプロジェクトチームは、主としてさいたま市庁内の情報共有などインナープロモーションとしての役割を担っていた。計 11 回の会議を経て、**進捗状況や課題の共有**を図ることができた。また、プロジェクトチームの検討内容と本調査内容は密接に関連しており、**相互の検討深度化における一定の効果**があったと考えられる。

平成 31 年度以降の展開について、今年度の検討内容を基にプロジェクトチームをまちに開き、さいたま市の関係各課を横断した体制をベースに、コーディネーター・専門家・市民・民間事業者を柔軟に取り入れてプロジェクトを推進していく、**産官学民が連携した実働となるプロジェクトチームへと拡充**することが重要である。

また、その検討内容について、事業規模や事業手法の設定、都市機能の検討、民間事業者との調整など多岐にわたるため、例えば**都市機能・テーマや規模などの指標によって、プロジェクトチームの分科会を組織し、個別検討を進めていくことも必要**となる可能性が高い。

参考事例として、神奈川県横浜市の「横濱まちづくりラボ」を取り上げる。これは、「地元・企業・専門家等の様々な主体が参加し関内駅周辺地区の公民連携によるまちづくりを検討する場」として平成 26 年 7 月に横浜市が立上げたもので、リーディングプロジェクトとして横浜文化体育館再整備、教育文化センターの跡地活用の検討、現市庁舎街区の利活用・再整備等の議論がなされてきた。

横濱まちづくりラボでは、「事業性を伴ったまちづくりのアイデア」を生み出し、そのアイデアを基にサウンディング型市場調査を経て、公募要項等の作成へ進むプロセスを基本としている。実際に、横浜文化体育館再整備はそのプロセスを辿っている。平成 26 年度に横濱まちづくりラボにてまちづくりへの波及施設や民間収益施設のあり方等について議論され、それをもとに平成 26 年 12 月に横浜市がサウンディング型市場調査を実施、平成 28 年 2 月に「横浜文化体育館再整備事業実施方針」を策定、平成 29 年 3 月に入札公告がなされ、同年 9 月に PFI 事業者が決定している。ここで重要なことは、**横濱まちづくりラボにおいて検討された内容が、その後の実施方針にしっかりと反映されていくプロセス**をとっていることである。

また、平成 27 年度には、現市庁舎街区等の活用イメージの検討として、「グローバル人材育成拠点」や「健康・医療の拠点」などの 8 つのテーマに別れ、検討会が計 30 回ほど開催されている。それらの検討を基に、4 つの活用イメージへと集約し、そこから事業者サウンディングへと展開している。ここでは、多様化する社会的ニーズに合わせ**複数のテーマを設定し、個別に議論を深め、最終的にそれらを統合・再編集していく手法**が有効と考えられる。

平成 31 年度以降の大宮でのプロジェクトチームにおいても、上記のような視点で検討体制・内容の拡充を図っていくことが求められている。

6 章

エリアリノベーションプロセス

試案

6. エリアリノベーションプロセス試案

本章では、3章以降で得られた内容を基に、大宮駅東口周辺地域におけるエリアリノベーションプロセスの試案を示す。

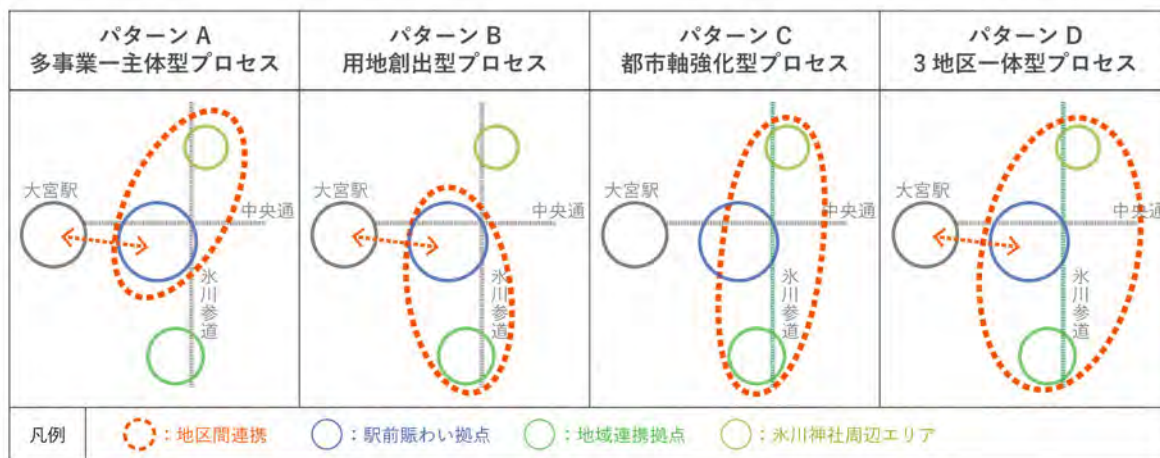
「エリアリノベーション」とは、公共施設再編による連鎖型まちづくりにおいて、公民連携による公的不動産活用を最優先に考え、公共施設単体の更新のみならず、複数の公共施設や他のさいたま市の事業と連携した事業展開を図ることで、エリア全体の都市更新を実現していくことである。一方で、大宮駅周辺では今後の動向が不明瞭なさいたま市の事業が存在することや、劇的に社会情勢が変化する昨今の状況を踏まえると、将来像に向けて一つのプロセスで事業を推進していく従来のマスタープラン型では社会の変化に対応できないことが想定される。そこで、現段階から公民連携事業を用いた複数のプロセスを想定し、事業が進む各段階において最適と考えるプロセスを組み合わせることで漸進的にエリアリノベーションを進めていく可変性のある将来像実現プロセスを「エリアリノベーションプロセス」と定義する。

エリアリノベーションプロセス試案として、下記の4つのパターンを作成した。基本的な考え方として、3地区のうちの**2地区ずつを連携してエリアリノベーションを目指すプロセスがパターンA・B・C**の3つ、そして**3地区全てが連携するプロセスがパターンD**である。

各パターンにおいて、大きく3つのPHASEに分け、周辺事業との連携を見据えながら土地活用の展開プロセスを示した。

- パターンA：多事業一主体型プロセス／駅前賑わい拠点＋氷川神社周辺エリア
- パターンB：用地創出型プロセス／駅前賑わい拠点＋地域連携拠点
- パターンC：都市軸強化型プロセス／地域連携拠点＋氷川神社周辺エリア
- パターンD：3地区一体型プロセス／駅前賑わい拠点＋地域連携拠点＋氷川神社周辺エリア

