

まちの時間軸に呼応する
可変的 PPP 手法に関する調査
報 告 書

平成 31 年 2 月

さいたま市

(一般社団法人アーバンデザインセンター大宮)

目次

1. 本調査の概要	2
1-1. 本市及び大宮駅周辺の概要	2
i. 本市の概要.....	2
ii. 大宮駅周辺の本市における位置づけ	3
iii. 首都圏広域地方計画における大宮の位置づけ.....	4
iv. 大宮駅周辺におけるまちづくりの取組み	5
1-2. 事業発案に至った経緯・課題.....	8
i. 本市が抱える課題.....	8
ii. 大宮駅周辺の公共施設の現状.....	9
iii. 「公共施設再編による連鎖型まちづくり」の検討の経緯.....	10
iv. 連鎖型まちづくりに係る本市の取組み	11
1-3. 調査の目的.....	12
1-4. 検討体制の整備.....	13
i. 庁内の検討体制	13
ii. 民間の関係者との協力体制.....	16
2. 本調査の内容	18
2-1. 調査内容	18
2-2. プロジェクトチームの実施内容	21
3. エリアリノベーションプロセスの基礎調査	25
3-1. 公的不動産活用の基礎調査	25
i. 公的不動産活用の手法整理.....	26
ii. 公的不動産活用の事例整理.....	33
3-2. 前提条件整理	52
i. 対象施設及び対象地の概要.....	53
ii. 各地区における与件・課題整理.....	63
3-3. 連携パターン検討	67
i. 各課施策との連携パターン.....	68
ii. 周辺事業との連携パターン.....	70
3-4. 事業区域パターン検討	72
i. 駅前賑わい拠点	73
ii. 地域連携拠点	114
iii. 氷川神社周辺エリア	129

3-5. 事業手法パターン検討.....	145
i. 駅前賑わい拠点.....	147
ii. 地域連携拠点.....	154
iii. 氷川神社周辺エリア.....	157
3-6. 都市機能パターン検討.....	160
4. 調査から得られたこと.....	172
5. 今後の検討事項／想定される課題.....	191
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.....	191
ii. 課題解決と検討深度化に向けたプロセス.....	193
6. エリアリノベーションプロセス試案.....	195

1 章

本調査の概要

1. 本調査の概要

1-1. 本市及び大宮駅周辺の概要

i. 本市の概要

本市の位置は、埼玉県南部にあり、東京都心から 20～40km 圏内、市域は東西に 19.6km、南北に 19.3km の広がりを持ち、面積は 217.49 km²となっている。

埼玉県の県庁所在地である本市は、平成 15 年 4 月 1 日、全国で 13 番目、県内では初の政令指定都市となった。同時に、市内に 9 つの区（西区、北区、大宮区、見沼区、中央区、桜区、浦和区、南区、緑区）が設置され、その後、平成 17 年 4 月 1 日、本市東側に隣接していた岩槻市と合併し、新たに旧岩槻市域を 1 つの区として、現在、市内 10 区による区制を施行している。

本市の人口は、平成 13 年 5 月 1 日の 3 市合併当時は約 103 万 5 千人であったが、その後、政令指定都市への移行、旧岩槻市との合併を経て、平成 30 年 9 月 18 日現在の総人口が 130 万人に達した。

東京都心部とは複数の鉄道、自動車専用道路、国道などの幹線道路で結ばれているため、通勤通学や買い物・レジャーなどによる移動や都市機能の立地・集積などにおいて、その影響を受けてきた。

一方、本市は、政令指定都市、県庁所在地であることに加えて、北関東・東北地方及び上信越地方からの首都圏の玄関口に位置し、新幹線 5 路線が集まる交通結節点であることなど広域的連携・交流に有利な条件を備えていることから、東日本の交流拠点都市として、今後もさらに発展を遂げていくことが期待される。



図 本市の広域的位置

(出典：さいたま市都市計画マスタープラン)

ii. 大宮駅周辺の本市における位置づけ

本市では、「さいたま市総合振興計画」、「さいたま市都市計画マスタープラン」などの上位計画において、将来都市構造で2つの都心（大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区及び浦和駅周辺地区）と4つの副都心（日進・宮原地区、武蔵浦和地区、美園地区、岩槻地区）を位置づけ、拠点としての位置づけに応じて、都市機能の誘導やこれを支える都市基盤の整備などに取り組んでいる。

本報告書で取り上げる大宮駅周辺地域は、都心に位置づける「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」に含まれ、土地の高度利用を図り、都市機能の充実・強化を進め、本市の交通、経済の中心地にふさわしい拠点の形成を図ることとしている。また、商業・交通・市民サービス機能、広域交流機能、アミューズメント機能や都心住居機能を充実させ、市街地再開発事業や土地区画整理事業により、道路と歩行者ネットワークを整備するとともに、土地の高度利用を図り、既存の商業業務施設の更新・充実を進めることとしている。

また、これら上位計画の位置づけと整合を取りながら、大宮駅周辺地域の将来像、将来像を実現するための戦略、優先的に取り組むべきプロジェクトをまとめた、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」（以下、「戦略ビジョン」という。）を平成22年5月に策定した。



図 将来都市構造図

(出典：さいたま市都市計画マスタープラン)



図 大宮駅周辺地域

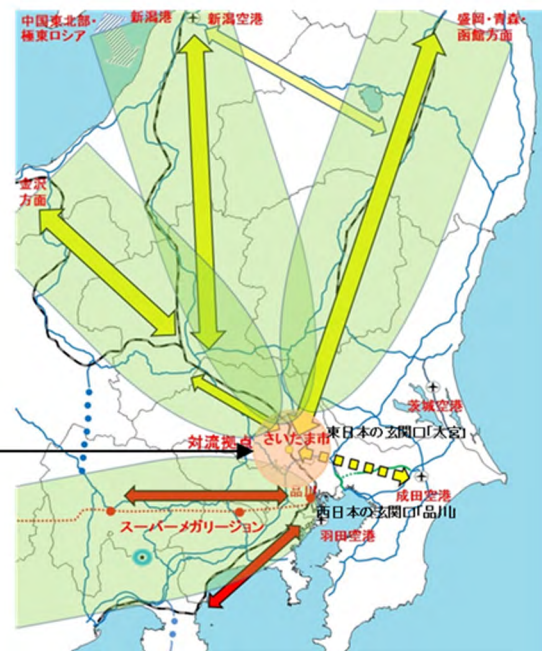
(出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン)

iii. 首都圏広域地方計画における大宮の位置づけ

平成 27 年度に策定された首都圏広域地方計画では、「大宮」が東日本の玄関口として位置づけられ、多種多様なヒト、モノが集結する対流拠点としてビジネス・まちづくりが融合し、かつ首都直下地震等の災害発生時に首都圏の機能をバックアップするための役割が期待されている。

これらの役割を果たすにふさわしい都市機能の充実・強化、安心・安全を確保する取組みを実施するため、大宮駅周辺地域では連鎖型まちづくりによって、生み出された用地を官民連携によるまちづくりに活用し、駅周辺の再開発や基盤整備などと連携して、駅周辺の更なる賑わいの創出や都市機能の強化を図り、東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の形成を図っていくことが必要とされる。

【東日本の玄関口「大宮」の機能強化 イメージ図】



出典：「首都圏広域連携未来シンポジウム」2016.2.25

図 東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出プロジェクト（首都圏広域地方計画）

（出典：「首都圏広域連携未来シンポジウム」2016.2.25）

iv. 大宮駅周辺におけるまちづくりの取組み

現在、大宮駅周辺地域では、戦略ビジョンに掲げるまちづくりの将来像や、首都圏広域地方計画の位置づけを実現するため、多くのまちづくりの計画が進められている。駅を中心とした「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」や大宮駅西口周辺まちづくりとともに、「公共施設再編による連鎖型まちづくり」を推進し、都市としての機能強化や大宮の魅力の向上を目指している。

これらまちづくりの取組みの概要を以下のとおり整理する。

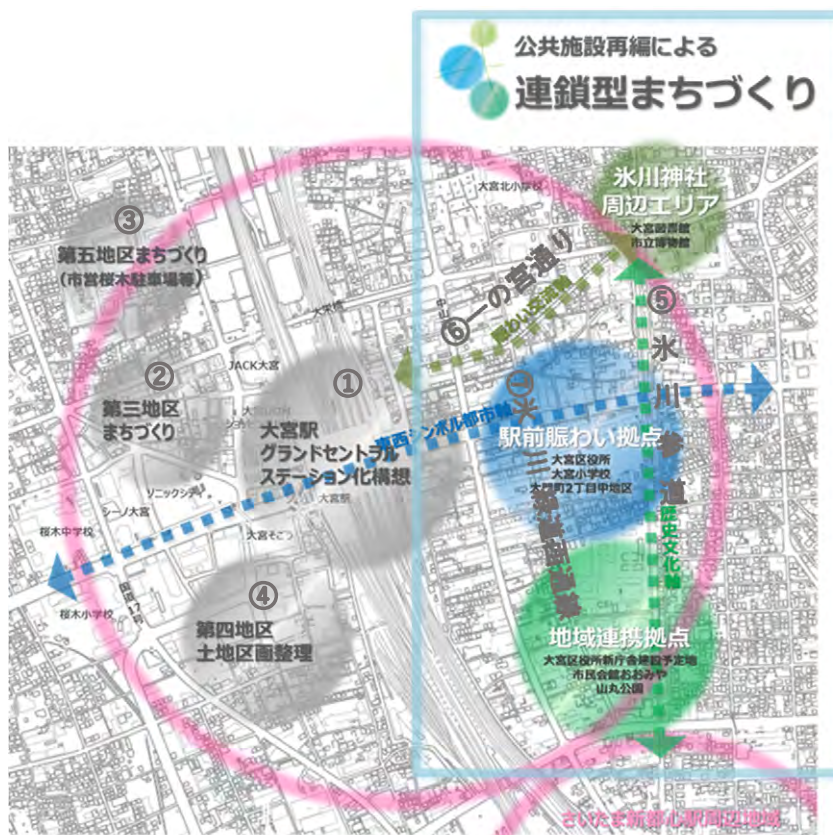


図 大宮駅周辺地域のまちづくりと「公共施設再編による連鎖型まちづくり」

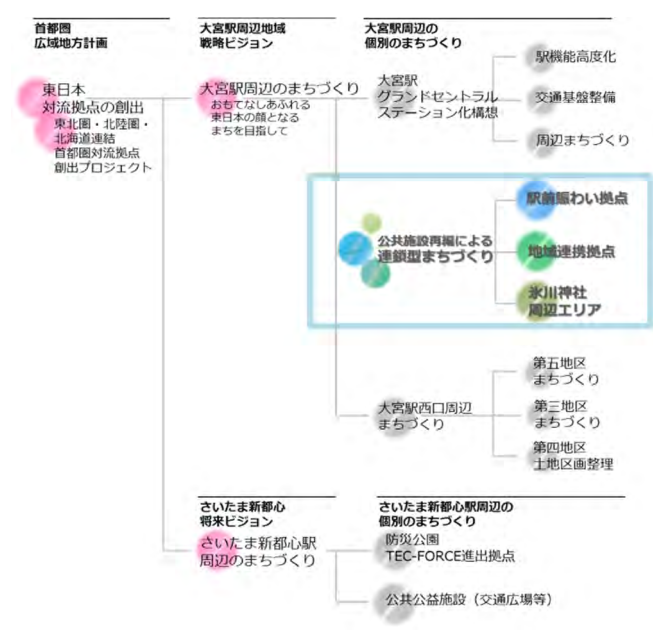


図 大宮駅周辺地域におけるまちづくりの取組み

①大宮駅グランドセントラルステーション化構想（GCS 構想）

事業概要	<p>大宮駅の駅前広場を中心とした交通基盤整備、駅前広場に隣接する街区のまちづくり、乗換改善等を含めた駅機能の更なる高度化を三位一体で推進。</p> <p>現在、大宮駅グランドセントラルステーション化構想を策定（平成30年7月策定）し、専門的知識を有する者や事業者、各種団体の代表者等から意見を聴取するため、大宮グランドセントラルステーション推進会議を設置し、整備方針作成に向けて構想を推進している。</p>
-------------	--

②第三地区まちづくり（大宮駅西口第三地区）

事業概要	<p>大宮駅の至近にありながら、これまで面的な都市基盤整備は実施されず、土地利用や防災、交通などの課題をかかえており、今後、大宮駅周辺地域の将来像の実現に向けた都市づくりを推進。</p> <p>大宮駅西口第三地区（約5.63ha）では、土地利用・道路ネットワーク・歩行者ネットワーク・緑に関する方針を策定（平成25年11月策定）し、新たなまちづくりの展開を進める。</p>
-------------	--

③第四地区土地区画整理（大宮駅西口第四土地区画整理事業）

事業概要	<p>質の高い基盤整備を行うことにより、土地利用の転換を促し、立地に見合った高度な業務・商業機能の集積と都心地区にふさわしい良好な都市型住宅の誘導を進めることを目的とし、土地区画整理事業を施行中。</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 施行者：さいたま市・ 施行面積：9.68ha・ 施行区域：大宮区桜木町1丁目及び錦町の各一部を含む区域・ 計画期間：平成7年5月から平成36年3月末(予定)
-------------	---

④第五地区まちづくり（市営桜木駐車場用地活用等）

事業概要	<p>鉄道や高速道路などの交通利便性が非常に高い本市の優位性を活かして、人・モノ・情報の対流をより一層促し、新たなビジネス機会やイノベーションの創出に貢献するとともに、東日本の中枢都市としてのプレゼンスやブランド力の向上を目指した市営桜木駐車場用地の活用と周辺地区のまちづくりとを一体的に検討。</p> <p>これまでは MICE 対応施設の誘致を目指して、地元住民等との説明会を開催しながら用地活用の検討を進めてきたが、現在は、これまでの検討結果を踏まえて、MICE 機能に限定することなく適切な活用方法とその実現方策を検討している。</p>
-------------	--

⑤氷川参道

事業概要	<p>氷川神社周辺エリアとさいたま新都心駅周辺地域を結ぶ歴史文化軸として位置づけている。</p> <p>氷川緑道西通線一部区間の相互通行化に合わせ、氷川参道についても一部区間の歩行者専用化を実施する予定。</p>
-------------	--

⑥一の宮通り

事業概要	<p>駅前地区と氷川参道周辺エリアを結ぶ賑わい交流軸として、氷川神社の歴史や大宮アルディージャの活力を活かした、一体感と賑わいのある商店街を目指し、電線類地中化を含めた道路整備事業を推進。</p> <p>現在は電線類地中化に向けた基礎調査や、地元まちづくり協議会における道路デザインの検討を実施している。</p>
-------------	--

⑦氷川緑道西通線

事業概要	<p>道路拡幅と併せて電線類地中化を行う都市計画道路事業。本路線の整備により、中山道を中心とした大宮駅東口周辺の渋滞緩和、歩行者・自転車の安全で快適な空間の確保、電線類地中化による都市防災機能の強化や良好な都市景観の創出、氷川参道の歩行者専用道路化の推進などの効果を見込んでいる。</p> <p>現在建設中の大宮区役所新庁舎に隣接する一部区間では、新庁舎の供用開始（平成 31 年 5 月）に合わせて車道の相互通行化を開始する。残りの区間については、現在道路拡幅に向け用地買収を進めている。</p>
-------------	---

