

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

| 項目 | 記入欄 |
|---------------------|--|
| 1. サウンディング情報 | |
| ①団体名 | さいたま市 |
| ②事業名 | 桜木駐車場用地活用事業 |
| ③本事業の現在の検討ステージ | 以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 <u>2.事業化検討</u> 3.事業者選定 4.その他() |
| ④サウンディングの目的 | <p>○対象物件は、乗降客数70万人/日を超える広域交通結節点である、大宮駅から600メートルほどの距離に位置すること、約2ヘクタールの広さを有することから、市としては一定のポテンシャルを有するものと考えている。</p> <p>○市としては、都心エリアである大宮が『東日本の対流拠点』として発展していくことを目指して、現在駅周辺のまちづくりや都市間連携等を進めている。その中で、対象物件についても、そういった東日本の対流拠点の形成に資する方法で活用したいと考えている。大宮駅周辺が『多様な資源（ヒト・モノ・情報等）が集まり、相互に交流することで、“新しい価値”を創造・発信する機会が多く得られ、そのような機会を求めて多様な資源がさらに集まる。そのような循環が持続可能に保たれているエリア』（＝対流拠点）となるための用地の有効な活用方法※を模索しているところ。</p> <p>※市として検討中の対流拠点の形成に資する活用方法の例（これらを組み合わせて複合的な事業とすることを想定）：</p> <p>①東日本を中心に資源を誘引し、または集積させる機能（商業・アミューズメント・大学・企業研究等）</p> <p>②様々な交流を生む機能（会議場・ホール・イベントスペース・コミュニティ施設・スポーツ施設・文化施設等）</p> <p>③新たな価値の創造を支援する機能（スタートアップ施設・インキュベーション施設・コワーキング施設・オープンラボ）</p> <p>④多様な情報発信を担う機能（観光情報発信施設・地域情報発信施設）（大学・社会人大学院、市民大学等）</p> <p>○昨年度は用地の活用方針案を取りまとめ（https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p070045.html）、今年度、市としても独自にサウンディング型市場調査を実施し、その結果を踏まえ公募要項や審査基準等の案を作成する予定。</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>○今回のサウンディングでは「対流拠点の形成を実現するための事業方式」「民間事業者を募集するにあたって整理すべき課題」などを把握し、現在策定中の公募要項案等に取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。</p> <p>※現地会場に参加した事業者には公募要項のたたき台を公開予定。</p> |
| ⑤民間事業者に対する質問事項 | <p>1. 対流拠点を目指す大宮にとって有効と考えられる<u>事業の内容</u>や、<u>施設を整備</u>する場合にはその<u>内容等</u>に関して<u>提案</u>いただきたい。(都市機能)</p> <p>2. 市が想定する<u>事業方式</u>(契約方法(売却・貸付・売却と貸付の混合など)、借地であれば期間、公募の際の諸条件)に関してご意見いただきたい。(事業手法)</p> <p>3. 本件を事業化し、民間事業者を募集するにあたって、追加で整理すべき課題、必要となる資料や市に提供を求める情報等があればご教示いただきたい。(募集課題)</p> |
| ④対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません | <p>1.設計 2.建設 3.不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサル</p> <p>7.運営()</p> <p>8.その他(本件に関心を持つ民間事業者であれば)</p> |
| 2. 事業概要 | |
| (1) 基本情報 | |
| ①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可) | <p>1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営</p> <p>5.その他(公有地活用)</p> |
| ②想定する事業の手法 ※該当する番号に○(複数可) | <p>1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型</p> <p>4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託</p> <p>6.指定管理者制度 7.コンセッション</p> <p>8.その他()</p> |
| ③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい | <p>桜木駐車場用地の更なる有効活用を図ることにより、地域の防災性を確保するとともに多様な人々の交流とにぎわいの創出並びにまちを訪れる人々が憩い安らげる空間の創出を実現し、もって東日本の中枢都市としてのプレゼンスとブランド力を高め、地域の活性化につなげるもの。</p> <p>具体的には、当該用地の東日本の対流拠点形成に資する適切な活用方法等について周辺のまちづくりと一体的に検討するとともに、民間の資金、経営能力及び技術力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的かつ効果的に推進し、その実現を図るもの。</p> |
| ④現状及び課題 | <p>■現在よりも地価が高い時代に購入したため、売却や借地による収益ではその差額を埋めることはできず、多くの市民が納得するような付加価値が必要であるという問題意識がある。</p> <p>■用地周辺のまちづくりについて、まちづくり協議会など地元住民の組織化を支援し、地元との対話継続している(https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/003/p066379.html)。協議会で策定を目</p> |