下図に各パターンにおける3地区間の連携を表すダイアグラムを示す。



次頁より、各パターンの詳細をA3図とともに記載する。

※上記パターンはあくまで試案として今回作成したものであり、プロセスのバリエーションを示すものである。

○パターン A：多事業一主体型プロセス／駅前賑わい拠点＋氷川神社周辺エリア

パターン A は、駅前賑わい拠点(大宮区役所跡地)／氷川神社周辺エリアを一体の敷地とし、暫定利活用／GCS 暫定交通広場整備／本設活用を一事業として行うパターンである。

氷川神社周辺エリアの敷地は他の地区より狭く、また、駅から遠い(徒歩 20 分ほど)という課題がある。かつ、大宮図書館移転後の土地を暫定利活用する場合は、市立博物館との調整も必要なため、暫定利活用の事業期間が変動する可能性もある。つまり、民間事業者にとっては暫定利活用のリスクが大きいのではないかと懸念される。そこで、氷川神社周辺エリアと駅前賑わい拠点を一体の敷地として捉え、飛び地でありながら一つの事業として捉えることで、利活用のスケールメリットが生じ、事業者のリスク低減も図ることを考え、パターン A を作成している。

さらには、大宮では回遊性の低さが課題として挙げられていることは 3 章でも明示した。駅前賑わい拠点と氷川神社周辺エリアを一体の事業として捉えることで、共通の事業者による連携したプログラムの実施が期待され、回遊性を高めるきっかけとなることも期待される。

各地区における PHASE 毎の整備状況は下記のとおりである。

・駅前賑わい拠点

PHASE 1：大宮区役所跡地／暫定利活用

PHASE 2：大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地／GCS 暫定交通広場整備

PHASE 3：大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地／本設活用

※大宮小学校は単独建替

・氷川神社周辺エリア

PHASE 1：大宮図書館／暫定利活用(リノベーション)

PHASE 2：大宮図書館・市立博物館／解体

PHASE 3：大宮図書館・市立博物館跡地：一体的本設活用

次頁に各 PHASE とそれぞれの事業に対する公民の役割分担を示す。

駅前賑わい拠点・氷川神社周辺エリアを一体の敷地として、暫定利活用/GCS暫定交通広場整備/解体/本設活用を一事業として実施

 : 本設整備(工事中) : 暫定利活用
 : 本設利用(供用開始) : 街路整備

エリアリノベーションプロセス試案

Phase 1

大宮区役所跡地：暫定利活用
大宮図書館：暫定利活用(リノベーション)
新大宮区役所：開庁(PFI)

○周辺エリア
[大門町二丁目中地区再開発] 工事中



- 氷川神社周辺エリア
- [市立博物館] 現施設で稼働
 - [大宮図書館] 新大宮区役所へ移転後、リノベーションによる暫定利活用
- 駅前賑わい拠点
- [大門町自転車駐車場] 現施設で稼働
 - [大宮小学校] 現施設で稼働
 - [大宮区役所] 移転解体後、暫定利活用
- 地域連携拠点
- [市民会館おおみや] 解体
 - [山丸公園] 現施設で稼働
 - [新大宮区役所] 開庁

Phase 2

大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地：GCS暫定交通広場整備
大宮小学校：敷地内建替
市民会館おおみや跡地・山丸公園：本設活用
大宮図書館・市立博物館：解体

○周辺エリア
[大門町二丁目中地区再開発] 竣工
[GCS構想] 駅周辺工事

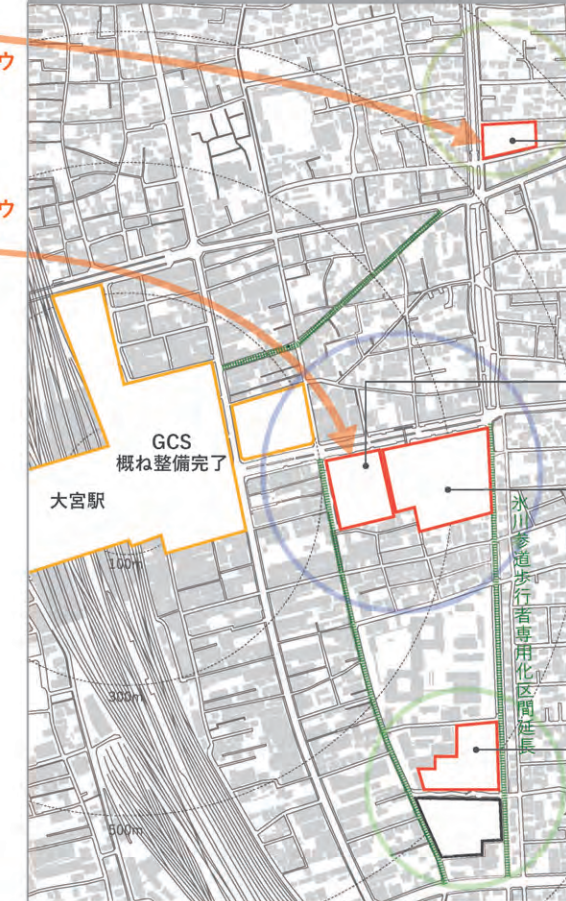


- 氷川神社周辺エリア
- [市立博物館] 移転後、解体
 - [大宮図書館] 暫定利活用後、解体
- 駅前賑わい拠点
- [大門町自転車駐車場] 解体後、GCS暫定交通広場整備
 - [大宮小学校] 敷地内建替(その他公共施設複合化)
 - [大宮区役所] 暫定利活用終了後、GCS暫定交通広場整備
- 地域連携拠点
- [市民会館おおみや跡地・山丸公園] 一体的本設整備
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

Phase 3

大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地：本設活用
大宮小学校：本設開校
市民会館おおみや跡地・山丸公園：本設活用
大宮図書館・市立博物館：本設活用

○周辺エリア
[GCS構想] 概ね整備完了



- 氷川神社周辺エリア
- [大宮図書館・市立博物館敷地] 一体的本設活用
- 駅前賑わい拠点
- [大宮区役所跡地・大門町自転車駐車場跡地] GCS暫定交通広場撤収後、本設活用
 - [大宮小学校] 新校舎開校
- 地域連携拠点
- [市民会館おおみや跡地・山丸公園] 本設活用
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