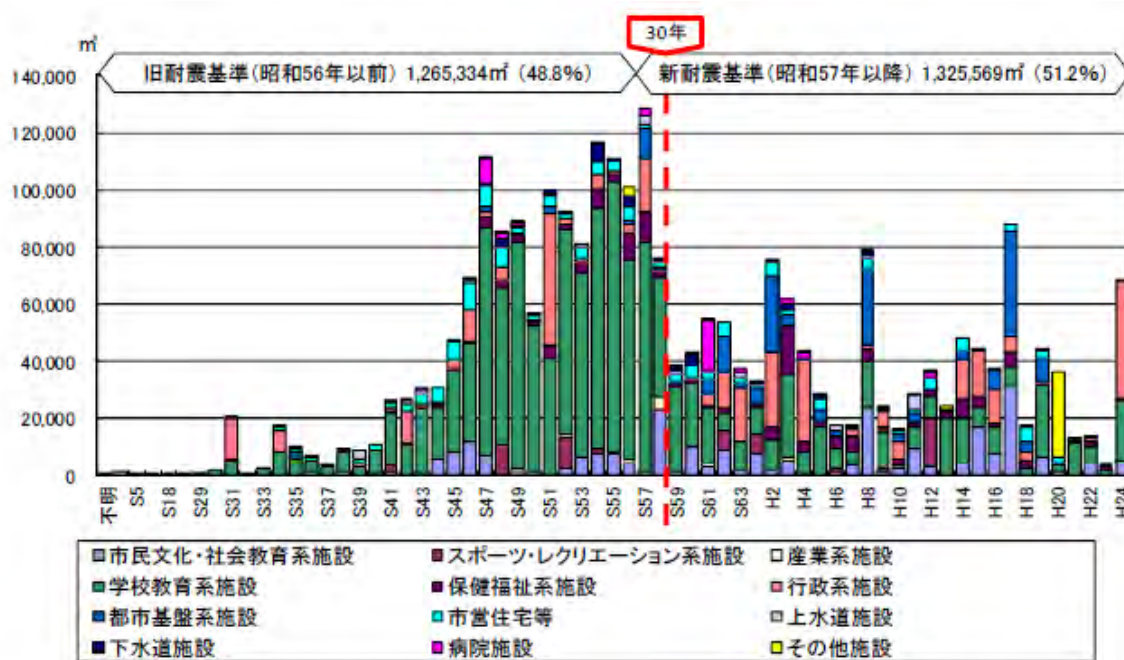
1-2. 事業発案に至った経緯・課題

i. 本市が抱える課題

本市の公共施設の多くは、昭和40年代から昭和50年代にかけて整備されており、昭和56年(1981年)以前に建設された旧耐震基準の施設は全体の約49%を占める。

さらに、古い施設から老朽化の進展に応じて順次大規模改修や建替えが必要となる。一般に、鉄筋コンクリート造の建物の場合、築30年程度が経つと大規模改修が、築60年程度が経つと建替えが必要となるといわれていることから、昭和40年代から昭和50年代に整備された施設の大規模改修・建替えの大きな波が、今後訪れることが見込まれる。なお、特に老朽化しているのは、学校教育系施設、市営住宅等である。また都市基盤系施設においても、道路・橋りょうや上水道の管渠等において老朽化の進展がみられる。

土地については、普通財産で貸付等を行っていない未利用地が約12万㎡あり、有効活用が課題となっている。



※借上げ施設の延床面積及び棟数は含まれない。

資料) 建設局建築部保全管理課「平成22年2月実施の耐震化調査」及び財政局財政部用地管財課「公有財産表」

図 公共施設の建築年別の延床面積の状況

(出典：さいたま市公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン)

ii. 大宮駅周辺の公共施設の現状

本調査の対象とした大宮駅東口周辺の公共施設は、古くから大宮に立地する氷川神社へ通じる参道沿いを中心に、多くの公共施設が立地している。これらの多くは、本市全体の現状と同様に、旧大宮市時代の昭和40年代から昭和50年代にかけて建築されたもので、老朽化や耐震性に課題を抱えている施設が多い。

そのため、大宮区役所を始め大宮図書館、市民会館おおみやなど既に移転・建替えなどの計画が決定している施設もあるが、建替えなどの計画が決まっていない周辺の公共施設の具体的な計画や、移転後の公共施設跡地の活用の方針について整理する必要がある

本調査の対象公共施設を以下に示す。詳細は3-2項で解説する。



iii. 「公共施設再編による連鎖型まちづくり」の検討の経緯

大宮駅周辺地域では、前述のとおり、駅周辺及び氷川参道沿線を中心に老朽化や耐震性に課題を抱える公共施設が点在している。これらの公共施設・用地や大規模用地の再編・土地利用転換などをきっかけとし、まちづくりに活用できる土地を創出し、連鎖的に駅周辺地域内のまちづくりの活性化を図るとともに、高次都市機能の導入や基盤整備、公共空間や機能の導入を図ることを目的として、「公共施設再編による連鎖型まちづくり」（以下、「連鎖型まちづくり」という。）が、戦略ビジョンの優先的に取り組むべきプロジェクトに位置づけられている。

連鎖型まちづくりは、戦略ビジョンに位置づけられている優先プロジェクトとして進めているものであり、連鎖型まちづくりの具体的な行動計画（アクションプラン）として、「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」（以下、「全体方針」という。）を平成 30 年 10 月に策定した。

全体方針は、「さいたま市総合振興計画」及び「さいたま市都市計画マスタープラン」、「大宮駅周辺戦略ビジョン」を上位計画とし、「国土形成計画（全国計画、首都圏広域地方計画）」、「さいたま市成長加速化戦略」、「さいたま市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「さいたま市公共施設マネジメント計画」と連動して、これらの実現に向けて、詳細な方針を示すものとなっている。

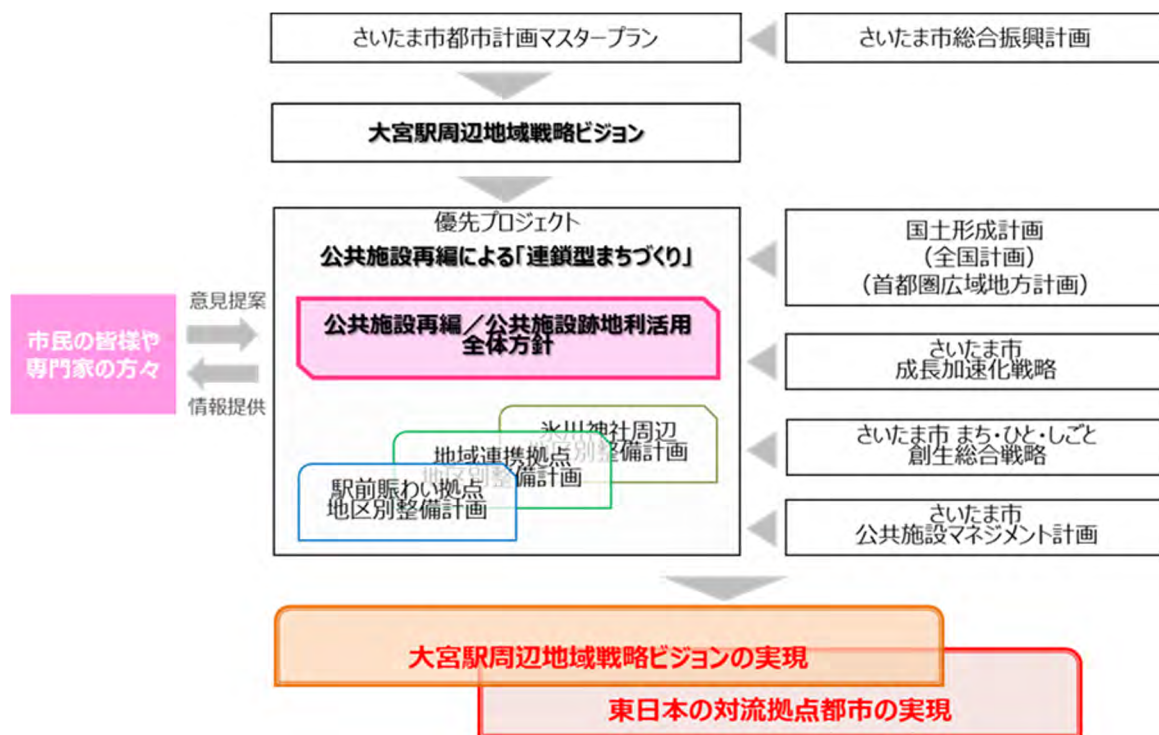


図 大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針の位置づけ

（出典：大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針）

iv. 連鎖型まちづくりに係る本市の取組み

事業発案に至るまでの、本市で実施した連鎖型まちづくりに関する取組みについて、以下のとおり整理する。

H22.5 大宮駅周辺地域戦略ビジョン策定

市の総合振興計画や都市計画マスタープラン等の上位計画のもと、その整合に配慮しつつ、地域の既往計画を整理し、時代の変化に応じた見直しを行いながら構築した「新たなまちづくり計画」を策定した。

H24.5 大宮駅周辺公共施設再編推進本部設置

大宮区役所を中心とした複合施設の整備に関する事項や、まちづくり用地（施設跡地）の利活用に関する事項を所掌し、再編における今後の方針を定める大宮駅周辺公共施設再編推進本部が設置され、大宮区役所と大宮図書館の合築、市民会館おおみやの移転を決定した。

H28.1 大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部設置

大宮駅東口周辺地区の公共施設の現状・課題に関することや、公共施設用地等を中心とした拠点形成に関すること、公共施設用地等の利活用に関する事項を所掌し、再編における今後の方針を定める大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部を設置した。

H29.7 大宮駅東口周辺公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針（原案）策定

大宮駅周辺地域戦略ビジョンの実現に向け、移転が決まっている公共施設跡地の利活用や、将来の方向性が決まっていない公共施設の今後の方向性を定めた全体方針の原案を策定した。

H30.10 大宮駅東口周辺公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針策定

原案策定後、専門家による意見やPI（Public Involvement）の実施、パブリック・コメントの実施による意見を反映し、全体方針を策定した。

1-3. 調査の目的

全体方針では、大宮駅東口周辺を「駅前賑わい拠点」・「地域連携拠点」・「氷川神社周辺エリア」の3つのエリアに区分し、戦略ビジョンを実現していくための行動計画（アクションプラン）を定めている。

本調査では、3つのエリアにおける「エリアリノベーションプロセス」の計画づくりに向けた基礎調査として位置付ける。

「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。

1-4. 検討体制の整備

i. 庁内の検討体制

公共施設再編による連鎖型まちづくりの推進によって、まちづくりの活性化を図るため、大宮駅東口周辺の公共施設再編の方針を定めることを目的とし、本市では庁内に「大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部」を設置している。大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部では、副市長及び局長級の職員からなる本部と、本部を補佐するための部長級の職員からなる幹事会が定められている。

さらに、全体方針に位置づける3地区（駅前賑わい拠点、地域連携拠点、氷川神社周辺エリア）のまちづくりを具体化し、公共施設及び公共施設用地を中心とした新たな土地活用の推進を図ることを目的として、27部署の職員をプロジェクトチームメンバーとして選出した。

検討体制および検討事項と構成について以下のとおり整理した。

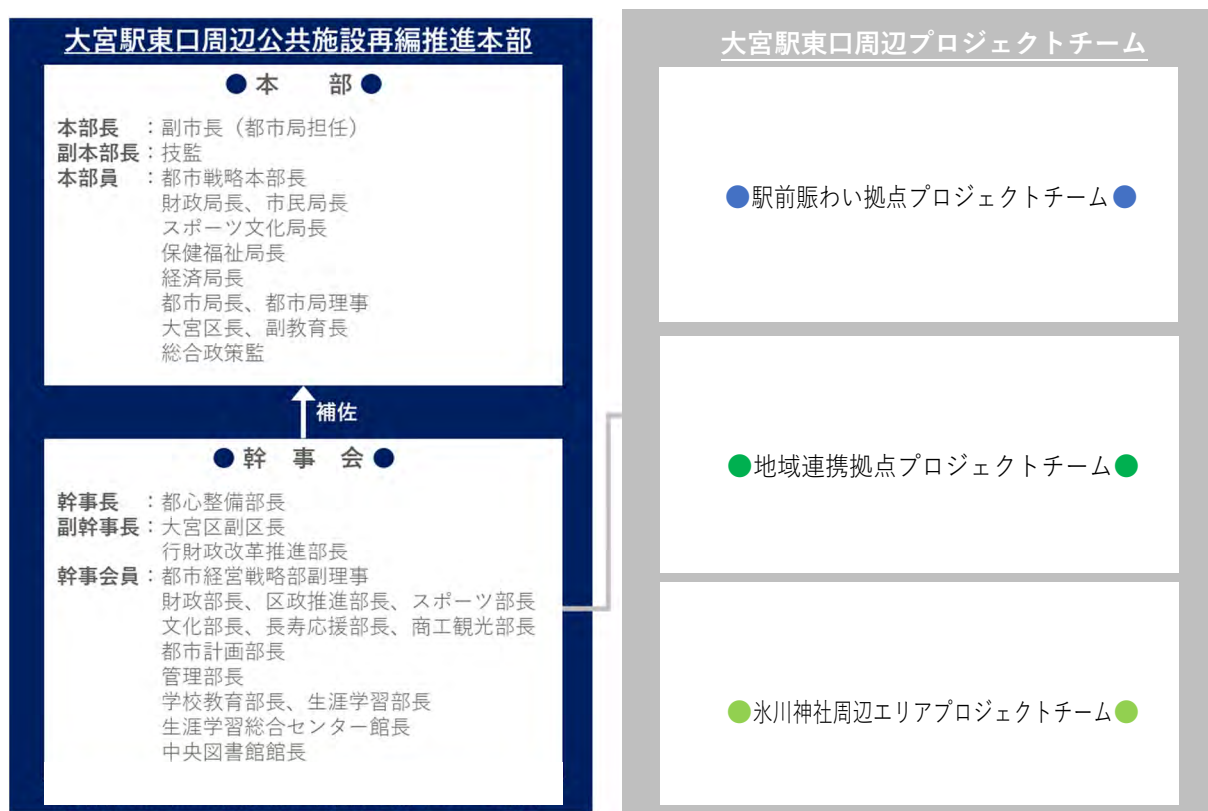


図 連鎖型まちづくりにおける庁内の検討体制



写真 推進本部会議（左側）・幹事会会議（右側）開催の様子

駅前賑わい拠点プロジェクトチーム

■検討事項と構成メンバー

- 稲荷神社からの借地に関する事及び
 - 大宮区役所現庁舎の解体に関する事
 - 大宮 GCS 構想との連携に関する事
 - 大宮小学校に関する事
 - 中部公民館に関する事
 - 東日本の対流拠点機能に関する事
 - 官民連携と民間活力の導入に関する事
 - 大宮駅周辺の交通機能に関する事
 - 大宮駅周辺の駐輪機能に関する事
 - 大宮駅周辺のスポーツ施設に関する事
 - 大宮駅周辺の都市計画に関する事
 - ビジネス・まちづくりの融合に関する事
 - 市民会館おおみやの駐車場に関する事
 - 公共施設マネジメントに関する事
 - 大宮駅東口周辺のまちづくりに関する事
- ・・・大宮区総務課、区政推進部
 - ・・・東日本交流拠点整備課
 - ・・・学校施設課、学事課
 - ・・・生涯学習総合センター
 - ・・・都市経営戦略部
 - ・・・行財政改革推進部
 - ・・・交通政策課
 - ・・・自転車まちづくり推進課
 - ・・・スポーツ振興課、スポーツ政策課
 - ・・・都市計画課
 - ・・・経済政策課、産業展開推進課
 - ・・・文化振興課
 - ・・・資産経営課
 - ・・・大宮駅東口まちづくり事務所（事務局）

