

目的

川越駅西口周辺においては、川越市の新たな玄関口として駅前広場の大規模改修や西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)の整備等を進めている。平成26年度までには各事業が完了する予定であり、大きな変革時期を迎えているエリアであるが、駅前には8,300㎡の未利用市有地が存在している。
このような状況の中、本調査では、未利用市有地を活用した新たな拠点の形成に向けて、導入すべき都市機能を整理し、その機能を担う公共施設を整備・運営するための官民連携事業スキームについて、検討する。

目次

- 1.基本計画(案)の検討
- 2.先行的事業者提案協議の実施
- 3.官民連携手法の検討
 - 3.1.事業スキームの精査
 - 3.2.リスク分担の検討
 - 3.3.公的負担額の算定
- 4.川越駅西口市有地利活用計画(案)の作成
- 5.概算事業費の精査
- 6.今後の課題の整理

これまでの経緯

- 平成22年 「川越駅西口周辺地区基本構想(西口グランドデザイン)」を策定
- 平成23年 西口グランドデザインの実現に向けて基本的な活用方針を検討
- 平成24年 川越駅西口市有地利活用計画検討調査を実施し、導入機能の需要及び関係者や市民の意向調査を実施

施設の概要

川越駅西口の市有の未利用地は、現在、暫定自由広場、仮設バス乗降場、自転車駐車場として暫定利用されている。

- ・用途地域:商業地域
準防火地域
- ・面積:A街区 約3,800㎡
B街区 約4,500㎡
- ・建ぺい率:80%
- ・容積率:A街区 600%
B街区 400%
- ・導入機能(案)
送迎バス発着所、自転車駐車場
公共施設(建築物)



結論

1. 市民及び民間事業者との対話

(1) 市民意向の把握と合意形成

- ①市民勉強会:団体推薦市民と公募市民による勉強会を実施。
- ②市民懇話会:広く市民に呼びかけ意見交換を実施。

(2) 事前対話の実施

- 2段階に分けて民間事業者との事前対話の実施。
- ①第1段階:土地のポテンシャルの評価段階。
 - ②第2段階:事業化可能性の評価段階。

2. 先行的事業者提案協議の実施

民間事業者から見た事業性等を踏まえ官民連携手法の検討を行うため、提案の利用目的を庁内検討に限定して、事前提案を募集。

※事前提案を促すために、提案応募者には平成26年度以降に実施予定の事業者募集時の審査において、合計点の5%以内の加点を行うことを条件として明示。

- (1)事業者勉強会の実施:検討状況、募集に関する概要説明、事業者名刺交換を実施。
- (2)事前提案の募集:整備計画、事業期間中の公共収支の概算、イメージ図などを募集。
- (3)募集の結果:7社の民間事業者から提案があった。

- ・公共機能については図書館や健康温浴施設、保育園、民間施設についてはホテル、病院、フィットネス、商業機能、オフィス、駐車場、マンション等が提案された。
- ・事業スキームとしては、定期借地方式、PFI手法、土地売却方式が提案された。