[大宮区役所跡地] 暫定利活用		[大宮図書館移転後の土地] 暫定利活用	
民間施設	民間	民間施設	民間
借地権：民間	公共	民間施設	公共
借地権：公共		リノベーション	
民間整備		施設貸与	
建物運営	民間	建物運営	民間
建物管理	民間	建物管理	民間
建物整備	民間	建物整備	公共
建物所有	民間	建物所有	公共
土地利用	民間	土地利用	公共
土地所有	公共	土地所有	公共

[大宮区役所跡地] [大門町自転車駐車場跡地] GCS暫定交通広場	
暫定交通広場	民間
借地権：民間	公共
借地権：公共	
民間整備	
建物運営	民間
建物管理	民間
建物整備	民間
建物所有	民間
土地利用	民間
土地所有	公共

[大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地] 本設活用		[大宮図書館/市立博物館跡地] 本設活用	
民間施設	民間	民間施設	民間
借地権：民間	公共	民間施設	公共
借地権：公共		借地権：民間	
民間整備		民間整備	
建物運営	民間	建物運営	民間
建物管理	民間	建物管理	民間
建物整備	民間	建物整備	民間
建物所有	民間	建物所有	民間
土地利用	民間	土地利用	民間
土地所有	公共	土地所有	公共

一事業者による一括整備・運営 (橙色枠内)

スケールメリット創出

リスク低減

2地区での連携プログラムによる回遊性向上

暫定利活用のノウハウを本設活用に展開可能

[新大宮区役所] 開庁	
区役所 図書館	民間施設
借地権：民間	公共
借地権：公共	
PFI	
建物運営	民間
建物管理	民間
建物整備	民間
建物所有	民間
土地利用	公共
土地所有	公共

[大宮小学校] 小学校建替 公共施設複合化		[市民会館おおみや] [山丸公園] 本設活用	
小学校 + その他 公共施設	民間施設	民間施設	民間施設
借地権：民間	公共	借地権：民間	公共
借地権：公共		借地権：公共	
公直接整備		民間整備	
建物運営	公共	建物運営	民間
建物管理	公共	建物管理	民間
建物整備	公共	建物整備	民間
建物所有	公共	建物所有	民間
土地利用	公共	土地利用	民間
土地所有	公共	土地所有	公共

[大宮小学校] 小学校建替 公共施設複合化		[市民会館おおみや] [山丸公園] 本設活用	
小学校 + その他 公共施設	民間施設	民間施設	民間施設
借地権：民間	公共	借地権：民間	公共
借地権：公共		借地権：公共	
公直接整備		民間整備	
建物運営	公共	建物運営	民間
建物管理	公共	建物管理	民間
建物整備	公共	建物整備	民間
建物所有	公共	建物所有	民間
土地利用	公共	土地利用	民間
土地所有	公共	土地所有	公共

まちの動き

公民の役割分担

○パターン B：用地創出型プロセス／駅前賑わい拠点＋地域連携拠点

パターン B は、駅前賑わい拠点と地域連携拠点を一体の敷地とし、大宮小学校建替の際に、**仮設校舎を市民会館おおみや跡地に建設**して公的不動産を効果的に活用していくパターンである。地域連携拠点は仮設校舎解体後、山丸公園と一体的な本設活用を開始する。なお、GCS 暫定交通広場の整備は、駅前賑わい拠点の一体的土地利用の中で行うものとして、パターン B では複合施設の一部に整備することとしている。

3-4 事業区域パターン検討において、大宮小学校の建替時に仮設校舎用地をどこに設けるかによって、駅前賑わい拠点の活用の仕方が影響を受けることがわかり、大宮区役所跡地に仮設校舎を建設すると、大宮小学校が完成するまでに利活用可能な敷地が限られることが課題であった。そこで、市民会館おおみや跡地を仮設校舎の用地として活用することで、駅前賑わい拠点の敷地を有効活用しながら大宮小学校建替を推進することが可能となる。この場合、敷地を有効活用できるため、大宮小学校を民間施設と複合化した大規模な土地利用の可能性も十分に考えられる。

各地区における PHASE 毎の整備状況は下記のとおりである。

・駅前賑わい拠点

PHASE 1：大宮区役所跡地／暫定利活用、大宮小学校／解体

PHASE 2：大宮区役所・大門町自転車駐車場・大宮小学校跡地／

小学校含む本設整備、施設一階に GCS 暫定交通広場整備

PHASE 3：大宮区役所・大門町自転車駐車場・大宮小学校跡地／

小学校含む本設活用、GCS 暫定交通広場撤収

・地域連携拠点

PHASE 1：市民会館おおみや／解体、仮設校舎建設

PHASE 2：市民会館おおみや跡地／仮設校舎解体、山丸公園と一体的本設整備

PHASE 3：市民会館おおみや跡地・山丸公園／一体的本設整備

なお、パターン B の場合、地域連携拠点に建設する仮設校舎を本設として建設し、校舎用途終了後、用途転用することも考えられる。それにより、事業開始後、仮設校舎利用の時期が遅れた場合(大宮小学校の建替が遅れた場合)、先行して利活用を始めることで事業者のリスク低減を図ることも可能ではないだろうか。

次頁に各 PHASE とそれぞれの事業に対する公民の役割分担を示す。

Pattern B 用地創出型プロセス [駅前賑わい拠点+地域連携拠点]

駅前賑わい拠点と地域連携拠点を一体的敷地として、大宮小学校の建替え時に仮移転する仮設校舎を市民会館おみや跡地に建設。仮設校舎解体後、地域連携拠点の本設活用開始

■ : 本設整備(工事中) ■ : 暫定利活用
 ■ : 本設利用(供用開始) ■ : 街路整備

エリアリノベーションプロセス試案

Phase 1

大宮区役所跡地：暫定利活用
 大宮小学校：仮設校舎移転、解体
 市民会館おみや：解体後、仮設校舎建設
 大宮図書館：暫定利活用(リノベーション)
 新大宮区役所：開庁(PFI)

○周辺エリア
 [大門町二丁目中地区再開発] 工事中



- 氷川神社周辺エリア
 - [市立博物館] 現施設で稼働
 - [大宮図書館] 新大宮区役所へ移転後、リノベーションによる暫定利活用
- 駅前賑わい拠点
 - [大門町自転車駐車場] 解体後、暫定利活用
 - [大宮小学校] 仮設校舎移転、解体
 - [大宮区役所] 移転解体後、暫定利活用
- 地域連携拠点
 - [山丸公園] 現施設で稼働
 - [市民会館おみや] 解体後、大宮小学校仮設校舎建設
 - [新大宮区役所] 開庁