図 駅前賑わい拠点プロジェクトチームにおける検討事項と構成メンバー

地域連携拠点プロジェクトチーム

■検討事項と構成メンバー

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| ●大宮区役所新庁舎との連携に関する事 | ・・・大宮区役所新庁舎建設準備室、大宮区総務課
区政推進部 |
| ●杜の広場の整備に関する事 | ・・・都市公園課 |
| ●大宮図書館に関する事 | ・・・中央図書館管理課 |
| ●市立博物館に関する事 | ・・・生涯学習振興課、博物館 |
| ●市民会館おおみやに関する事 | ・・・文化振興課 |
| ●防災機能の導入に関する事 | ・・・都市総務課 |
| ●交通機能に関する事 | ・・・交通政策課 |
| ●氷川神社／氷川参道に関する事 | ・・・氷川参道対策室 |
| ●官民連携と民間活力の導入に関する事 | ・・・行財政改革推進部 |
| ●大宮駅周辺の都市計画に関する事 | ・・・都市計画課 |
| ●さいたま新都心駅周辺地域との連携に関する事 | ・・・都心整備課 |
| ●首都圏の対流拠点機能に関する事 | ・・・都市経営戦略部 |
| ●公共施設マネジメントに関する事 | ・・・資産経営課 |
| ●ビジネス・まちづくりの融合に関する事 | ・・・経済政策課 |
| ●大宮駅東口周辺のまちづくりに関する事 | ・・・大宮駅東口まちづくり事務所（事務局） |

図 地域連携拠点プロジェクトチームにおける検討事項と構成メンバー

氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム

■検討事項と構成メンバー

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| ●氷川神社／氷川参道に関する事 | ・・・氷川参道対策室 |
| ●大宮図書館現施設、駐車場に関する事 | ・・・中央図書館管理課 |
| ●市立博物館に関する事 | ・・・生涯学習振興課、博物館 |
| ●高齢者福祉施設に関する事 | ・・・高齢福祉課 |
| ●官民連携と民間活力の導入に関する事 | ・・・行財政改革推進部 |
| ●大宮駅周辺の都市計画に関する事 | ・・・都市計画課 |
| ●大宮駅周辺の観光資源に関する事 | ・・・観光国際課 |
| ●首都圏の対流拠点機能に関する事 | ・・・都市経営戦略部 |
| ●公共施設マネジメントに関する事 | ・・・資産経営課 |
| ●ビジネス・まちづくりの融合に関する事 | ・・・経済政策課 |
| ●大宮駅東口周辺のまちづくりに関する事 | ・・・大宮駅東口まちづくり事務所（事務局） |

図 氷川神社周辺エリアプロジェクトチームにおける検討事項と構成メンバー

ii. 民間の関係者との協力体制

戦略ビジョンならびに優先的プロジェクト「連鎖型まちづくり」を実現していく上では、まちづくりへの関わりが強い地権者や各種事業者等の民間と行政が協力・協調しながら取り組むことが重要であるため、民官協働による検討・調整の場づくりが必要となる。

さらには、検討の中に専門家による意見を交えながら、適宜検討内容を市民、NPO等へと情報提供し、意見を取り入れていくことが事業を実現するために重要となる。

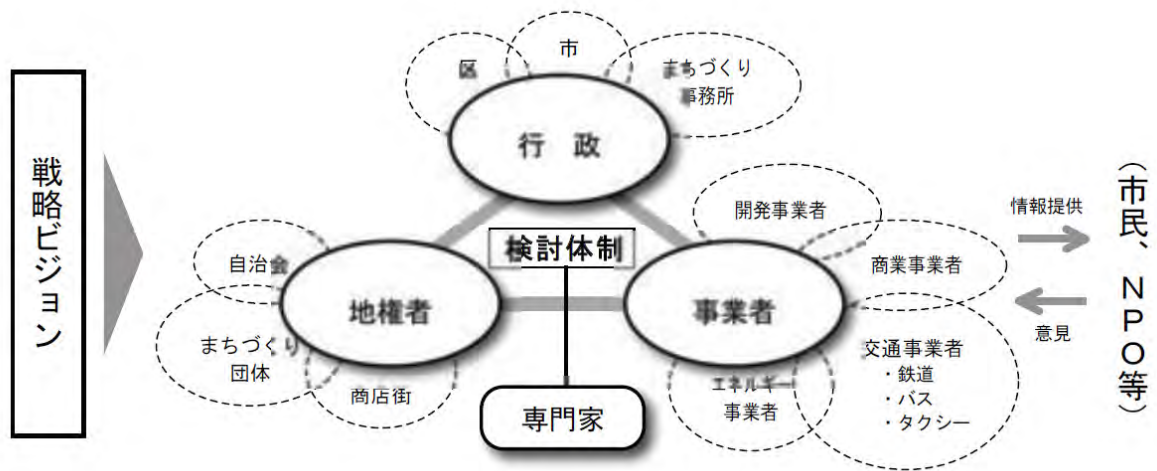


図 民官協働による検討体制イメージ

(出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン)

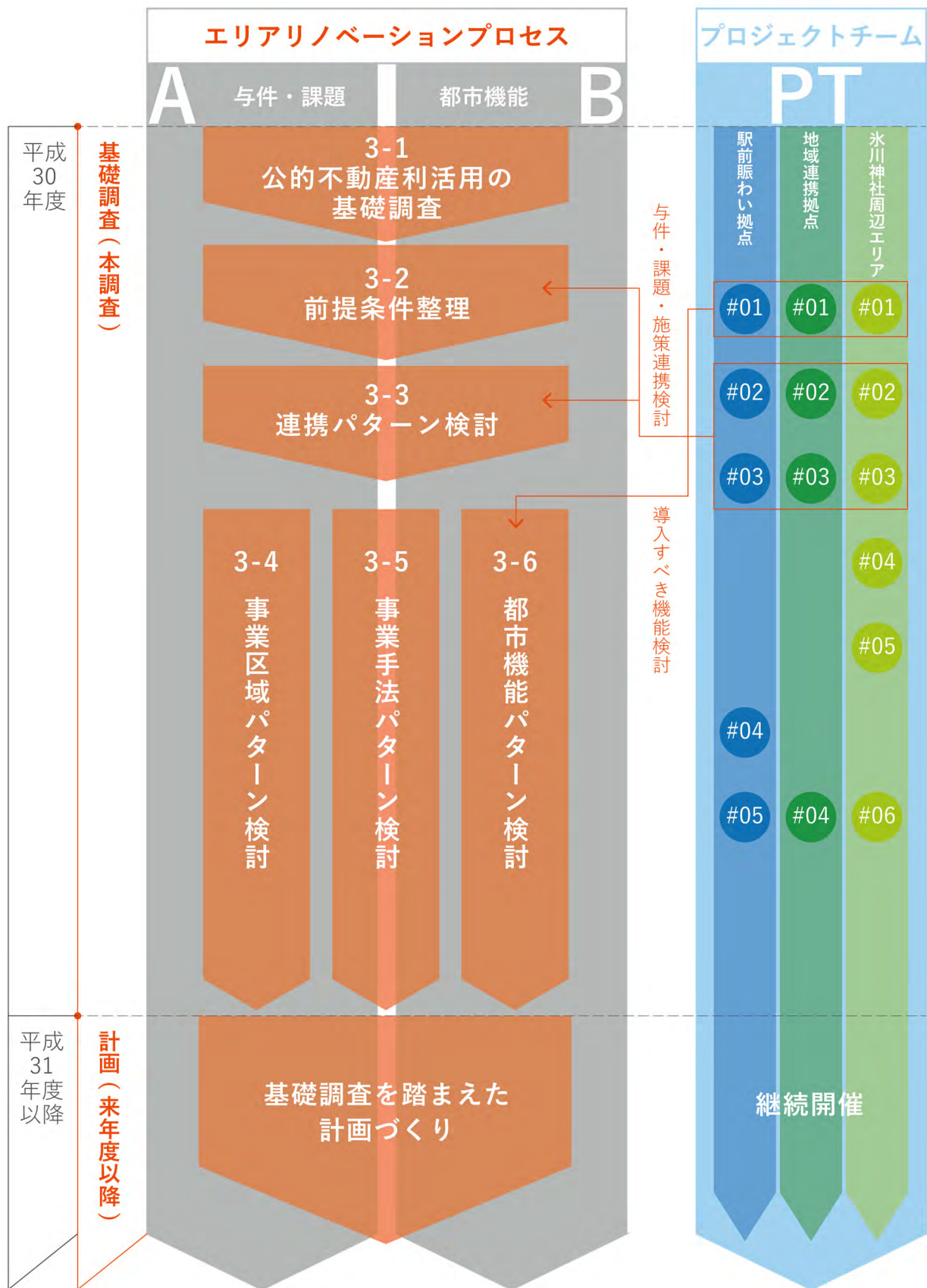
2 章

本調査の内容

2. 本調査の内容

2-1. 調査内容

本調査は、「エリアリノベーションプロセス」の計画づくりに向けた基礎調査として位置付け、次頁に本調査の内容と流れを図示する。



※図中の番号(3-1～3-6)は、3章における章立ての番号を示している。

本調査では、下記の A：与件・課題、B：都市機能、の2つの視点から調査を行った。

A：与件・課題

平成30年10月に策定された全体方針の中では、これからエリアリノベーションプロセスの計画づくりに向けた与件・課題の整理・分析まで至っていないため、それらを整理する必要がある。また、公的不動産の利活用によって、まちの課題解決に寄与することが求められる。本調査で課題を整理することで、その課題解決に向けた方策を検討するための基礎を作ることが必要である。

B：都市機能

一方、課題解決の視点のみならず、新たな価値を創出するという視点から大宮に必要な都市機能を検討し、エリアリノベーションのプログラム(主体・手法・計画・運営の動的なつながり)を検討していくことも並行して進めていくことが求められる。

これら2つの視点から、本調査では下記の6項目を調査した。

※図中及び下記下線部の項目番号は、3章における章立ての番号を示す。

3-1. 公的不動産利活用の基礎調査

公的不動産活用の手法の洗い出し、及び、全国の先進事例の調査を行い、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とする。

3-2. 前提条件整理

対象地／対象施設／地元のニーズ／与件／課題の整理を行い、下記パターン検討に向けた前提条件整理を目的とする。

3-3. 連携パターン検討

行政／民間による進行中もしくは今後想定される大宮駅東口周辺地域の事業、及び、各課の施策を整理し、それら事業・施策と公共施設再編事業との連携可能性の把握を目的とする。

3-4. 事業区域パターン検討

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する。また、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も合わせて行う。

3-5. 事業手法パターン検討

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/評価により、各地区における事業手法パターンの採用可能性の把握することを目的とする。

3-6. 都市機能パターン検討

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する。

なお、今回の調査においては、本市職員により構成されるプロジェクトチームとの連携により、上記3-2、3-3、3-6についてプロジェクトチーム内で行われた検討内容も本調査の検討に組み込んでいる。

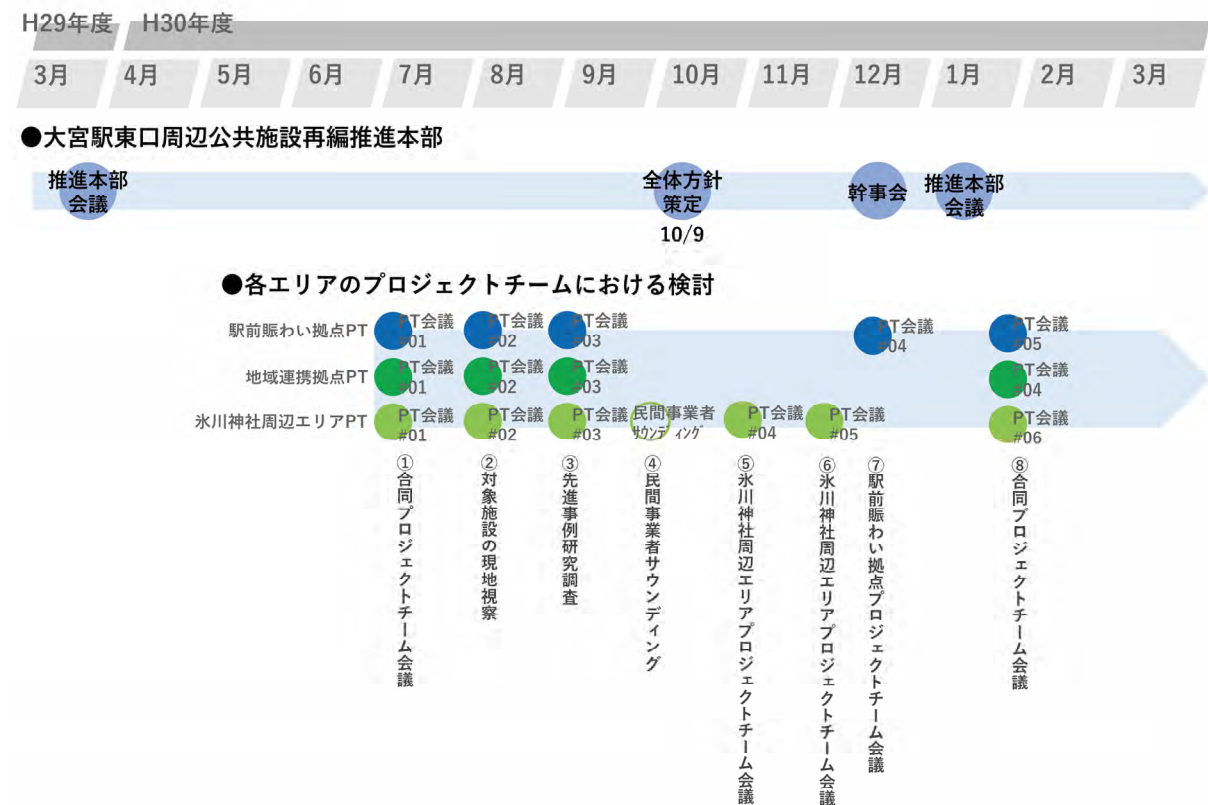
2-2. プロジェクトチームの実施内容

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部では、平成30年7月4日に「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」に位置付ける各地区（『駅前賑わい拠点』、『地域連携拠点』、『氷川神社周辺エリア』）のまちづくりの具体化に向け、各地区においてプロジェクトチームを設置した。

各地区のプロジェクトチームは、公共施設及び公共施設用地を中心とした新たな土地活用の推進を図ることを目的とし、調査対象となる公共施設の管理担当課のほか、都市計画、経済政策、スポーツ・文化政策など、市の施策方針の立案を担当する部署も加わり、庁内横断した組織となっている。

平成30年度では、導入機能に関する意見交換、再編対象施設の現地視察、先進事例研究調査、各地区の与件・課題の整理と必要な都市機能の検討を行い、これらの検討を踏まえた、各地区の事業区域パターン、事業手法パターン、事業スケジュール等を共有した。また、氷川神社周辺エリアにおいては、大宮図書館の機能移転に伴う現施設の暫定利活用の検討を行い、民間事業者による施設活用事業の方針について推進本部会議に諮っている。

ここでは、プロジェクトチームにおいて実施した内容について以下にまとめた。



次頁より、各プロジェクトチーム会議の概要を示す。

○プロジェクトチームの実施状況

① 合同プロジェクトチーム会議（平成30年7月4日実施）

各プロジェクトチーム合同で各拠点に導入すべき機能等についてワークショップ形式で議論し、各所管の枠にとらわれない自由な発想による幅広いアイデアも提案された。



② 対象施設の現地視察（平成30年8月8日・9日・10日実施）

各プロジェクトチーム会議では、対象となる公共施設の概要を施設管理者よりレクチャーし、対象施設の市の施策における位置づけや、現在の管理状況などの現状を把握した。レクチャーの後に現地視察を行い、対象施設の規模感や特徴、対象エリアの状況を把握し、対象施設・エリアの課題を共有した。



③ 先進事例研究調査（平成30年8月27日・30日実施）

各拠点に置かれている対象施設と関連のあるPPP手法等の先進事例視察を行い、先進地の事業担当者から、事業概要や事業手法についてレクチャーを受け、事業を進めるうえでの課題や留意点などを研究した。