| | |
|---|---|
| | 指すまちづくり方針では対象物件の一部をまちづくりのために供出する可能性があるが、まちづくり部分の整備完了時期が不透明。 |
| ⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください | <ul style="list-style-type: none"> ■ 対流拠点を目指す大宮にとって有効と考えられる事業。 ■ 1. ⑤2. の「事業方式」については、売却・貸付・売却と貸付の混合を想定しており、貸付の場合は事業用定期借地権を想定している。売却価格や借地料、事業期間、地域貢献、事業内容（どのような機能の施設整備を行うか）について提案を求め、総合評価により優先交渉権者を決定したいと考えている。 ■ 住宅や商業施設は、人は集まり消費には繋がるものの「多様な資源（ヒト・モノ・情報等）の集積・相互交流」「“新しい価値”の創造・発信」には繋がりにくいことから、主たる用途にはならないものと考えているが、対流拠点機能の機能性向上等を目的に住宅（社員寮や学生寮等）や商業施設を含む提案は可能とする。 |
| ⑥事業スケジュール（予定） | <p>R2 桜木駐車場用地活用方針、公募要項案等作成</p> <p>R3～ 条件*が整い次第公募を実施</p> <p>※周辺地区のまちづくり方針が策定され、対象物件を含む地区のまちづくりの将来像が明らかになること等</p> |
| (2) 対象地 | |
| ①所在地（交通情報含む） | 埼玉県さいたま市大宮区桜木町三丁目1番地1外(大宮駅から600m) |
| ②敷地面積 | 約2ha |
| ③土地利用上の制約 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域：第二種住居地域 ■ 建ぺい率：60%/容積率：200% ■ 高度地区/20m地区（特例による緩和措置有） ■ 接道2方向：北側 幅員約9～19m/東側 幅員15m ■ 準防火地域指定あり ■ 土壌汚染対策法上の形質変更時要届出区域（鉛） |
| ④所有者 | さいたま市 |
| ⑤周辺施設等 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 隣接地に、日本郵便社宅跡（利用廃止後、建物が残置）、JR東日本大宮車両工場、イーストハイム大成が立地。 ■ 1km圏内に、JR大宮駅、鉄道博物館、JACK大宮（商業・業務ビル）、大宮ソニックシティ（大型業務ビル）他業務系ビルが複数立地。 |
| ⑥対象地周辺の環境 | 大宮駅周辺は商業・業務（特に駅西口は高度利用されたオフィスの多い地区）だが、対象物件の周辺は住宅地 |
| ⑦その他 （上記項目以外の情報、特 徴、留意すべきこと等） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 平成28年度、29年度に「MICE対応施設（ホテル+コンベンション施設）」の誘致について検討したが、事前のサウンディング型市場調査の結果、民間事業者の応募が見込めないものと判断し方針を見直した。 ■ 大宮駅周辺は「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」（平成30年策定）、「大宮GCSプラン2020」（策定中）による事業が駅東側を中心に進行中。 |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■大宮駅の西側は、複数の市街地再開発事業が進行中。 ■土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域（鉛）に指定されているため、事業実施にあたっての対策費用等について市との協議が必要。 ■都市再生緊急整備地域指定あり。 |
|--|---|

■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議（Zoom 予定）を併用した開催を予定しています。

| | |
|--------------|--|
| 相談自治体の参加予定形式 | <ul style="list-style-type: none"> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 現地会場で参加する 2 Web 会議で参加する |
|--------------|--|

※今後の状況の変化に応じて、相談自治体の参加予定形式については変更となる場合があります。

■ 添付資料

● 市 HP

市営桜木駐車場用地活用に係るご意見やご提案について

(<https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p065162.html>)

- 計画地の位置図
- 敷地図
- 現況の写真