Phase 2

大宮区役所/門町自転車駐車場/大宮小学校：本設整備・GCS 暫定交通広場整備
 市民会館おみや跡地・山丸公園：本設整備
 大宮図書館：暫定利活用継続

○周辺エリア
 [大門町二丁目中地区再開発] 竣工
 [GCS 構想] 駅周辺工事

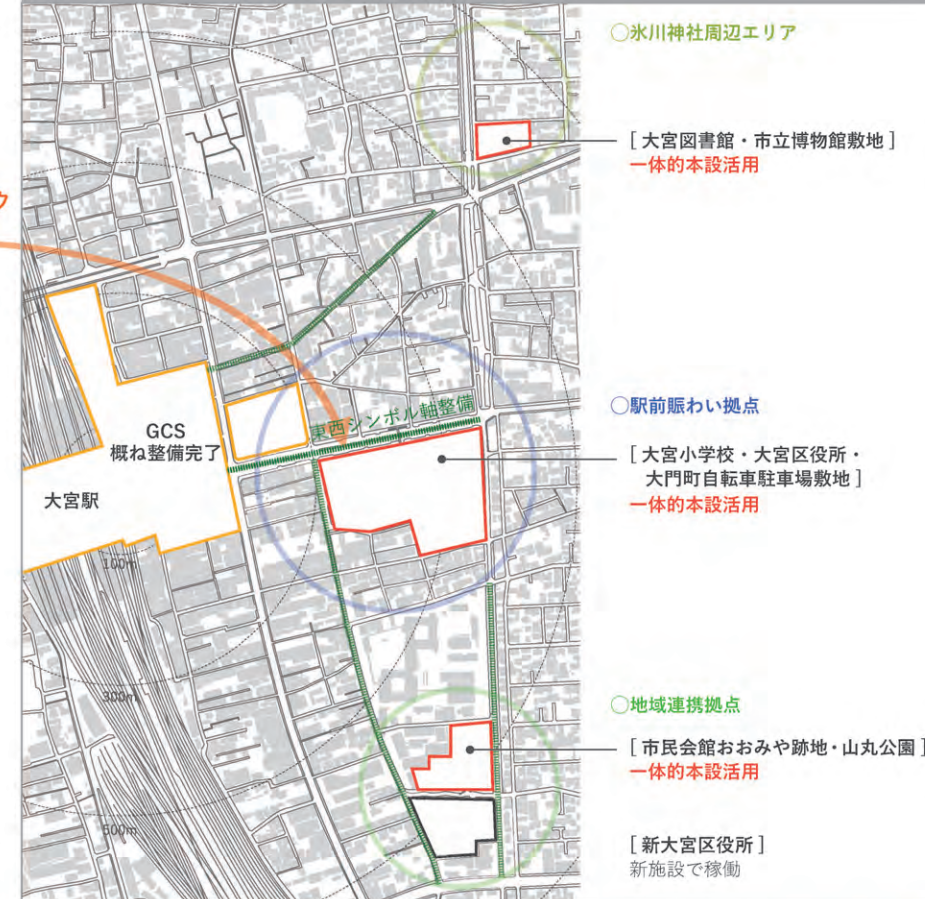


- 氷川神社周辺エリア
 - [市立博物館] 移転後、解体
 - [大宮図書館] 暫定利活用継続
- 駅前賑わい拠点
 - [大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 一体的本設整備, 1階に GCS 暫定交通広場整備
- 地域連携拠点
 - [市民会館おみや跡地・山丸公園] 一体的本設整備
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

Phase 3

大宮区役所/大門町自転車駐車場/大宮小学校：本設活用
 市民会館おみや跡地・山丸公園：本設活用
 大宮図書館・市立博物館：本設活用

○周辺エリア
 [GCS 構想] 概ね整備完了



- 氷川神社周辺エリア
 - [大宮図書館・市立博物館敷地] 一体的本設活用
- 駅前賑わい拠点
 - [大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 一体的本設活用
- 地域連携拠点
 - [市民会館おみや跡地・山丸公園] 一体的本設活用
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

まちの動き

市民の役割分担

<p>[新大宮区役所] 開庁</p> <table border="1"> <tr><td>区役所 図書館</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table> <p>PFI</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	区役所 図書館	民間施設	公共	民間施設	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[市民会館おみや跡地] 仮設校舎建設</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	公共	民間施設	建物運営	公共	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[大宮区役所跡地] [大門町自転車駐車場跡地] 暫定利活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	借地権：民間	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共	<p>[大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 本設整備 (小学校・公共施設・民間施設) GCS 暫定交通広場</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>小学校, その他 公共施設</td><td>暫定交通広場</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>小学校等</td><td>暫定交通広場</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	小学校, その他 公共施設	暫定交通広場	借地権：民間	公共	小学校等	暫定交通広場	民間施設	建物運営	公共	公共	民間	建物管理	民間	公共	民間	建物整備	民間	民間	民間	建物所有	民間	民間	民間	土地利用	民間	民間	民間	土地所有	公共	民間	民間	<p>[大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 本設活用 (小学校・公共施設・民間施設)</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>小学校, その他 公共施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>小学校等</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> </table> <p>仮設校舎用地として地域連携拠点を活用 一事業者による一括整備・運営 (橙色枠内) 小学校建替と並行して駅前賑わい拠点を大規模に活用可能 暫定利活用のノウハウを本設活用に展開可能</p>	民間施設	民間施設	小学校, その他 公共施設	民間施設	借地権：民間	公共	小学校等	民間施設	建物運営	公共	民間	建物管理	民間	民間	建物整備	民間	民間	建物所有	民間	民間	土地利用	民間	民間	土地所有	公共	民間
区役所 図書館	民間施設																																																																																																														
公共	民間施設																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	公共																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
公共	民間施設																																																																																																														
建物運営	公共																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	公共																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	民間																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
小学校, その他 公共施設	暫定交通広場																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
小学校等	暫定交通広場	民間施設																																																																																																													
建物運営	公共	公共	民間																																																																																																												
建物管理	民間	公共	民間																																																																																																												
建物整備	民間	民間	民間																																																																																																												
建物所有	民間	民間	民間																																																																																																												
土地利用	民間	民間	民間																																																																																																												
土地所有	公共	民間	民間																																																																																																												
民間施設	民間施設																																																																																																														
小学校, その他 公共施設	民間施設																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
小学校等	民間施設																																																																																																														
建物運営	公共	民間																																																																																																													
建物管理	民間	民間																																																																																																													
建物整備	民間	民間																																																																																																													
建物所有	民間	民間																																																																																																													
土地利用	民間	民間																																																																																																													
土地所有	公共	民間																																																																																																													
<p>[大宮図書館移転後の土地] 暫定利活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>リノベーション</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table> <p>施設貸与</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	リノベーション	民間施設	公共	民間施設	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	公共	建物所有	公共	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[大宮図書館移転後の土地] 暫定利活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>リノベーション</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table> <p>施設貸与</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	リノベーション	民間施設	公共	民間施設	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	公共	建物所有	公共	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[市民会館おみや] [山丸公園] 本設整備</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	借地権：民間	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共	<p>[大宮図書館/市立博物館跡地] 本設活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	借地権：民間	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共	<p>[市民会館おみや] [山丸公園] 本設活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間</td><td>公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	民間施設	借地権：民間	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共																							
民間施設	民間施設																																																																																																														
リノベーション	民間施設																																																																																																														
公共	民間施設																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	公共																																																																																																														
建物所有	公共																																																																																																														
土地利用	公共																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
リノベーション	民間施設																																																																																																														
公共	民間施設																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	公共																																																																																																														
建物所有	公共																																																																																																														
土地利用	公共																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	民間																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	民間																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														
民間施設	民間施設																																																																																																														
借地権：民間	公共																																																																																																														
建物運営	民間																																																																																																														
建物管理	民間																																																																																																														
建物整備	民間																																																																																																														
建物所有	民間																																																																																																														
土地利用	民間																																																																																																														
土地所有	公共																																																																																																														