駅前賑わい拠点：八重洲二丁目北地区市街地再開発事業（小学校の民間施設との複合可事例）

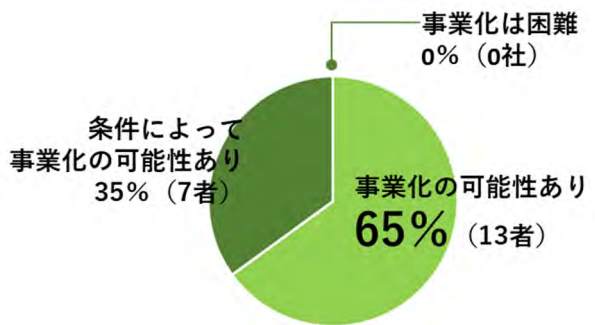
地域連携拠点：豊島区役所、ハレザ池袋、南池袋公園（定期借地による官民連携事業の事例、官民連携事業の事例）

氷川神社周辺エリア：アーツ千代田3331（公共施設の定期借家によるリノベーション事例）

④ 民間事業者サウンディング（平成 30 年 9 月 18 日参加）

プロジェクトチーム事務局が、国土交通省主催の PPP 関東ブロックサウンディングに参加し、民間事業者等から大宮図書館の利活用事業の可能性について意見聴取した。

結果は右図のとおり。『条件によって事業化の可能性あり』と回答した者の主な意見は、事業に投資後の、回収までの期間に関するものであった。



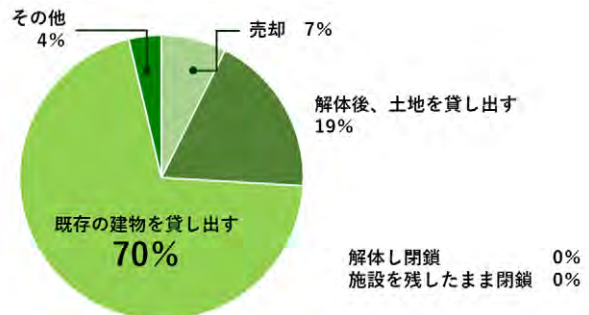
⑤ 氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム会議（平成 30 年 10 月 18 日実施）

民間事業者へのサウンディング結果を共有し、大宮図書館の既存施設の再利用について意見交換した。事業化に向けた課題点等を整理するとともに、事業化に向けたプロジェクトチームとしての方向性を打ち出した。

⑥ 氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム会議（平成 30 年 11 月 26 日実施）

大宮図書館の今後について、専門家を交えた市民参加型のオープン会議を実施し、大宮図書館閉鎖後の利活用の方向性について、参加した市民等へアンケートを行った。

結果は右図のとおり。大宮図書館の今後の活用について、既存の建物を貸出すことを希望する回答が多く得られた。



⑦ 駅前賑わい拠点プロジェクトチーム会議（平成 30 年 12 月 26 日実施）

駅前賑わい拠点の対象公共施設である大宮小学校の在り方検討、および、大宮区役所移転後の GCS の暫定交通広場活用によって想定される、将来の事業区域および事業スケジュールを整理した。また、大宮区役所解体後に土地利用されない一定の期間が生じることも共有した。

⑧ 合同プロジェクトチーム会議（平成 31 年 1 月 23 日実施）

各プロジェクトチームの今年度取組みをまとめ、平成 31 年度の実施方針を共有した。

3 章

エリアリノベーションプロセスの 基礎調査

3. エリアリノベーションプロセスの基礎調査

3-1. 公的不動産活用の基礎調査

本項では、エリアリノベーションプロセスの基礎調査として、まず、近年の公的不動産活用の傾向を明らかにし、全国の先進事例からの知見を得ることを目的として、公的不動産活用の手法、及び、事例の調査を行った。

また、本項の構成は以下の通りである。

i 公的不動産活用の手法調査

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を目的として公民がどのような役割分担で事業を推進するのかという視点から一般的に用いられている公的不動産活用の手法を調査した。

ii 公的不動産活用の事例調査

近年の動向を明らかにするために、個々の敷地にとどまらず、一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例や敷地や既存建物など条件に特徴のある事例を取り上げて調査した。

i 公的不動産活用の手法調査により、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、サービスの質を担保するインセンティブ設計が必要となるなど、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。

ii 公的不動産の事例調査により、一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例を6事例取り上げたが、そのうちの4事例で定期借地が用いられていることから、公共施設と民間施設を複合化させる公的不動産活用の手法として、自治体の意向を一定程度反映することができ、かつ、自治体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。

また、コバルドオリの事例から仮設店舗などによる暫定利活用が不確定な社会情勢や開発動向に対応する手法として有効であることが分かった。また、コバルドオリは都市再生推進法人によって運営されているインキュベーションを目的としたエリアの価値の向上につながる公益性の高い事業内容となっている。都市再生推進法人等の公的な位置づけのある主体に係ることでエリアの価値の向上につながる公益性の高い事業が期待できることが分かった。

また、都市再生推進法人（都市再生特別措置法）のメリットの調査により、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ける様々なスキームを利用できることを確認した。

次ページより、I 公的不動産活用の基礎調査結果を示す。

i. 公的不動産活用の手法整理

公民が適切に連携したまちづくりを推進するうえで、全国的な公的不動産活用の動向を把握するため、公民がどのような役割分担で事業を推進するのかという視点から以下の3つに類型化し、公的不動産活用の手法を整理した。

○公有地活用の手法

：土地の所有権/利用権の設定により公民の役割分担を図っているもの

○建物建設、管理運営の手法

：建物整備時における資金調達/建設/管理/運営において公民の役割分担を図っているもの

○都市基盤整備手法

：土地整序を行うことで、公民の適切な土地利用を促すもの

また、上記3つの視点に加えてエリアリノベーションプロセスの検討の参考とするために公民の連携を促進する公的な団体が事業参画主体に参加している特徴的な手法についても調査を行った。

次頁に公的不動産活用の手法の一覧表を示す。

公的不動産活用の手法整理-表1

公有地活用の手法		公有地の民間への売却	定期借地	土地信託	公有地として活用	行政許可による活用
概要		地区計画等により整備されるべき都市機能を担保したうえで、民間事業者を応募し、売却する	民間事業者に土地を貸し付け、土地の活用（政策と合致する優良な民間事業）企画とセットで、施設などの設計・建設・管理運営を委ねる	信託契約を締結し、受託者に土地を譲渡するもの。収入から諸経費を差し引いたものを信託利益とともに自治体に給付する。「賃貸型」は事業終了後に土地/建物を自治体に返還し、「処分型」は受託者が第三者に土地を売却するものである。	公共施設の再整備	都市公園法の緩和や道路占用許可などの公園・道路などの公共空地の行政の許可に基づく活用
公的不動産活用における事例 ※赤字事例については、後述の「公的不動産活用の事例調査」にて取り上げて記載している。		豊島区新庁舎整備（東京都豊島区） 防衛庁本町櫓庁舎跡地地区東京ミッドタウン整備（東京都港区）	Hareza池袋（東京都豊島区） オガールプラザ整備・オガール紫波株式会社（岩手県紫波郡） 旧大名小跡地活用（福岡県福岡市）	宮城県東京職員宿舍再整備事業（千葉県松戸市）	通常の公共施設整備	天王寺公園エントランスエリア魅力創造・管理運営事業（大阪府大阪市）
公民の役割分担	底地権者	民間	公共	公共/民間	公共	公共
	土地利用	民間	民間	公共/民間	公共	民間
公共の財政負担	メリット	民間から売却収入を得る	民間から賃料収入を得る	民間から収入を得る	-	民間から収入を得ることになる。
	デメリット	-	-	-	自治体の財政負担軽減ができない	-
公民連携	メリット	民間の活用であり民間ノウハウの発揮を期待できる	民間の活用であり民間ノウハウの発揮を期待できる	民間の活用であり民間ノウハウの発揮を期待できる	-	民間の活用であり民間ノウハウの発揮を期待できる
	デメリット	-	-	-	民間ノウハウの活用は限定的	民間ノウハウを十分に活用するには公共施設管理者の柔軟性が問われる
活用用途（自治体の意向の反映）	メリット	-	活用用途に制限を付加することで自治体の意向を一定程度反映することが可能	公共施設の建設が可能	自治体の意向を全面的に反映できる	公共施設の管理者との協議において自治体の意向を反映することが可能
	デメリット	将来的な自治体の意向を反映することは困難	-	-	-	-
土地活用がうまくいかない場合のリスク	メリット	自治体が一括を負わない	-	-	-	民間が投資を行うため、自治体はリスクを負わない
	デメリット	-	賃貸先の業績が悪化した場合には賃料収入の延滞などのリスクがある	信託配当が減少するリスクがあり、自治体が損失を負担する可能性がある。	事業コストはすべて自治体が負担する	-

建物建設、管理運営の手法	PPP						PFI			
	公直建設方式	指定管理者制度	施設貸与	DBO	施設譲受	施設借用	BTO型	BOT型	BOO型	コンセッション型
概要 ※赤字事例については、後述の「公的不動産活用の事例調査」にて取り上げて記載している。	通常の公共施設整備で用いられている。自治体が設計、建設、管理運営を行うもの。	自治体が施設を建設・所有し、その管理運営を自治体が指定した民間に管理を代行させる	自治体が施設などを建設、所有し、当該施設を民間に貸与し管理運営を委ねる	資金調達を除き設計・建設・管理運営を民間へ一括して委ねる	民間が建設した施設を自治体が取得し、管理運営する。建設、管理運営に関する費用は結果的に自治体が負担する	民間が建設、所有する施設を自治体が借り受けて、管理運営する。建設、管理運営に関する費用は結果的に自治体が負担する	民間が資金調達し、施設を建設して、自治体に所有権を移転し、施設の維持管理・運営を事業期間終了時まで行う	民間が資金調達し、施設を建設して、整備後も所有し続けたまま維持管理・運営を行い、事業期間終了時に自治体へ所有権を移転する	民間が資金を調達し、施設を建設して、維持管理・運営を行い、事業終了時点で民間が施設を解体・撤去する	民間が自治体から事業運営権を取得し、改修投資等を含め、全面的にサービス提供を行う
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間	民間	民間	民間	民間	-
設計建設	公共	公共	公共	公共/民間	民間	民間	民間	民間	民間	-
施設所有	公共	公共	公共→民間へ貸出	公共	公共	民間→公共へ貸出	公共	民間→事業後公共へ	民間→事業後解体	公共
管理運営	公共（一部民間）	民間	民間	民間	公共	公共	民間	民間	民間	民間
公有地活用における事例	一般的な公共施設	大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県大和市）	THE BAYS（神奈川県横浜市） 旧小笠原伯爵邸（東京都新宿区）	稲城市立病院新駐車場整備運営事業（東京都稲城市）	オガールプラザ（岩手県紫波郡） Hareza池袋（東京都豊島区）	旧大名小跡地活用（福岡県福岡市）	大宮区役所新庁舎（埼玉県さいたま市）	神奈川県立近代美術館新館（神奈川県葉山郡）	筑波大学グローバルレジデンス（茨城県つくば市）	国立女性教育会館公共施設

公的不動産活用の手法整理-表2

都市基盤整備の手法		市街地再開発事業	土地区画整理事業	敷地整序型土地区画整理事業	防災公園街区整備事業	等価交換	用地買収	地区計画による地区施設整備
概要		立地ポテンシャルの高い公有地を、周辺を含めた市街地再開発事業により高度利用する	接道条件が悪い、不整形、分散している等の公有地を敷地整序や集約、公共施設の整備などを行うことによりバリューアップを図り、有効利用する	土地区画整理事業のなかでも、都市計画決定を必要としない手法	UR施行で公園・道路などの防災性の向上に寄与する公共施設と市街地整備を一体で行うもの	信託銀行に土地を信託し、場合によっては敷地の一部を売却して必要な事業資金を調達、完成までを一体的に実施する。信託契約内容により、柔軟な運用が可能	公共が土地を新規取得することにより、敷地の形状や接道条件を整え、有効活用する	地区施設の指定をかけることにより、道路整備や民有地を含めた用途誘導、周辺と調和のとれた土地利用を誘導する
一般的な事業規模	金額	100億円～数百億円	数億円～数百億円	数千万円～数億円	数十億円～数百億円	なし	数千万～十億円超	なし
	面積	0.5ha～数ha	0.5ha～数十ha	0.5ha～数ha	1ha～数ha	数十㎡～1,000㎡超	数十㎡～1000㎡超	0.5ha～数十ha
事業の要件となる規模		0.5ha以上※緩和条件あり	0.5ha以上※緩和条件あり	なし	1.0ha以上※緩和条件あり	なし	なし	なし
都市計画決定の有無		あり	あり	なし	あり	なし	なし	あり
公有地活用における事例 ※赤字事例については、後述の「公的不動産活用の事例調査」にて取り上げて記載している。		としまエコムーゼタウン ＜豊島区新庁舎整備＞ （東京都豊島区） 八重洲二丁目北地区 第一種市街地再開発事業 （東京都中央区）	Hareza池袋 （東京都豊島区） 太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業を含むまちづくり （東京都世田谷区）	名古屋市名古屋一丁目土地区画整理事業 （愛知県名古屋市）	三鷹中央防災公園 ・元気創造プラザ （東京都三鷹市）	流山おおたかの森駅前 市有地活用事業 （千葉県流山市） NHK新秋田放送会館（秋田県秋田市）	青森県三沢市桜町団地地区における県営住宅・市営住宅の合築 （青森県三沢市）	自治体の財政負担軽減ができない

参考：PFI事業の収益性による分類

参考：利活用する主体に特徴がある手法

	PFI（余剰地活用型）	PFI（付帯事業型）	PFI（利用料金徴収型）	PFI（その他）	共同型都市再構築業務貸貸型（MINTO）	都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人による運営	第三セクター方式
概要	PFI事業による公共施設整備と余剰地の定期借地等による民間施設整備を一体的に行うもの。	PFI事業による公共施設整備と民間収益施設整備を併設で行うもの。 EX.美術館に食事スペース等	民間事業者が直接利用料金を収受し、一定の裁量を持って事業の効率化やサービスの質向上につなげるもの。	民間ノウハウの導入による設計・建設・維持管理・運営の効率化を図るもの。	MINTO機構が公共施設等の整備費を負担、MINTO機構が一定期間施設を保有し自治体に賃貸、自治体が賃料を払い、期間終了後に当該施設の権利を取得する。	都市再生推進法人が都市利便増進協定に基づいて建物+空地、周辺の公有地を一体的に管理運営を行う。	市出資の第三セクターを設立し、施設整備、管理運営を行う。
公有地活用における事例 ※赤字事例については、後述の「公的不動産活用の事例調査」にて取り上げて記載している。	北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備などPFI （福岡県北九州市）	大宮区役所新庁舎 （埼玉県さいたま市）	川崎市スポーツ・文化複合施設整備等事業 （神奈川県川崎市）	市立つるせ台小学校、市立図書館鶴瀬西分館複合化PFI手法事業 （埼玉県富士見市）		コバルドオリ （北海道札幌市）	オガールプラザ整備・オガール紫波株式会社 （岩手県紫波郡）

ここからは、公有地活用の手法/建物整備・管理運営手法/基盤整備手法について、それぞれ公民の役割分担の観点から整理を行っていく。

○公有地活用の手法

公有地活用の手法は土地の所有権/利用権の設定を行うものであり、公有地への民間活力の導入をコントロールするものである。ここでは、第一に自治体の財政負担を軽減できるかどうか、第二に民間活力の導入のあり方について整理した。

・財政面への影響

p.26の図から比較を行うと、まず、一括で自治体が収入を得ることが出来るのは、「**公有地の民間への売却**」「**土地信託方式（処分型）**」である。

一方、継続的に賃料収入を得ることが出来るのは、「**定期借地**」「**土地信託方式（賃貸型）**」「**行政許可による活用**」の場合である。この場合、公募の際に条件を付加することで隣接する公有地の維持管理にも民間活力を導入し、事業コストを抑えることもある。もっとも、そのような条件を付加した場合には賃料収入が減少する場合もある。

また、自治体が事業コストをすべて負担するのが、「**公有地としての活用**」の場合である。

・民間活力の導入

民間活力の導入のあり方も公有地の活用のあり方と連動してくる。まず、民間による導入機能への自治体の意向の反映が難しいのが、「**公有地の民間への売却**」「**土地信託方式（処分型）**」である。これは、土地/建物の所有権が民間に委ねられるため、最も自由度の高い事業を可能にするが、公共施設の併設は難しい。公募条件の設定により、自治体の意向の反映はある程度可能になるが、長期的な担保を行うためには、地区計画等の都市計画的な位置づけが望まれる。

導入機能への自治体の意向の反映が公募条件の設定によりある程度可能となるのが「**定期借地**」「**土地信託方式（賃貸型）**」「**行政許可による活用**」など公有地を民間に貸し付けた場合である。ただし、公共的な用途を付加するなど、活用用途に条件を持たせた場合には賃料収入が減少することもある。

自治体の意向を全面的に反映させることが出来るのが、「**公有地としての活用**」である。ただし、この場合、民間活力の導入は限定され、基本的に事業コストはすべて自治体が負担することになる。

○建物建設・管理運営の手法

建物建設・管理運営の手法においては、資金調達/設計建設/施設所有/管理運営のそれぞれの PHASE において、公民の役割分担について整理した。ここでは、それぞれの PHASE を民間に委ねることのメリット・デメリットを整理した。

・事業中の施設所有を含めて民間に委ねることのメリット・デメリット

<該当する手法>

PFI-BOO 型、 PFI-BOT 型

<メリット>

施設が民間事業者の所有となるため、長期に渡る効果的・効率的な施設の維持管理により自治体の負担が軽減できる。

施設の所有権を民間が持つため、民間から税金を徴収できる。

<デメリット>

民間に施設の所有権を委ねるため、修繕頻度の低下など施設維持管理の質が低下する可能性がある。

・管理運営を民間に委ねることのメリット・デメリット

<該当する手法>

指定管理者制度、DBO、PFI、施設貸与

<メリット>

運営・維持管理の手法についても民間事業者に一任することで、業務の効率化が図られ、自治体の事業全体のコスト削減効果が期待される。

<デメリット>

民間に管理運営を委ねるため、サービスの質を担保するインセンティブ設計が必要となる。長期契約による財政・サービスの硬直化が懸念される。

・資金調達を民間に委ねることのメリット・デメリット

<該当する手法>

PFI、施設譲受、施設貸与

<メリット>

自治体にとっては資金調達を一部民間事業者に移転できる。

<デメリット>

市場から調達した資金の金利負担が発生する。

・設計建設/管理運営を一体的に民間に委ねることのメリット・デメリット

<該当する手法>

DBO、PFI

<メリット>

民間事業者に、事業期間における施設の性能の確保を条件として課すことで、長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計、建設が期待できる。

<デメリット>

長期契約による財政・サービスの硬直化が懸念される。

また、内閣府による「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定運用の手引」（平成 29 年 1 月）において、コンセッション事業とともに、下記の収益型事業の積極的活用が推奨されているため、公的不動産活用の手法一覧表に、「PFI 事業の収益性による分類」を参考として示した。

さらに、上記の手法に加えて、MINTO 機構や都市再生推進法人、第三セクターなど資金調達/設計建設/施設保有/管理運営の主体に特徴のある手法を参考として示した。MINTO 機構や都市再生推進法人については、後述の「都市再生推進法人（都市再生特別措置法）のメリット」にて整理を行う。また、第三セクター方式については、後述する公的不動産の事例調査の中で、取り上げる。

○都市基盤整備手法

土地整序を行うことで、公民の適切な土地利用を促す都市基盤整備の手法については、各地区の抱える課題をスピーディに事業推進し、新たな財政負担を軽減して解決できるかどうかが重要となる。財政面への影響/スピーディな事業推進の可否（都市計画決定の有無）について整理をおこなった。

・財政面への影響の大きさ（一般的な事業規模）

<財政面への影響が比較的大きい手法>

市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業

<財政面への影響が比較的小さい手法>

敷地整序型土地区画整理事業、等価交換、用地買収、地区計画による地区施設整備

・スピーディな事業推進

<都市計画決定が必要な手法>

市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業、地区計画による地区施設整備

<都市計画決定が必要ない手法>

敷地整序型土地区画整理事業、等価交換、用地買収

ii. 公的不動産活用の事例整理

全国的な公的不動産活用の事例調査を行った。一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例と敷地や建物など条件に特徴のある10事例取り上げて、特徴を整理した。

選定した事例については、それぞれ1枚のシートに記載した。その後、本調査において参考になると思われる事項を取りまとめた。さらに、今後の民間事業者との連携に向け、全国的事例においてどのような事業参画主体が関わっているか把握するため、10事例の事業参画主体について類型化と分析を行った。

また、公的不動産活用の事例整理において、都市再生推進法人が自治体の意向を汲み取りながら、民間活力を導入する公的不動産活用に重要な役割を果たすことがわかったため、今後の検討の参考に都市再生推進法人（都市再生特別措置法）のメリットについてまとめた。

○事例選定の視点

・一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例

公的不動産活用を連鎖的・面的に行っているもの

- ・公共施設再編の取り組みを連鎖型に行っているエリアリノベーション型的事例
＜豊島区庁舎建設+跡地活用（東京都豊島区）＞
- ・個々の敷地にとどまらず、複数の敷地にまたがって面的に土地活用している事例
＜オガールプラザ（岩手県紫波町）＞
＜流山おおたかの森駅前市有地活用事業（千葉県流山市）＞

単体の敷地のなかで、公共施設と民間施設を複合化させているもの

- ＜天神ビッグバンプロジェクト「旧大名小跡地活用」(福岡県福岡市)＞※小学校跡地
- ＜八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業（東京都中央区）＞※小学校複合化
- ＜大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県大和市）＞

・敷地や既存建物など条件に特徴のあるもの

都市公園を対象として活用に取り組んでいるもの

- ＜天王寺公園エントランスエリア魅力創造・管理運営事業（大阪府大阪市）＞
- ＜三鷹中央防災公園・元気創造プラザ（東京都三鷹市）＞

再開発の検討が長引いている低未利用地の活用に取り組んでいるもの

- ＜コバルドオリ（北海道札幌市）＞

歴史のある建物の活用に取り組んでいるもの

- ＜THE BAYS（神奈川県横浜市）＞

各事例シートの見方は以下のとおりである。

- ・本設活用/暫定利活用について

暫定利活用の参考事例については、帯の色を水色にするとともに、括弧書きで暫定利活用の参考事例と記載している。

- ・3 地区に関連すると思われる事例について

帯の右側にどの地区の参考になるかを記載している。

次頁以降に各事例シートを示す。

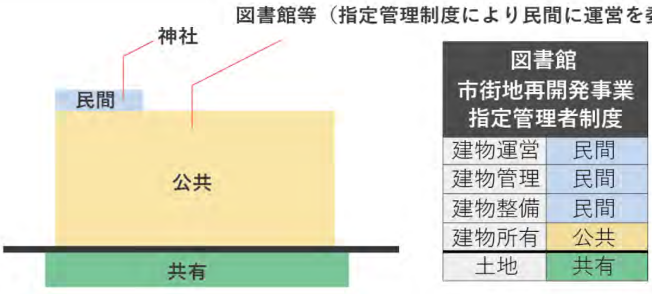

		豊島区新庁舎建設 + 跡地活用 ● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点																											
		定期借地権地代の一括払い + 権利変換による新庁舎整備費の確保																											
特徴	<p>①公有地売却と定期借地権の地代一括前払いによる新たな負担なしでの新庁舎整備 市街地再開発事業 + 定期借地権の活用により、豊島区新庁舎の建設を新たな負担ゼロで行った。（従前資産の権利変換 + 旧庁舎 + 旧の定期借地による地代の充当）</p> <p>②民間活力導入（アート・カルチャ・就業拠点の形成）とマネジメント組織の立ち上げ 庁舎・公会堂跡地においてはオフィス・ホール・区民センターを建設し、周辺の公園についても再整備が行われる。また、それらを面的にマネジメントするエリアマネジメント組織の立ち上げが予定されている。</p>																												
事業スキーム	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>【としまエコミューゼタウン（豊島区新庁舎）】</p> <p>市街地再開発事業 × 新区庁舎 + マンション</p> <table border="1" style="font-size: small;"> <tr><th colspan="2">新区庁舎 市街地再開発</th></tr> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地</td><td>共有</td></tr> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p>【Hareza池袋】</p> <p>定期借地 + 施設譲受 × オフィス・シネマ + 公共ホール</p> <table border="1" style="font-size: small;"> <tr><th colspan="2">オフィス棟 定期借地</th></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>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table> </div> </div>			新区庁舎 市街地再開発		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	公共	土地	共有	オフィス棟 定期借地		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共
新区庁舎 市街地再開発																													
建物運営	公共																												
建物管理	公共																												
建物整備	民間																												
建物所有	公共																												
土地	共有																												
オフィス棟 定期借地																													
建物運営	民間																												
建物管理	民間																												
建物整備	民間																												
建物所有	民間																												
借地権	民間																												
土地所有	公共																												
都市計画	としまエコミューゼタウン（豊島区新庁舎）	Hareza池袋																											
事業スケジュール	<p>手法：市街地再開発事業</p> <p>公共従前資産の権利変換</p> <p>庁舎の上にマンションを建設した複合施設</p>	<p>定期借地権（76.5年）を東京建物等と締結</p> <ul style="list-style-type: none"> 一括前払いにより、新庁舎保留床取得費用に充当 新ホールを整備し、ホール部分を区が区分所有 向敷地の建物の低層部には集客性が高く、賑わい創出の効果が期待できる施設の導入を条件に公募 																											
敷地面積	8,324 m ²	6,603 m ²																											
施設概要	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> ■新庁舎 地ト1階の一部、3～9階（庁舎専有面積 約25,500 m²） （駐車場・駐輪場専有面積 約1,100 m²） <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> ■店舗・事務所 地上1～2階 ■共同住宅 地上11～49階 ■駐車場 地下1階～地上2階 	<ul style="list-style-type: none"> ■新区民センター棟：多目的のホール、小ホール 地ト8階、地下1階 ■新ホール棟：1,300席 地上8階、地下1階（延床面積10,605 m²） ■シネコン、カンファレンスホール、シネマプラザ 地上33階、地下2階（延床面積79,500 m²） 																											
図版	<p>豊島区HPより 豊島区HPより ハレザタワーHPより</p>																												
参考文献	<p>・「官民連携による豊島区新庁舎整備」渡邊浩司 豊島区副区長 ・豊島区HP ・ハレザタワーHP</p>																												

オガールプラザ		● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点 ● 氷川参道周辺エリア																								
自治体出資の第三セクターによる事業推進と投資を呼び込むグランドデザイン																										
特徴	<p>①自治体出資の第三セクター方式による事業推進</p> <p>自治体の意向を汲み取りながらも民間のスピード感に合わせた素早い事業推進が求められる公約不動産活用において、公民が連携した組織体制が必要であることから、自治体が出資した第三セクターであるオガール紫波株式会社が事業推進を行っている。</p> <p>②広場やメインストリートを形成し周辺の資産価値を高め投資を呼び込むグランドデザイン</p> <p>街の中心に大きな広場を設け、広場沿いに美しい街並みを形成することで、エリア価値を高めて投資価値を向上させている。デザイン会議の設置により全体性の担保を行うとともに、市民説明会を2年間で90回行うことで、使い手となる市民の声を反映した計画としている。</p>																									
事業スキーム	<p style="text-align: center;">定期借地+施設譲受+第三セクター方式</p> <p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">公共文化施設+商業（マルシェ等）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <table border="1" style="font-size: small;"> <caption>情報交流館 施設譲受</caption> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table> <div style="text-align: center;"> <p>情報交流館</p> <p>オガールプラザ株式会社 (第三セクター) が保有 マルシェや飲食店など</p> </div> <table border="1" style="font-size: small;"> <caption>民間施設部分 定期借地 第三セクター方式</caption> <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>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table> </div> <p>事業用定期借地権（32年）をオガール紫波株式会社と締結</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紫波町が100%出資（資本金3,900千円）でオガール紫波株式会社を設立。その後資本金を1,000万円に増資したことにより、町の出資額は39%になった。 ・オガールプラザ整備に当たり、SPCであるオガールプラザ株式会社を設立し民間施設を保有させた。 		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	公共	借地権	民間	土地所有	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	借地権	民間	土地所有	公共
建物運営	公共																									
建物管理	公共																									
建物整備	民間																									
建物所有	公共																									
借地権	民間																									
土地所有	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																									
借地権	民間																									
土地所有	公共																									
都市計画	都市計画の変更なし																									
事業スケジュール	<p>1998:紫波中央駅開業、紫波町が公共公益施設用地10.7haを28.5億円で取得</p> <p>2007:紫波町PPP推進協議会設立</p> <p>2009:オガール紫波（株）設立 オガールプラザオープン</p>																									
敷地面積	事業棟エリアに係る敷地：約5,650㎡（内事業棟敷地約3,500㎡）駐車場敷地：約2,000㎡																									
施設概要	公共	<ul style="list-style-type: none"> ■情報交流センター（延床面積 1,252㎡） ■図書館（延床面積 1,441㎡） 																								
施設概要	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■子育て支援センター（延床面積 496㎡） ■商業施設等（延床面積 1,849㎡） 																								
図版	<p style="font-size: x-small;">紫波町観光交流協会HPより</p>																									
参考文献	<ul style="list-style-type: none"> ・「民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業事例集」（国土交通省）・紫波町観光交流協会HP ・「紫波町オガールプロジェクトにおける公民連携」（株式会社オガール 岡崎正信） 																									

	<p>三鷹中央防災公園・元気創造プラザ</p> <p>防災公園街区整備事業による財政負担の軽減と効果的な整備</p> <p style="text-align: right;">● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点</p>												
特徴	<p>①防災公園街区整備事業による自治体の財政負担軽減 土地取得を含む全体概算事業費は約241億円だが、そのうち市の実質負担額は約125億円であり、自治体の財政軽減を図った。</p> <p>②公園整備とともに健康・福祉機能を更新することで、地域の健康拠点を形成 老朽化して耐震上の問題を抱えていた複数の公共施設を元気創造プラザと総合スポーツセンターに集約・再編することにより、市民の健康・福祉・スポーツ等の公共施設を機能更新した。</p>												
事業スキーム	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>防災公園街区整備事業 + 指定管理者制度 × 公園+公共スポーツ・学習センター</p> </div> <div style="flex: 2;"> <p style="text-align: center;">防災・生涯学習・福祉・保健・子供支援などの公共施設</p> <p style="text-align: center;">UR 施行による道路拡幅</p> <p style="text-align: center;">公共 上部公園 スポーツ施設 公園</p> <p style="text-align: center;">公共</p> </div> <div style="flex: 1;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">生涯学習等の施設部分 防災公園街区整備事業 指定管理者制度</th> </tr> </thead> <tbody> <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</td> <td>公共</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">※指定管理者 公益財団法人三鷹市スポーツと文化財団 ※富士重工に命名権を年間500万円で売却</p> </div> </div> <p>防災公園街区整備事業（UR施行）一部市有地売却</p> <p>[1]概算事業費（施設整備費・用地費・関連事業費） 約241億円 [2]市庫補助金 防災公園補助（I期-UR都市機構） 約48億円 [3]市有地売却収入見込額 約68億円</p>	生涯学習等の施設部分 防災公園街区整備事業 指定管理者制度		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	公共
生涯学習等の施設部分 防災公園街区整備事業 指定管理者制度													
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	公共												
都市計画	都市公園の指定												
事業スケジュール	2008: 三鷹市都市再生ビジョンによって事業の方向性を提示 2012: 防災公園整備が国土交通大臣より都市計画事業として承認 2017: 開業												
敷地面積	約2.0ha(うち1.5haが三鷹中央防災公園)												
施設概要	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">公共</td> <td> <p>■総合スポーツセンター（アリーナ、プール、武道場他） 構造/階数：S造、SRC造、RC造/地上1階・地下2階（延床面積：約13,000㎡）</p> <p>■元気創造プラザ（総合保健センター、生涯学習センター他） 構造/階数：RC造/地上5階・地下2階（延床面積：約11,000㎡）</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">民間</td> <td></td> </tr> </table>	公共	<p>■総合スポーツセンター（アリーナ、プール、武道場他） 構造/階数：S造、SRC造、RC造/地上1階・地下2階（延床面積：約13,000㎡）</p> <p>■元気創造プラザ（総合保健センター、生涯学習センター他） 構造/階数：RC造/地上5階・地下2階（延床面積：約11,000㎡）</p>	民間									
公共	<p>■総合スポーツセンター（アリーナ、プール、武道場他） 構造/階数：S造、SRC造、RC造/地上1階・地下2階（延床面積：約13,000㎡）</p> <p>■元気創造プラザ（総合保健センター、生涯学習センター他） 構造/階数：RC造/地上5階・地下2階（延床面積：約11,000㎡）</p>												
民間													
図版	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p style="font-size: x-small;">株式会社日本設計HPより</p> </div> <div style="flex: 1;"> <p style="font-size: x-small;">株式会社日本設計HPより</p> </div> </div>												
参考文献	・「新公民連携最前線HP 三鷹市長清原慶子氏インタビュー」 ・三鷹市HP ・独立行政法人都市再生機構HP ・株式会社日本設計HP												