○パターン C：都市軸強化型プロセス／地域連携拠点＋氷川神社周辺エリア

パターン C は、**地域連携拠点と氷川神社周辺エリアとが連携し、共通の都市機能を設定**することで歴史文化軸である氷川参道の特性付けを強めるパターンである。市民会館おおみや・山丸公園敷地では一体とした Park PFI による公園整備、そして大宮図書館・市立博物館駐車場敷地は広場整備を行うことで、氷川参道沿いにオープンスペースを創出する。

3章の検討により、エリアリノベーションに向けて、街路の特性付けが重要であることがわかった。また、氷川参道沿いは住宅が多く近年マンション建設により新規住民が増えており、新規住民に対応する憩いの場や避難場所の設置が課題となっている。そこで、氷川参道沿いに拠点として公園・広場空間を連続させることにより、憩いの場、緊急時の避難場所を創出し、居住環境と防災力の向上に寄与することを目指す。また、いずれの公園・広場空間も、歩行者専用化・高質化した氷川参道と一体的な利用を想定している。

各地区における PHASE 毎の整備状況は下記のとおりである。

・地域連携拠点

PHASE 1：市民会館おおみや／解体、山丸公園／占用許可による利活用

PHASE 2：市民会館おおみや跡地・山丸公園／一体的公園整備(Park PFI)

PHASE 3：市民会館おおみや跡地・山丸公園・市道／一体的公園利用(Park PFI)

・氷川神社周辺エリア

PHASE 1：大宮図書館／暫定利活用(リノベーション)

PHASE 2：大宮図書館・市立博物館／解体後、一体的広場整備

大宮図書館・市立博物館駐車場／広場整備

PHASE 3：大宮図書館・市立博物館／一体的広場利用

大宮図書館・市立博物館駐車場／広場利用

次頁に各 PHASE とそれぞれの事業に対する公民の役割分担を示す。

Pattern C 都市軸強化型プロセス [地域連携拠点+氷川神社周辺エリア]

地域連携拠点と氷川神社周辺エリアに共通の都市機能を設定し、歴史文化軸である氷川参道の特性付けを図る都市機能は広場に特化し、オープンスペース創出と防災性能向上を目指す

 : 本設備 (工事中) : 暫定利活用
 : 本設備利用 (供用開始) : 街路整備

エリアリノベーションプロセス試案

Phase 1
 大宮区役所跡地：暫定利活用
 大宮図書館：暫定利活用 (リノベーション)
 山丸公園：占用許可による利活用
 新大宮区役所：開庁 (PFI)

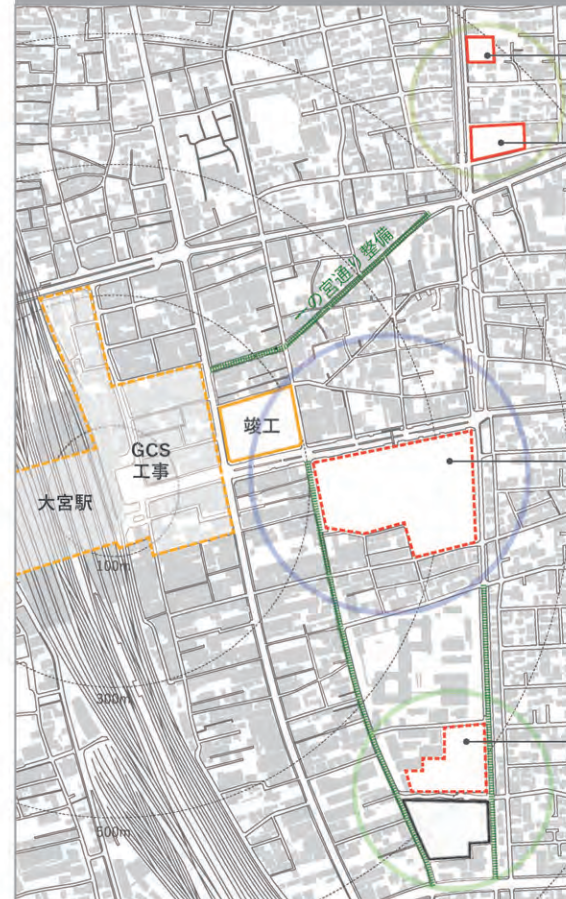
○周辺エリア
 [大門町二丁目中地区再開発] 工事中



- 氷川神社周辺エリア
 - [市立博物館] 現施設で稼働
 - [大宮図書館] 新大宮区役所へ移転後、リノベーションによる暫定利活用
- 駅前賑わい拠点
 - [大門町自転車駐車場] 現施設で稼働
 - [大宮小学校] 現施設で稼働
 - [大宮区役所] 移転解体後、暫定利活用
- 地域連携拠点
 - [市民会館おおみや] 解体
 - [山丸公園] 一部占用許可による利活用
 - [新大宮区役所] 開庁

Phase 2
 大宮区役所/大門町自転車駐車場/大宮小学校跡地：本設備活用
 市民会館おおみや跡地・山丸公園：公園整備
 大宮図書館・市立博物館：解体後、公園整備
 大宮図書館・市立博物館駐車場：広場利用

○周辺エリア
 [大門町二丁目中地区再開発] 竣工
 [GCS 構想] 駅周辺工事



- 氷川神社周辺エリア
 - [大宮図書館・市立博物館駐車場] 広場整備
 - [大宮図書館・市立博物館] 解体後、一体的広場整備
- 駅前賑わい拠点
 - [大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 大宮小学校移転一体的本設備
- 地域連携拠点
 - [市民会館おおみや跡地・山丸公園] 一体的公園整備
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

Phase 3
 大宮区役所/大門町自転車駐車場/大宮小学校跡地：本設備活用
 市民会館おおみや跡地・山丸公園・市道：公園利用
 大宮図書館・市立博物館：公園利用
 大宮図書館・市立博物館駐車場：広場利用

○周辺エリア
 [GCS 構想] 概ね整備完了



- 氷川神社周辺エリア
 - ※氷川参道と一体活用
 - [大宮図書館・市立博物館駐車場] 広場利用
 - [大宮図書館・市立博物館敷地] 一体的広場利用
- 駅前賑わい拠点
 - [大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 一体的本設備活用 ※氷川参道と一体活用
- 地域連携拠点
 - ※氷川参道と一体活用
 - [市民会館おおみや跡地・山丸公園・市道] 一体的公園利用
 - [新大宮区役所] 新施設で稼働

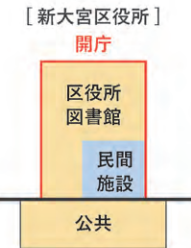
まちの動き

公民の役割分担

[大宮区役所跡地] 暫定利活用 [大宮図書館移転後の土地] 暫定利活用



民間整備		施設貸与	
建物運営	民間	建物運営	民間
建物管理	民間	建物管理	民間
建物整備	民間	建物整備	公共
建物所有	民間	建物所有	公共
土地利用	民間	土地利用	公共
土地所有	公共	土地所有	公共

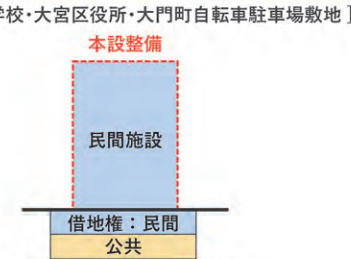


PFI	
建物運営	民間
建物管理	民間
建物整備	民間
建物所有	民間
土地利用	公共
土地所有	公共

[市民会館おおみや・山丸公園] 公園整備 [大宮図書館・市立博物館] 広場整備



Park PFI			
	公園	民間施設	
		建物運営	民間
		建物管理	民間
公園運営	民間	建物整備	民間
公園管理	民間	建物所有	民間
土地利用	民間	土地利用	民間
土地所有	公共	土地所有	公共

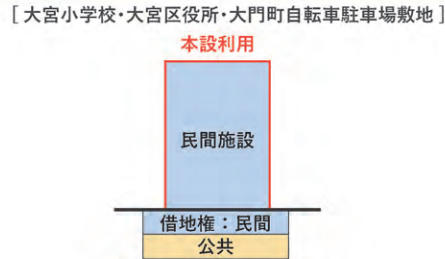


民間整備	
建物運営	民間
建物管理	民間
建物整備	民間
建物所有	民間
土地利用	民間
土地所有	公共

[市民会館おおみや・山丸公園] 公園利用 [大宮図書館・市立博物館] 広場利用



Park PFI			
	公園	民間施設	
		建物運営	民間
		建物管理	民間
公園運営	民間	建物整備	民間
公園管理	民間	建物所有	民間
土地利用	民間	土地利用	民間
土地所有	公共	土地所有	公共



民間整備	
建物運営	民間
建物管理	民間
建物整備	民間
建物所有	民間
土地利用	民間
土地所有	公共

氷川参道沿いに公園・広場のオープンスペース創出 (橙色枠内)
 ↓
 歴史文化軸の特性強化
 氷川参道を軸とした回遊性向上
 ↓
 新規住民増加に対し、憩いの場・避難場所の設置

○パターン D：3 地区一体型プロセス／駅前賑わい拠点＋地域連携拠点＋氷川神社周辺エリア

パターン D は、パターン A・B・C を組み合わせ、3 地区で連携してエリアリノベーションを図っていくパターンである。

各地区における PHASE 毎の整備状況は下記のとおりである。

・駅前賑わい拠点

PHASE 1：大宮区役所跡地／暫定利活用、大宮小学校／解体

PHASE 2：大宮区役所・大門町自転車駐車場・大宮小学校跡地／
小学校含む本設整備、施設一階に GCS 暫定交通広場整備

PHASE 3：大宮区役所・大門町自転車駐車場・大宮小学校跡地／
小学校含む本設活用、GCS 暫定交通広場撤収

・地域連携拠点

PHASE 1：市民会館おおみや／解体、山丸公園／占用許可による利活用

PHASE 2：市民会館おおみや跡地・山丸公園／一体的公園整備

PHASE 3：市民会館おおみや跡地・山丸公園・市道／一体的公園利用

・氷川神社周辺エリア

PHASE 1：大宮図書館／暫定利活用(リノベーション)