	<p>天王寺公園エントランスエリア魅力創造・管理運営事業</p> <p>市民の利用が少なくなっていた公園を民間活力で地域の中心に</p> <p style="text-align: right;">● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点</p>														
<p>特徴</p>	<p>①子供の遊び場や観光案内所、芝生広場などの周辺の活性化につながる施設の整備</p> <p>公園の中心に大規模な芝生広場を導入する計画等、シンボル性の高い新たな景観を形成し、エントランスエリアには飲食・物販等の店舗が設置されたほか、子どもの遊び場やフットサルコート、国際観光案内所等も整備され、天王寺公園や周辺地域の活性化や賑わいの創出に繋がった。</p> <p>②解体費以外の資金調達・設計・建設・管理運営をすべて民間事業者が行える体制の整備</p> <p>市の事業負担をほぼなくし、地域の魅力向上に資する施設が運営されている。民間事業者は店舗テナント料や広告掲出により収入を得られる仕組みになっている。市の条例改正により指定管理者及びそれに準ずるものの広告物掲載を可能にした。</p>														
<p>事業スキーム</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>行政許可による活用</p> <p>×</p> <p>芝生広場・商業施設</p> </div> <div style="flex: 2; text-align: center;"> </div> <div style="flex: 1;"> <table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">行政許可による活用</th> </tr> </thead> <tbody> <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>利用権</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td>公共</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>都市公園法に基づく設置・管理許可 事業者：近鉄不動産</p> <p>【民間事業者の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな賑わいを創出する飲食・物販施設等の設置・運営、公園・緑地整備 ・イベント等の企画・実施、プロモーション活動 ・維持管理事業（緑地・施設維持管理、バス駐車場の管理・運営） 	行政許可による活用		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	利用権	民間	土地所有	公共
行政許可による活用															
建物運営	民間														
建物管理	民間														
建物整備	民間														
建物所有	民間														
利用権	民間														
土地所有	公共														
<p>都市計画</p>	<p>都市計画の変更なし</p>														
<p>事業スケジュール</p>	<p>2013:募集要項の公表、一次選定、二次選定</p> <p>2014:事業者の決定</p> <p>2015:運用開始</p>														
<p>敷地面積</p>	<p>事業棟エリアに係る敷地：約 5,650 m² (内 事業棟敷地 約 3,500 m²) 駐車場敷地：約 2,000 m²</p>														
<p>施設概要</p>	<p>土地所有→行政 建物所有・管理運営→民間</p> <p>■芝生広場（約7,000m²） ■カフェ・レストラン ■ランニングステーション ■こどもの遊び場（屋内・屋外）</p> <p>■フットサルコート ■ドッグラン ■コンビニエンスストア ■国際観光案内所 ■バス待合所等</p> <p>■コンビニエンスストア ■駐車場</p>														
<p>図版</p>	<div style="display: flex;">   </div> <p>グッドデザイン賞HPより</p> <p>グッドデザイン賞HPより</p>														
<p>参考文献</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI手法導入優先的検討規程運用の手引_事例編 ・大阪市HP ・グッドデザイン賞HP 														

流山おおたかの森駅前市有地活用事業																											
対流拠点機能呼び込む公有地活用																											
特徴	<p>①対流拠点機能呼び込みのための事業実施の工夫</p> <p>ホテル部分の地代については、バンケット付きのシティホテルの場合は地代の100%、ビジネスホテルの場合は地代の50%を議会の議決を経て10年間減免することとしている。ホテル部分の事業採算性が向上するとともに、民間事業者に対してホテルを重視するという流山市の姿勢を強く示すことができた。</p> <p>②民間の自由度を高めるための条件緩和と積極的な官民対話</p> <p>事業実施段階ごとに民間事業者へのアンケートや官民対話を複数回実施し、きめ細やかに民間事業者の意向を把握した。また、定期借地のみでは難しいとの結果が出たために定期借地+等価交換方式を選択した。</p>																										
事業 スキーム	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>定期借地権+</p> <p>等価交換</p> <p>×</p> <p>ホテル・</p> <p>オフィス+住宅</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>等価交換による用地取得</p> </div> </div> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ホテル・商業棟 定期借地</th> </tr> </thead> <tbody> <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>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ホール （民間が整備後に公共用地と等価交換）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </tbody> </table>	ホテル・商業棟 定期借地		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	ホール （民間が整備後に公共用地と等価交換）		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	公共	土地	公共
ホテル・商業棟 定期借地																											
建物運営	民間																										
建物管理	民間																										
建物整備	民間																										
建物所有	民間																										
借地権	民間																										
土地所有	公共																										
ホール （民間が整備後に公共用地と等価交換）																											
建物運営	公共																										
建物管理	公共																										
建物整備	民間																										
建物所有	公共																										
土地	公共																										
都市計画	都市計画の変更なし																										
事業 スケジュール	<p>2015:実施方針公表 平成27年3月31日</p> <p>募集要項公表 平成27年7月8日</p> <p>2019:供用開始</p>																										
敷地面積	10,145㎡																										
施設 概要	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>■ホール・市民窓口(観覧席515席)</p> <p>建築面積:2,487㎡</p> <p>建ぺい率:63% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上2F</p> <p>(延床面積3,318㎡)</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>■集合住宅(分譲176戸、賃貸75戸)</p> <p>建築面積:1,993㎡ 建ぺい率:47% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上13F</p> <p>(19,438㎡)</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>■ホテル・商業棟(客室168室)</p> <p>建築面積:1,141㎡ 建ぺい率:57% 容積率:400%</p> <p>容積対象床面積:8,000㎡</p> <p>構造/階数:RC+S造/地上11F</p> <p>(延床面積8,151㎡)</p> </td> <td></td> </tr> </table>	<p>■ホール・市民窓口(観覧席515席)</p> <p>建築面積:2,487㎡</p> <p>建ぺい率:63% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上2F</p> <p>(延床面積3,318㎡)</p>	<p>■集合住宅(分譲176戸、賃貸75戸)</p> <p>建築面積:1,993㎡ 建ぺい率:47% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上13F</p> <p>(19,438㎡)</p>	<p>■ホテル・商業棟(客室168室)</p> <p>建築面積:1,141㎡ 建ぺい率:57% 容積率:400%</p> <p>容積対象床面積:8,000㎡</p> <p>構造/階数:RC+S造/地上11F</p> <p>(延床面積8,151㎡)</p>																							
<p>■ホール・市民窓口(観覧席515席)</p> <p>建築面積:2,487㎡</p> <p>建ぺい率:63% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上2F</p> <p>(延床面積3,318㎡)</p>	<p>■集合住宅(分譲176戸、賃貸75戸)</p> <p>建築面積:1,993㎡ 建ぺい率:47% 容積率:400%</p> <p>構造/階数:RC造/地上13F</p> <p>(19,438㎡)</p>																										
<p>■ホテル・商業棟(客室168室)</p> <p>建築面積:1,141㎡ 建ぺい率:57% 容積率:400%</p> <p>容積対象床面積:8,000㎡</p> <p>構造/階数:RC+S造/地上11F</p> <p>(延床面積8,151㎡)</p>																											
図版	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div> <p>流山市HPより</p>																										
参考文献	・民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業 事例集 国土交通省 ・流山市HP																										

		大和市文化創造拠点シリウス（図書館・芸術ホール）	● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点 ● 氷川参道周辺エリア												
		オープン4ヶ月で来館者が100万人を超える文化創造拠点の創出													
特徴		<p>①公共施設の複合化と民間ノウハウの導入による利用者の利便性向上</p> <p>学習センター、図書館、ホール、屋内こども広場を融合させ文化創造拠点として整備したことにより、施設の効率的な活用及び利用者の交流の幅が広がっている。その結果、オープン後4か月半で累計来館者数が100万人を超え、賑わいの空間、地区の活性化等、新たな価値を生み出している。</p> <p>②再開発事業による土地の整序と建物整備による都市更新</p> <p>従前の土地は駅至近の高立地であるものの、店舗の閉鎖や低未利用地が目立つために魅力的まちづくりが望まれていた。</p>													
事業スキーム		<p>市街地再開発事業 + 指定管理者制度 × 公共施設複合拠点化</p> <p>図書館等（指定管理制度により民間に運営を委託）</p>  <table border="1" data-bbox="1101 705 1316 940"> <thead> <tr> <th colspan="2">図書館 市街地再開発事業 指定管理者制度</th> </tr> </thead> <tbody> <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>公共</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>共有</td> </tr> </tbody> </table>	図書館 市街地再開発事業 指定管理者制度		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	公共	土地	共有	
図書館 市街地再開発事業 指定管理者制度															
建物運営	民間														
建物管理	民間														
建物整備	民間														
建物所有	公共														
土地	共有														
		市街地再開発事業 147笔目で3が保留床を取得													
都市計画		市街地再開発事業													
事業スケジュール		2009:市からの公益施設を中心とした事業スキーム案を了承 2013:都市計画決定告示 2014:事業計画認可 2016:オープン													
敷地面積		約1.2ha(施行区域)													
施設概要	公共	<p>■複合施設（延床面積 22,904㎡）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和市生涯学習センター ・大和市立図書館 ・やまと芸術文化ホール ・大和市屋内こども広場 ・人と連絡所ほか 													
	民間	<p>階数/構造：地上6階 地下1階 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）</p> <p>※複合化前の総床面積 / 9,117.32㎡（※図書館・学習センターのみ）</p>													
図版		 <p>株式会社佐藤総合計画HPより</p> <p>株式会社佐藤総合計画HPより</p> <p>株式会社佐藤総合計画HPより</p>													
参考文献		<p>・「新公民連携最前線HP 規則で縛らない「図書館」に人が集まる」</p> <p>・文部科学省「社教施設複合化・集約化事例集」・大和市HP</p>													

		天神ビッグバンプロジェクト「旧大名小跡地活用」 <small>駅前賑わい拠点</small> <small>地域連携拠点</small> オフィス・ホテルの誘致や避難場所の確保・公共施設整備を誘導都市機能更新																											
特徴		<p>①地区全体の明快なグランドビジョンや高さ・容積緩和による民間投資の呼び込み</p> <p>天神ビッグバンプロジェクトにて、エリア全体の目指すビジョンを提示し、投資を呼び込むとともに、高さ制限を緩和するとともに、整備内容によって弾力的に容積率を変動させることで民間投資を誘導した。</p> <p>②地区計画・公募要項にて整備必須機能、整備するべき機能を明確化することで都市機能を誘導</p> <p>定期借地権の事業者応募要項の中で、導入必須機能→広場（3,000㎡、地区計画で担保）、多目的空間、消防分団倉庫など導入が望ましい機能→ギャラリー、オフィス、ホテル、創業支援、保育施設、緑のネットワーク・歩行者ネットワーク等として都市機能の誘導を行った。それらを整備することで、容積率のボーナスを受けられる地区計画とした。</p>																											
事業スキーム		<p>地区計画＋定期借地権＋施設貸与</p> <p>×</p> <p>ホテル・オフィス・広場＋公民館</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <table border="1" style="font-size: small;"> <caption>ホテル・オフィス棟 定期借地</caption> <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>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table> <div style="text-align: center;"> <p>ホテル・オフィス棟</p> <p>公民館等 (建物賃貸借) 仮設公共施設</p> <p>公共 広場 公共</p> <p>定期借地権</p> <p>公共</p> </div> <table border="1" style="font-size: small;"> <caption>公民館等公共施設 施設借用</caption> <tr><td>建物運営</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物利用</td><td>公共</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>民間</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table> </div> <p>定期借地権（70年） 公共施設は民間が整備後に公共に譲渡 年額約5億8600万円の地代（公共施設賃料差し引き後）積水ハウスグループ</p>		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物利用	公共	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	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																												
借地権	民間																												
土地所有	公共																												
建物運営	公共																												
建物管理	公共																												
建物整備	民間																												
建物利用	公共																												
建物所有	民間																												
借地権	民間																												
土地所有	公共																												
都市計画		地区計画 ・広場3000㎡ ・容積率の最高限度550%(整備内容に応じて250%の範囲内で上記に加算)etc																											
事業スケジュール		2017:大名小学校跡地活用プラン 2018:事業契約締結 2022:開業予定																											
敷地面積		約11,800㎡																											
施設概要	公共 民間	■オフィス・ホテル棟 地上24F、110m オフィス:5F~16F ホテル:17~24F	■コミュニティ棟 地上18F、62m 公共施設:1~3F レジデンス:4~18F																										
図版		<p>福岡市HPより</p>																											
参考		・旧大名小学校跡地活用事業公募要項 ・旧大名小学校跡地活用プラン改訂版 ・「新公民連携最前線HP 天神ビッグバン記事」・福岡市HPより																											

八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業		● 駅前賑わい拠点 ● 地域連携拠点												
小学校を含むオフィス・ホテル・バスバースなどの大型複合施設														
特徴	<p>①小学校を公園内に仮移転し再開発ビルの中に複合化 再開発ビル内に教室・グラウンドを整備し、複合化する。近隣公園内に仮校舎を整備し、再開発工事中に利用する。また、行政は小学校用地は都心の一等地にあるために権利変換時に資産を得ることができる計画となっている。</p> <p>②国際競争力を高めるオフィス・ホテルの整備 国内外のビジネス交流に必要なプレゼンテーション施設、交流ラウンドの整備、外国企業やベンチャー企業が使用可能なテンポラリーオフィスの整備、イベントなどが可能なバンケットを有する国際水準の宿泊施設の整備を行う予定である。</p>													
事業 スキーム	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>市街地再開発事業 × 小学校+オフィス・ホテルなどの 国際ビジネス機能</p> </div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">小学校 市街地再開発事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物運営</td> <td>公共</td> </tr> <tr> <td>建物管理</td> <td>公共</td> </tr> <tr> <td>建物整備</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>建物所有</td> <td>公共</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>共有</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>		小学校 市街地再開発事業		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	公共	土地	共有
小学校 市街地再開発事業														
建物運営	公共													
建物管理	公共													
建物整備	民間													
建物所有	公共													
土地	共有													
	<p>市街地再開発事業 小学校・バスターミナル機能の整備</p>													
都市計画	市街地再開発事業、国家戦略特別区域、都市再生特別地区													
事業 スケジュール	<p>2008:八重洲二丁目北街区再開発協議会発足 2015:都市計画決定 2018:事業計画認可 2018:工事着工 2022:工事竣工予定</p>													
敷地面積	<p>■A-1街区 敷地面積：12,390㎡ 延床面積：約283,900㎡ 事務所、店舗、宿泊施設、小学校、バスターミナル、交流施設、駐車場など 地下4F、地上45F、240m</p>													
施設概要	公共	民間												
図版	<div style="display: flex;"> <div style="text-align: center; width: 50%;"> <p>三井不動産 HPより</p> </div> <div style="text-align: center; width: 50%;"> <p>仮校舎の様子_視察時撮影写真より</p> </div> </div>													
参考	<ul style="list-style-type: none"> ・三井不動産HP ・視察時参考資料 													

コバルドオリ(暫定利活用の参考事例) ● 駅前賑わい拠点																									
地域に根ざしたクリエイティブなスモールビジネスや活動を育むインキュベート機能の場																									
特徴	<p>① 駅前の魅力向上に寄与する出店者の育成を目的にした期間限定のチャレンジスペース 再開発が検討されている土地の一部を3年間の期間限定で借り受けて、「景観の実験」を実施している。北海道の魅力を発信する新規事業者が、原則として最長6カ月で入れ替わる事を条件に、月額4万円から(管理費など別途)という手頃な価格で出店することで、札幌に根付く事業者を育てる試みをしている。</p> <p>② 都市再生推進法人「札幌駅前通まちづくり株式会社」による建設・運営 2010年に設立された札幌駅前通まちづくり株式会社による活動の一環であり、コバルドオリや広告収入などにより収益を上げており、その収益をまちづくりに還元する仕組みを実現している。</p>																								
事業スキーム	<p>都市再生推進法人による運営</p> <p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">インキュベーション機能</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">都市再生推進法人による利活用</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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</td><td>民間</td></tr> </table> </div> </div> <p>民地(再開発用地)の借り入れ 再開発用地になっている場所を土地オーナーと交渉し、3年間限定で借り受けている。</p>	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	民間														
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	民間																								
都市計画	なし																								
事業スケジュール	2018年1/4~2,020年ごろまで営業予定																								
敷地面積	—																								
施設概要	<p>公共</p> <p>なし</p> <p>民間</p> <p>■チャレンジショップ6店舗分 ワークショップスペース</p>																								
図版	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">公共空間から生まれた事業収益を「まちづくり」へ (H29年度)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">収入</th> <th style="background-color: #ADD8E6;">支出</th> <th style="font-size: small;">主な内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ADD8E6;">受取指定管理料</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">指定管理業務に係る費用</td> <td style="font-size: x-small;">広場清掃、除雪、サインージ管理</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90EE90;">壁面広告掲出料</td> <td style="background-color: #90EE90;">壁面広告の目的外使用料</td> <td style="font-size: x-small;">チーカホ壁面広告分(市へ支払い)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ADD8E6;">地下(チーカホ)利用料</td> <td style="background-color: #90EE90;">広告代理店への販売手数料</td> <td style="font-size: x-small;">チーカホ壁面広告の販売手数料</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFD700;">地上(アカプラ)利用料</td> <td style="background-color: #FFD700;">「まちづくり」の費用など</td> <td style="font-size: x-small;">下記「まちづくり事業」の経費(人件費、事務所家賃など)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ADD8E6;">その他(主催事業等)</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">一般管理費等(会社運営費)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #ADD8E6;">法人税等</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #ADD8E6;">純利益(剰余金)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>◎ 収入合計 2億8519万円</p> </div> </div> <p style="font-size: x-small;">新公民連携最前線HPより</p>	収入	支出	主な内容	受取指定管理料	指定管理業務に係る費用	広場清掃、除雪、サインージ管理	壁面広告掲出料	壁面広告の目的外使用料	チーカホ壁面広告分(市へ支払い)	地下(チーカホ)利用料	広告代理店への販売手数料	チーカホ壁面広告の販売手数料	地上(アカプラ)利用料	「まちづくり」の費用など	下記「まちづくり事業」の経費(人件費、事務所家賃など)	その他(主催事業等)	一般管理費等(会社運営費)			法人税等			純利益(剰余金)	
収入	支出	主な内容																							
受取指定管理料	指定管理業務に係る費用	広場清掃、除雪、サインージ管理																							
壁面広告掲出料	壁面広告の目的外使用料	チーカホ壁面広告分(市へ支払い)																							
地下(チーカホ)利用料	広告代理店への販売手数料	チーカホ壁面広告の販売手数料																							
地上(アカプラ)利用料	「まちづくり」の費用など	下記「まちづくり事業」の経費(人件費、事務所家賃など)																							
その他(主催事業等)	一般管理費等(会社運営費)																								
	法人税等																								
	純利益(剰余金)																								
参考	<ul style="list-style-type: none"> ・「新公民連携最前線HP」日本版BID導入以前の事例にエリアマネジメントを学ぶ ・「ソトノバHP」これが北国のソトの使い方！地上に歩行者を取り戻すコバルドオリ@札幌 																								

		<div style="text-align: right;">● 水川参道周辺エリア</div> THE BAYS(暫定利活用の参考事例) スポーツ×クリエイティブの新拠点をリノベーションにより創出																	
特徴	<p>①1928年建造の横浜市指定有形文化財を活かしたリノベーションまちづくり 創造産業分野のクリエイター・企業のオフィス、インキュベーション機能、エリマネ活動への参加を必須とした要項と現況建物状況（法規・設備等）が事前に調査し、建物の貸出を行うことで、歴史的建造物を活かしたりリノベーションまちづくりを実現した。</p> <p>②地元の横浜ベイスターズが大学・企業と連携したスポーツ×クリエイティブの拠点を形成 慶應義塾大学と連携したスポーツ文化創造に向けた取り組みやスノーピークと連携した新たなワークスタイルの創出に取り組む。</p>																		
事業スキーム	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">施設貸与+リノベーション</p> <p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">スポーツ、オフィス、 インキュベーション機能</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;"> <p>インキュベーション機能</p> <p>民間</p> <p>公共</p> </div> <div style="flex: 1;"> <table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">施設貸与</th> </tr> </thead> <tbody> <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（内装等）</td></tr> <tr><td>建物整備</td><td>公共（躯体等）</td></tr> <tr><td>建物利用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建物所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p style="text-align: center;">定期建物賃貸借（貸付期間15年、月額約263万円）</p>			施設貸与		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間（内装等）	建物整備	公共（躯体等）	建物利用	民間	建物所有	公共	土地	公共
施設貸与																			
建物運営	民間																		
建物管理	民間																		
建物整備	民間（内装等）																		
建物整備	公共（躯体等）																		
建物利用	民間																		
建物所有	公共																		
土地	公共																		
都市計画	なし																		
事業	2014:公募要項の公開、応募申込受付																		
スケジュール	2015:一次、二次審査、市による耐震補強及び躯体改修工事着工																		
敷地面積																			
施設概要	公共	構造等： 鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階 設計：渡辺 節 延床面積：1,953㎡(※1) 建築面積：382㎡(※1)																	
施設概要	民間	2F：CREATIVE SPORTS LAB 1F：Lifestyle Shop +B Boulevard Cafe &9 B1F：ACTIVE STYLE CLUB																	
図版	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>アートウェブマガジン 「創造都市横浜」HPより</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>アートウェブマガジン 「創造都市横浜」HPより</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>アートウェブマガジン 「創造都市横浜」HPより</p> </div> </div>																		
参考	<ul style="list-style-type: none"> ・アートウェブマガジン「創造都市横浜」 ・旧関東財務局活用事業公募要項 																		

公的不動産活用の事例を調査した結果、以下のような特徴的な点が明らかとなった。

・公共施設と民間施設を複合化する手法としての定期借地

一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例を6事例取り上げたが、そのうちの4事例で定期借地が用いられていた。残りの2事例は市街地再開発事業によるものであった。定期借地を用いた4事例全てにおいて、公募条件に公共施設の整備や都市機能の誘導を謳うことで、自治体の意向を反映させている。公的不動産活用は、民間事業者に対しても一定の公共貢献が求められるため、公募条件に条件を付与することで、公共施設整備や都市機能の導入などの自治体の意向を反映することのできるため、定期借地が多く用いられているのではないかと考えられる。

・小学校と民間施設と複合化することのメリット・デメリット

八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業のように、小学校を民間施設と複合化して高度利用することが可能であることが分かった。また、小学校を複合化するときのメリットとして、小学校と民間が連携した教育体制の構築が可能となることが分かった。ただし、この場合の課題として、避難経路の確保等を鑑みると施設計画が複雑になること、限られた敷地の中に民間施設と公共施設を整備するため、屋外のグラウンドを確保するのが難しいなどの課題があることが分かった。

・都市公園法の緩和を利用した民間活力の導入

天王寺公園エントランスエリア魅力創造・管理運営事業では、都市公園法の緩和を利用して、公園の維持管理を一部負担することを条件に民間事業者に設置許可を与え、ファミリー層向けの民間施設を整備した結果、来場者の増加と周辺地域の活性化が実現されたことが分かった。さらに、この事例では、施設整備・運営に係る費用を原則民間負担とし、さらに、民間事業者が公園使用料や収益還元金を市に納付するスキームとしたことで、市の事業負担が大幅に軽減されていることが分かった。

・都市再生推進法人等や第三セクターの公的な位置づけのある主体が大きな役割を果たしている

コバルドオリにおける暫定利活用は本設活用を見据えたインキュベーションを目的としており、公益性の高い事業となっている。公益性の高い事業が実現した背景として、都市再生推進法人という公的な位置づけのある主体が参画していることが分かった。また、オガールプラザにおいては、オガール紫波株式会社という第三セクターが事業推進を担っており、市の意向を汲み取りながらも民間のスピード感に対応した迅速な事業推進が可能な体制をつくっていたことが分かった。自治体と民間が連携する必要がある公民連携事業において、都市再生推進法人等や第三セクター等の公的な位置づけのある主体が、自治体の意向を反映しながら、民間活力を導入する上で大きな役割を果たしていることが分かった。

○公的不動産活用の事業参画主体について

今後の民間事業者との連携に向け、全国の事例においてどのような事業参画主体が関わっているのかを把握するため、事例を取り上げて 10 事例の事業参画主体について類型化と分析を行った。

プロジェクト名	事業参画主体	事業参画主体の特徴
豊島エコミュ・ゼタウン ：南池袋二丁目A地区 第一種市街地再開発事業 (東京都豊島区)	参加組合員 ：東京建物株式会社	・企業規模が大きく長期間に渡った事業推進が可能である ・同エリアに複数の事業 (豊島エコミュゼタウン/Hareza池袋)を展開
Hareza池袋 (東京都豊島区)	東京建物株式会社 株式会社サンケイビル	
オガールプラザ (岩手県盛岡市)	SPC ：オガールプラザ株式会社 SPC出資者 ：第三セクター・オガール製鉄株式会社	・行政出資の第三セクター
浜山おおたかの森駅前 市有地活用事業 (千葉県流山市)	スターツコーポレーショングループ	・企業規模が大きく長期間に渡った事業推進が可能である
天神ビッグバンプロジェクト 「日大名跡地」 (福岡県福岡市)	大名プロジェクト特定目的会社 (本事業のみを実施することを目的として設けられたSPC) 以下構成員 ・積水ハウス株式会社等 ・西日本鉄道株式会社 など	・企業規模が大きく長期間に渡った事業推進が可能である
八重洲二丁目北地区 第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	参加組合員 ：三井不動産	・企業規模が大きく長期間に渡った事業推進が可能である
大和市文化創造拠点シリウス (神奈川県大和市)	指定管理者 ：「やまとみらい」(代表企業：図書館流通センター)	・導入用途に特化した運営ノウハウを持つ
天王寺公園エントランスエリア 魅力創造・管理運営事業	受託者 ：近鉄不動産株式会社	・同エリアに複数の事業 (天王寺公園、あべのハルカス)を展開
三鷹市総合スポーツセンター (東京都三鷹市)	指定管理者 ：公益財団法人三鷹市スポーツと文化財団	・導入用途に特化した運営ノウハウを持つ
IHF BAYS (神奈川県横浜市の)	横浜ベイスターズ	・地域密着型企业 ・同エリアに複数の事業 (横浜スタジアム、IHF BAYS)を展開
ニバルドオリ (北海道札幌市)	札幌駅前通まちづくり株式会社	・都市再生推進法人

公的不動産活用の事例における事業参画主体について、以下のような特徴的な点が明らかとなった。

・ **第三セクターによる民間のスピード感に合わせた迅速な事業推進が可能となる**

オガールプラザでは、第三セクターが事業参画主体となっている。事例調査から自治体の意向を汲み取りながらも民間のスピード感に合わせた迅速な事業推進が求められる公的不動産活用において、公民が連携した組織体制が必要であったことが理由であることが分かった。

・ **SPC により資金調達やリスクの低減を図る事業推進が見られた**

定期借地による公的不動産活用では、SPC を設立する場合と設立しない場合があるが、オガールプラザ、天神ビッグバンプロジェクト「旧大名小跡地」活用において、SPC が設立されていることが分かった。公的不動産活用は数十年に及ぶ長期事業を契約することになるため、事業参画者の継続性が問われるが、SPC の設立により民間事業者の経営悪化等のリスク回避を行うことができる。特に地方都市であるオガールプラザにおいては、資金調達が課題となるが、SPC の設立により、スムーズな資金調達が可能になったと考えられる。

・ **特定の事業者が特定のエリアに複数の事業を展開することによる事業間での連携が見られた。**

このことに関して、例えば東京建物株式会社はとしまエコみゅーぜタウン/Hareza 池袋ともに事業参画しており、近鉄不動産株式会社は天王寺公園の事業のほかに隣接するあべのハルカスの主要な事業者でもある。独立して事業が成立していることから、事業者が確実に事業を複数展開できるわけではないが、特定の事業者が複数の事業を展開することにより、例えば、天王寺公園活用でファミリー層を呼び込み、あべのハルカスの集客につなげるなど、事業間での連携が見られた。

○都市再生推進法人（都市再生特別措置法）のメリット

これまでの公的不動産活用の事例調査でコバルドオリ（北海道札幌市）を取り上げたところ、都市再生推進法人が大きな役割を果たしていることが分かった。都市再生推進法人は都市再生特別措置法に基づいた公的な位置づけがあり、財源調達や維持管理運営に際して、優遇措置を受けることができる。そこで、今後の検討の参考にするため、以下に都市再生特別措置法に係る占用特例制度と都市再生特別法人のメリット一覧をまとめる。（参照：官民連携まちづくりのススメ方-都市再生特別措置法などに基づく制度の活用手引 2018年9月国土交通省-）

■都市再生措置法に係る占用許可の特例制度

・道路占用許可の特例

- ・河川敷地占用許可

・都市公園の占用許可の特例

■計画の提案

- ・都市再生整備計画の作成等の提案
- ・都市計画の決定等の提案

■協定への参画

・都市利便増進協定への参画

- ・低未利用土地利用促進協定への参画
- ・跡地等管理協定への参画

■税制特例・財政支援

- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
- ・立地誘導促進施設協定における課税標準の軽減
- ・都市環境維持・改善事業資金（エリアマネジメント融資）の活用
- ・まちづくりファンド支援事業（民都機構による支援）の活用
- ・民間まちづくり活動推進・普及啓発事業の活用
- ・国際競争力強化・シティセールス支援事業の活用
- ・都市安全確保促進事業の活用

■その他

- ・市町村都市再生協議会の組織
- ・誘導施設に係る都市再開発法の特例
- ・市町村や国等による支援
- ・まちづくり活動の財源を集約・再配分する法人としての活用（BIDへの展開）