PHASE 2：大宮図書館・市立博物館／解体後、本設整備
大宮図書館・市立博物館駐車場／広場整備

PHASE 3：大宮図書館・市立博物館／本設利用
大宮図書館・市立博物館駐車場／広場利用

次頁に各 PHASE とそれぞれの事業に対する公民の役割分担を示す。

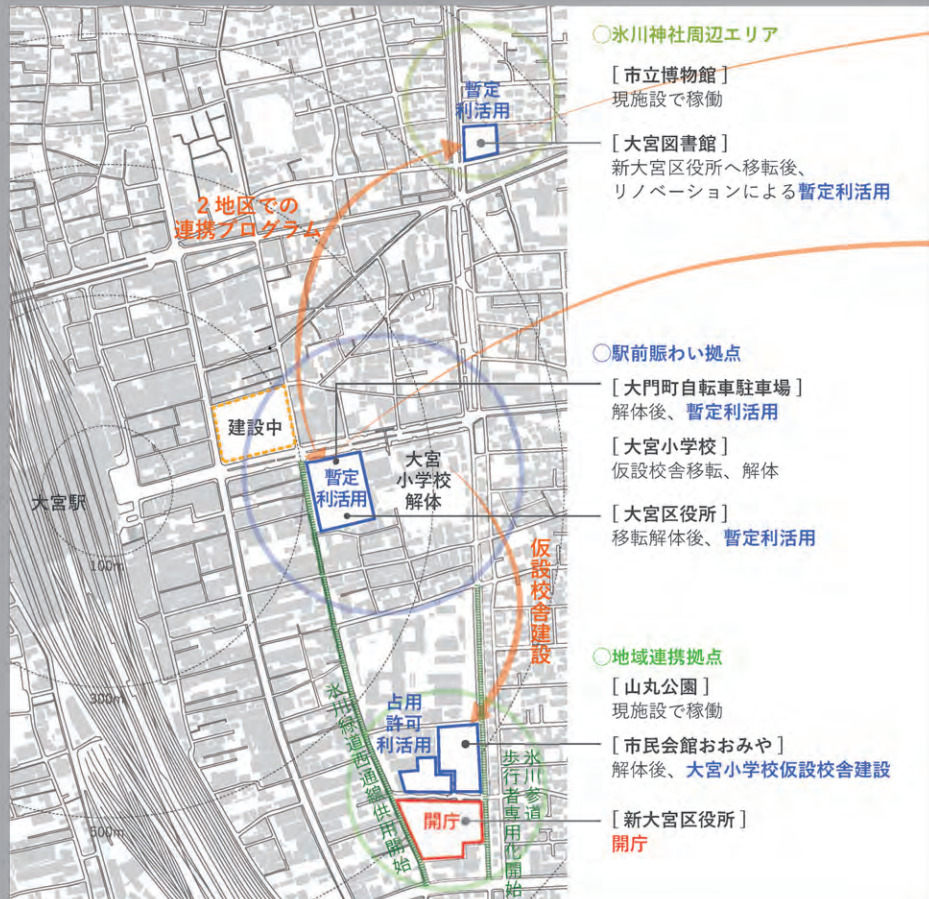
パターン A・B・C を組み合わせ、
3 地区で連携してエリアリノベーションを図る

 : 本設備 (工事中) : 暫定利活用
 : 本設備 (供用開始) : 街路整備

Phase 1

大宮区役所跡地：暫定利活用
大宮小学校：仮設校舎移転、解体
市民会館おおみや：解体後、仮設校舎建設
山丸公園：占用許可による利活用
新大宮区役所：開庁 (PFI)
大宮図書館：暫定利活用 (リノベーション)

○周辺エリア
[大門町二丁目中地区再開発]
工事中



Phase 2

大宮区役所/門町自転車駐車場 / 大宮小学校：本設・GCS 暫定交通広場整備
市民会館おおみや跡地・山丸公園：公園整備
大宮図書館・市立博物館：解体
大宮図書館・市立博物館駐車場：公園整備

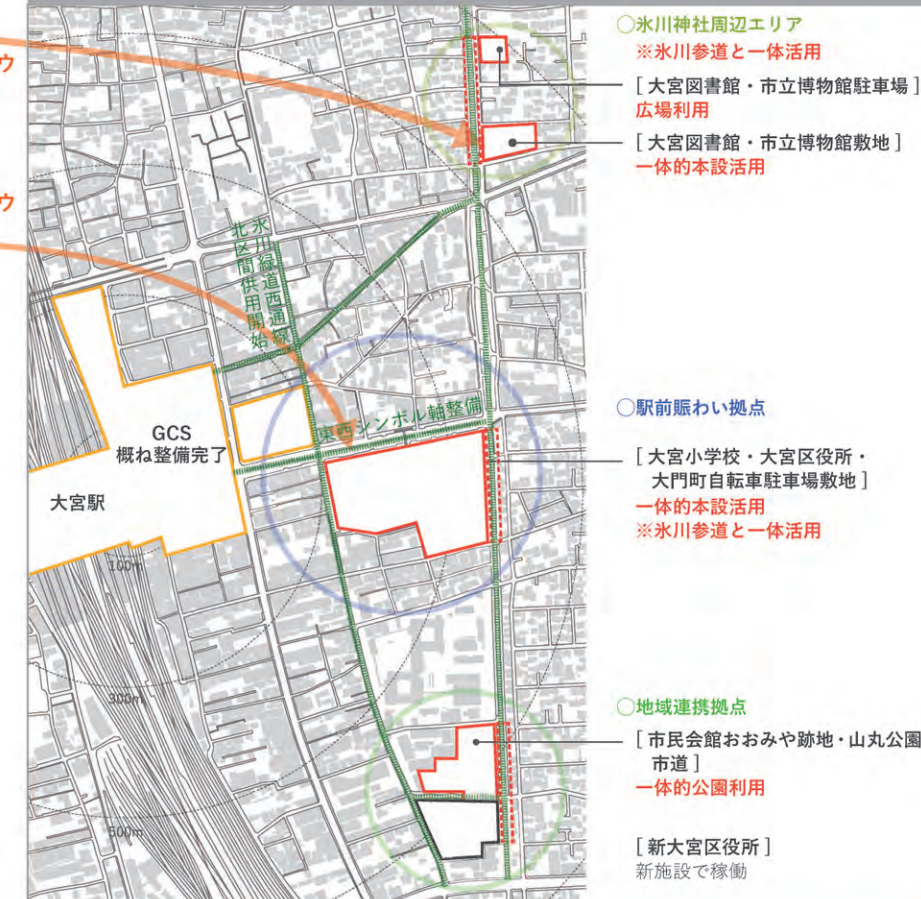
○周辺エリア
[大門町二丁目中地区再開発]
竣工
[GCS 構想]
駅周辺工事



Phase 3

大宮区役所/門町自転車駐車場 / 大宮小学校：本設利用
市民会館おおみや跡地・山丸公園・市道：公園利用
大宮図書館・市立博物館：本設活用
大宮図書館・市立博物館駐車場：公園利用

○周辺エリア
[GCS 構想]
概ね整備完了



まちの動き

公民の役割分担

<p>[新大宮区役所] 開庁</p> <table border="1"> <tr><td>区役所 図書館</td></tr> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td></tr> </table> <p>PFI</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	区役所 図書館	民間施設	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[市民会館おおみや跡地] 仮設校舎建設</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	公共	建物運営	公共	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	公共	土地所有	公共	<p>[大宮区役所跡地] [大門町自転車駐車場跡地] 暫定利活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間 公共</td></tr> </table> <p>民間整備</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	借地権：民間 公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共
区役所 図書館																																													
民間施設																																													
公共																																													
建物運営	民間																																												
建物管理	民間																																												
建物整備	民間																																												
建物所有	民間																																												
土地利用	公共																																												
土地所有	公共																																												
民間施設																																													
公共																																													
建物運営	公共																																												
建物管理	民間																																												
建物整備	民間																																												
建物所有	民間																																												
土地利用	公共																																												
土地所有	公共																																												
民間施設																																													
借地権：民間 公共																																													
建物運営	民間																																												
建物管理	民間																																												
建物整備	民間																																												
建物所有	民間																																												
土地利用	民間																																												
土地所有	公共																																												

<p>[大宮図書館移転後の土地] 暫定利活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設 リノベーション</td></tr> <tr><td>公共</td></tr> </table> <p>施設貸与</p> <table border="1"> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設 リノベーション	公共	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	公共	建物所有	公共	土地利用	公共	土地所有	公共
民間施設 リノベーション														
公共														
建物運営	民間													
建物管理	民間													
建物整備	公共													
建物所有	公共													
土地利用	公共													
土地所有	公共													

<p>[大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 本設備 (小学校・公共施設・民間施設) GCS 暫定交通広場</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>小学校, その他 公共施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間 公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>小学校等</td><td>暫定交通広場</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td><td></td><td></td></tr> </table>	民間施設	小学校, その他 公共施設	借地権：民間 公共	小学校等	暫定交通広場	民間施設	建物運営	公共	公共	民間	建物管理	民間	公共	民間	建物整備	民間	民間	民間	建物所有	民間	民間	民間	土地利用	民間			土地所有	公共			<p>仮設校舎用地として 地域連携拠点を活用 一事業者による 一括整備・運営 (橙色枠内)</p> <p>小学校建替と並行して駅前 賑わい拠点を大規模に活用可能</p> <p>暫定利活用のノウハウを 本設活用に展開可能</p> <p>スケールメリット創出</p> <p>2 地区での連携プログラム による回遊性向上</p>
民間施設																															
小学校, その他 公共施設																															
借地権：民間 公共																															
小学校等	暫定交通広場	民間施設																													
建物運営	公共	公共	民間																												
建物管理	民間	公共	民間																												
建物整備	民間	民間	民間																												
建物所有	民間	民間	民間																												
土地利用	民間																														
土地所有	公共																														

<p>[市民会館おおみや・山丸公園] 公園整備</p> <table border="1"> <tr><td>公園</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table>	公園	民間施設	公共	民間施設	<p>[大宮図書館・市立博物館駐車場] 公園整備</p> <table border="1"> <tr><td>公園</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table>	公園	民間施設	公共	民間施設																		
公園	民間施設																										
公共	民間施設																										
公園	民間施設																										
公共	民間施設																										
<p>Park PFI</p> <table border="1"> <tr><td>公園</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公園運営</td><td>民間</td><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>公園管理</td><td>民間</td><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>公園整備</td><td>民間</td><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>公園所有</td><td>民間</td><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>		公園	民間施設	公園運営	民間	建物運営	民間	公園管理	民間	建物管理	民間	公園整備	民間	建物整備	民間	公園所有	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地利用	民間	土地所有	公共	土地所有	公共
公園	民間施設																										
公園運営	民間	建物運営	民間																								
公園管理	民間	建物管理	民間																								
公園整備	民間	建物整備	民間																								
公園所有	民間	建物所有	民間																								
土地利用	民間	土地利用	民間																								
土地所有	公共	土地所有	公共																								

<p>[大宮小学校・大宮区役所・大門町自転車駐車場敷地] 本設備活用 (小学校・公共施設・民間施設)</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>小学校, その他 公共施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間 公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>小学校等</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td><td></td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td><td></td></tr> </table>	民間施設	小学校, その他 公共施設	借地権：民間 公共	小学校等	民間施設	建物運営	公共	民間	建物管理	民間	民間	建物整備	民間	民間	建物所有	民間	民間	土地利用	民間		土地所有	公共		<p>[大宮図書館/市立博物館跡地] 本設備活用</p> <table border="1"> <tr><td>民間施設</td></tr> <tr><td>借地権：民間 公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>民間整備</td></tr> <tr><td>建物運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>	民間施設	借地権：民間 公共	民間整備	建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地利用	民間	土地所有	公共
民間施設																																							
小学校, その他 公共施設																																							
借地権：民間 公共																																							
小学校等	民間施設																																						
建物運営	公共	民間																																					
建物管理	民間	民間																																					
建物整備	民間	民間																																					
建物所有	民間	民間																																					
土地利用	民間																																						
土地所有	公共																																						
民間施設																																							
借地権：民間 公共																																							
民間整備																																							
建物運営	民間																																						
建物管理	民間																																						
建物整備	民間																																						
建物所有	民間																																						
土地利用	民間																																						
土地所有	公共																																						

<p>[市民会館おおみや・山丸公園] 公園利用</p> <table border="1"> <tr><td>公園</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table>	公園	民間施設	公共	民間施設	<p>[大宮図書館・市立博物館駐車場] 公園利用</p> <table border="1"> <tr><td>公園</td><td>民間施設</td></tr> <tr><td>公共</td><td>民間施設</td></tr> </table>	公園	民間施設	公共	民間施設
公園	民間施設								
公共	民間施設								
公園	民間施設								
公共	民間施設								
<p>氷川参道沿いに公園・広場の オープンスペース創出 (橙色枠内)</p> <p>歴史文化軸の特性強化</p> <p>氷川参道を軸とした回遊性向上</p> <p>新規住民増加に対し、 憩いの場・避難場所の設置</p>									

以上本章では、3章以降の内容を踏まえ、エリアリノベーションプロセス試案として4つのパターンを検討した。5章で記載の通り、今後検討の深度化やパターンの絞り込みを進めていく必要があり、平成31年度以降これらのエリアリノベーションプロセス試案を基にしながら検討を進めていく。