上記の調査の結果、様々な特例措置を活用することができることが分かった。

また、太字部分はエリアリノベーションプロセスの検討に際して特に有用であると思われるため、以下に概要と想定される活用を示す。

・道路占用許可の特例

道路管理者が指定した区域で、道路上に広告板・オープンカフェ等を設置する際に「道路外に余地が無いこと」が要件から除外される。

→想定される活用

民間事業者選定の公募要項にオープンカフェ等による賑わい創出を条件付けるなど、公民連携のまちづくりを推進するための活用が想定される。

・都市公園の占用許可の特例

現行制度上、都市公園には公共性の高い物等必要最小限の範囲で都市公園の占用を認めているが、特例制度の活用により、サイクルポートや観光案内所が占用可能となる。

(参考：国土交通省 HP)

→想定される活用

サイクルポート等は収益性が見込まれ、後述の都市利便増進協定と組み合わせて活用することにより、サイクルポートの収益を公園利活用に資する都市利便増進施設の整備などに再投資する仕組みの構築等への活用が想定される。

・都市利便増進協定

都市利便増進協定とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりのルールを地域住民が自主的に定めるための協定制度である。(参考：国土交通省 HP)

→想定される活用

地元団体による維持管理、都市再生推進法人による運営など維持管理運営主体を多様化させることができ、自治体の維持管理運営の負担を軽減する一つの切り口となり得る。

・まちづくりファンド支援事業（MINTO 機構による支援）の活用

MINTO 機構は公的不動産活用形事業を支援しており、「都市再生特別措置法」に基づく都市開発推進の政策の担い手として、民間都市開発事業に対し安定的な資金支援など多様な支援を行っている。(参考：MINTO 機構 HP)

→想定される活用

公的不動産活用を推進する上で、資金調達先の選択肢となる。また、公共施設のリノベーション活用にあたっては、老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等を官民連携事業として進めるにあたり、民都機構が民間事業者と共同施行後、公共公益施設等を保有し地方公共団体等に賃貸する賃貸タイプ等の活用が想定される。

・まちづくり活動の財源を集約・再配分する法人としての活用（BID への展開）

国土交通省は、民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドラインを策定し、地域で生み出され、地域の民間まちづくり活動に活用できる財源を「地域まちづくり協力金」と称して、例示している。これは、日本版 BID 制度の構築を示唆しているものと考えられる。

（参考：国土交通省 HP）

→想定される活用

エリアリノベーションプロセスにおける、エリア全体の価値を向上させる取り組みの財源確保の手法として想定される。

○3-1 公的不動産活用の基礎調査のまとめ

i 公的不動産活用の手法調査により、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、サービスの質を担保するインセンティブ設計が必要となるなど、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。

ii 公的不動産の事例調査により、一定規模以上、かつ、公共施設と民間施設を複合化させている事例を6事例取り上げたが、そのうちの4事例で定期借地が用いられていたことから、公共施設と民間施設を複合化させる公的不動産活用の手法として、自治体の意向を一定程度反映することができ、かつ、自治体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。

また、コバルドオリの事例から仮設店舗などによる暫定利活用が不確定な社会情勢や開発動向に対応する手法として有効であることが分かった。また、コバルドオリは都市再生推進法人によって運営されているインキュベーションを目的としたエリアの価値の向上につながる公益性の高い事業内容となっている。都市再生推進法人等の公的な位置づけのある主体に係ることでエリアの価値の向上につながる公益性の高い事業が期待できることが分かった。

また、都市再生推進法人（都市再生特別措置法）のメリットの調査により、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

本項では、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に、

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

を行った。

i : 対象施設及び対象地の概要

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。

ii : 各地区における与件・課題の整理

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。

上記により、本項では下記を明らかにした。

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、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。

最後に、与件・課題について、駅前賑わい拠点では民有地を含むことによる地権者との合意形成が求められること、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との連携可能性があり、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検討に入れる必要があることもわかった。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第一に事業の課題として挙げられる。また、都市再生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市の施策の中の位置付けを整備する必要がある。さらに、大宮図書館と市立博物館は耐震性に問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わかった。

i. 対象施設及び対象地の概要

1. 対象施設の状況

大宮駅東口周辺には、氷川参道沿いを中心に多くの公共施設が立地している。

それらの多くは、建築後 40 年～50 年が経過し老朽化や耐震性に課題を抱える施設である。

そのため、大宮区役所を始め大宮図書館、市民会館おおみやなど既に移転・建替えなどの計画が決定している施設がある。

今後は、建替えなどの計画が決まっていない周辺の公共施設の具体的な計画や、移転後の公共施設跡地の活用の方針について整理していく。



図 各エリアにおける対象施設及び対象地

○駅前賑わい拠点


① 大宮小学校

機能	小学校
建築年次	S30
敷地面積	17,401 m ²
延床面積	8,269 m ²
建築面積	データなし
構造	RC造
階数	地上4階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修実施済(H20、H22、H24) ・耐震性能ランクⅠ
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま市立の小学校 ・小学校の将来の在り方を検討中(H31年度中に在り方提示予定)
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域、近隣商業地域
容積率/建ぺい率	商業 400/80、近商 200/80
その他の地域地区等	風致地区(一部)、準防火地域

② 大門町自転車駐車場

機能	自転車駐車場
建築年次	S61
敷地面積	1,280 m ²
延床面積	2,923 m ²
建築面積	1,433 m ² (旧大宮市役所の増築)
構造	RC造
階数	地下1階/地上3階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断未実施 ・耐震性能ランクⅠ
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車駐車場
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400/80
その他の地域地区等	準防火地域

③ 大宮区役所

機能	区役所、建設事務所 等
建築年次	本館・南館：S41 東館：S32
敷地面積	7,124 m ²
延床面積	12,897 m ²
建築面積	6,026 m ²
構造	RC造
階数	地下2階/地上7階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断未実施 ・耐震性能ランクⅡ(東館)、ランクⅢ(本館・南館)
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・大宮区の区役所その他、市建設部局の窓口等が入居する複合施設 ・平成31年5月に閉館し、大宮区役所新庁舎へ移転・複合化予定
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600・400/80
その他の地域地区等	準防火地域

④ 大宮中部公民館

機能	公民館
建築年次	S53
敷地面積	472 m ²
延床面積	611 m ²
建築面積	データなし
構造	RC造
階数	地上2階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修実施済(H25)
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま市営の公民館
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400/80
その他の地域地区等	準防火地域

○地域連携拠点

⑤ 市民会館おおみや

機能	ホール等
建築年次	S45
敷地面積	6,829 m ²
延床面積	7,315 m ²
建築面積	3,586 m ²
構造	SRC造
階数	地下1階/地上3階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修未実施 ・耐震性能ランクⅢ
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者による運営管理 ・平成31年度に閉館し、新たに市街地再開発事業のビルへ平成34年度に移転・複合化予定
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域、第一種住居地域
容積率/建ぺい率	商業 400/80、一住 200/60
その他の地域地区等	風致地区(一部)、準防火地域

⑥ 山丸公園

機能	公園
建築年次	—
敷地面積	2,754 m ²
延床面積	—
建築面積	データなし
構造	—
階数	—
老朽化の度合い	—
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者による運営管理 ・昭和41年に開設した都市公園(街区公園)
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	商業 400/80
その他の地域地区等	準防火地域

⑦ 大宮区役所新庁舎

機能	区役所、図書館、建設事務所 等
建築年次	H31 開設予定
敷地面積	7,606 m ²
延床面積	23,657 m ²
建築面積	4,271 m ²
構造	S・RC造
階数	地下1階/地上6階
老朽化の度合い	—
施設の状況	・PFI事業者による運営管理(20年) ・③大宮図書館、⑥大宮区役所 の移転・複合化した施設
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域、第一種住居地域
容積率/建ぺい率	商業 400/80、一住 200/60
その他の地域地区等	風致地区(一部)、準防火地域

○氷川神社周辺エリア

⑧ 大宮図書館駐車場

機能	自動車駐車場
建築年次	—
敷地面積	1,318 m ²
延床面積	—
建築面積	—
構造	—
階数	—
老朽化の度合い	—
施設の状況	・大宮図書館、博物館の駐車場として使用
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率/建ぺい率	80/40
その他の地域地区等	風致地区

⑨ 市立博物館

機能	博物館
建築年次	S55
敷地面積	1,571 m ²
延床面積	2,330 m ²
建築面積	790 m ²
構造	RC造
階数	地下1階/地上2階
老朽化の度合い	・耐震改修不要(H23 診断済) ・耐震性能ランクⅠ
施設の状況	・さいたま市が直営する博物館
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
容積率/建ぺい率	200/60
その他の地域地区等	準防火地域(一部)

⑩ 大宮図書館

機能	図書館
建築年次	S47
敷地面積	2,534 m ²
延床面積	3,521 m ²
建築面積	不明
構造	RC 造
階数	地下 1 階/地上 3 階
老朽化の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修不要(H22 診断済) ・耐震性能ランク I
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま市が直営する図書館 ・平成 31 年 5 月に閉館し、大宮区役所新庁舎へ移転・複合化予定
配置・外観	
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
容積率/建ぺい率	一住 200/60、一低 80/40
その他の地域地区等	風致地区(一部)、準防火地域(一部)、高度地区 20m(一部)、絶対高さ 10m(一部)

II. 対象地の状況

「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」では、大宮駅東口周辺の公共施設再編ならびに公共施設跡地活用の全体的な方針を位置づけ、全体方針に基づき土地活用の段階的な行動計画（アクションプラン）を定めている。

全体方針の対象施設は、氷川参道の周辺に多くの公共施設が点在している。大宮駅東口から氷川参道周辺にかけてのエリアは、様々な特徴がコンパクトに凝縮された多様性のあるまちであることから、まちの特徴に合わせて3地区を設定し、それぞれが持つ特徴と全体方針で担う役割を整理した。

○駅前賑わい拠点

・地区の特徴

大宮駅東口で初めての再開発事業（大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業）が施行中のエリア。再開発事業に係る施設建築物新築工事中で、平成33年度に竣工予定。大宮区役所の移転などによって、これからの大宮の姿を変えるまちづくりの起点。

対象施設では、現大宮区役所が平成31年5月に地域連携拠点内へ移転予定。大宮小学校では、小学校の在り方検討がなされており、平成31年度中に在り方が提示される予定。

・地区が担う役割

東日本の対流拠点都市の実現に向けて大宮駅 GCS 化構想と連携するとともに、大規模な土地活用によって東日本の拠点性を高める機能を導入する拠点。

○地域連携拠点

・地区の特徴

大宮駅と隣に位置するさいたま新都心駅の中間に位置する2つの地域を継ぐエリア。現大宮区役所および現大宮図書館の移転先となっており、多くの機能が集積されていくまちとまちを継ぐ新たな拠点。

対象施設では、新大宮区役所および新大宮図書館が平成31年5月に等地区に移転予定。現市民会館おおみやが、駅前賑わい拠点で施行中の再開発事業に係る施設建築物工事の竣工に併せて平成33年度までに閉鎖・機能移転する予定。

・地区が担う役割

大宮駅とさいたま新都心駅の中間に位置する公共施設の集約による都市機能の集積や、地域間の連携や回遊性を向上する連携・ネットワークの拠点。

○氷川神社周辺エリア

・地区の特徴

大宮の歴史と文化を紡ぎ育む市民の大切な財産である、氷川参道に隣接するエリア。緑豊かな空間が歴史と文化を静かに発信し、大宮の規範となる風景を形成している。

対象施設では、現大宮図書館が平成31年5月に地域連携拠点に移転予定。

・地区が担う役割

氷川神社周辺という立地に相応しい魅力的な土地活用により、氷川の歴史・文化を継承・発信し地域資源と調和した空間を演出するエリア。

Ⅲ. 地域住民や関係者のニーズ等の整理

全体方針では、公共施設・公共用地は、大切な市民の財産であることから、その将来像を市民と共有し、将来像の実現に向けて適切な市民参画の手法を用い、利用主体となる市民の主体的な参画を推進することを掲げている。

この考え方から、市民等を対象としたPI（Public Involvement）を平成29年度に行った。この結果を以下のとおりまとめる。

○パブリックミーティング（公開会議） 市民との対話+専門家意見の共有

パブリックミーティング（以下、PM）は、連続3回、再編の対象となっている実際の公共施設を会場に、それぞれの場所に因んだテーマで開催された。

駅前賑わい拠点

大宮区役所を会場としたPM#002では、隣接する大宮小学校を単なる教育施設として捉えるのではなく、様々な地域コミュニティの中心となる役割を担っているということや、大宮駅東口周辺地域の拠点機能強化に向けた核となる敷地として、大宮区役所の跡地活用への様々な期待が共有されている。

地域連携拠点

市民会館おおみやを会場としたPM#001では、新たに建設される大宮区役所新庁舎が大宮駅周辺とさいたま新都心周辺の2つの都市を継ぎ、氷川参道を軸として一体的な都市形成を進めていく、ということの重要性が改めて確認されている。また、公共施設の建築物としての拠点性が共有され、周辺との調和、居心地の良さ、美しさなどがまちに与える影響の大きさなどが広く共有された。

氷川神社周辺エリア

大宮図書館を会場としたPM#003では、氷川参道の歴史を紐解き、歴史・文化と新たな開発との調和や、人々の目線の位置（グランドレベル）の設えがまちに与える効果の重要性が議論された。氷川の歴史と文化を、「大宮のまちの魅力」としてこれからも広く発信し、更に磨いていくためには、単に賑わいを与えていくことが良いわけではなく、何が必要で、何がそうでないかを見極めながら取り組んでいかなければならないという、まちの本質的な部分を掘り下げる議論が進められた。

○小中高生アンケート 未来の担い手との対話

小中高生へのアンケートは、UDCOのセンター長を務める工藤和美氏の提案で実施されることになった。公共建築、特に小学校を中心とした学校施設を数多く手掛けられたご自身の経験から、これからのまちの担い手となる小中高生たちに、自分たちのまちについて考えてもらうことが、これからのまちづくりの人材育成につながっていくという考え方に基づくものである。

今回のアンケートでは、未来の大宮の担い手が住み続けたいと思うことのできるまちづくりを推進していくことが重要だが、賑わいだけでなく静けさや緑の共存、年齢により変化していくニーズに応える場、それぞれの居場所づくり、ということが重要であることがわかった。

○出張講座アンケート 住民との対話

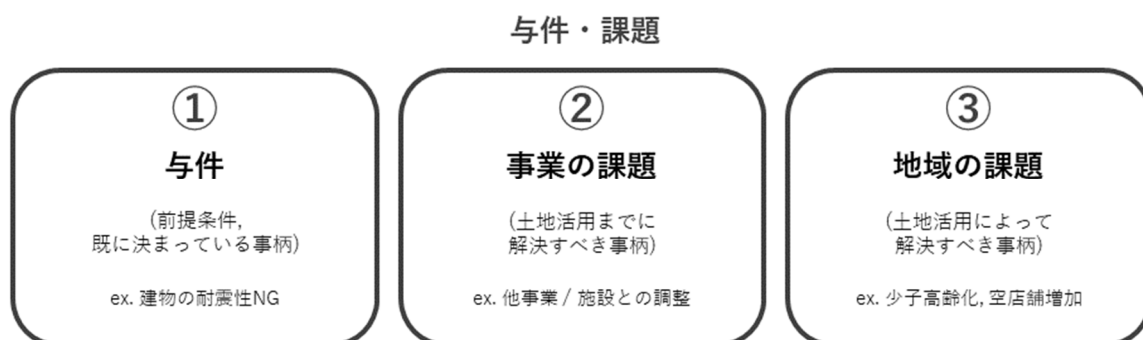
まちづくり団体や自治会との意見交換やアンケートでは、まちづくりへの関心の度合いや、公共施設の移転や土地利用転換への期待と不安などを直接うかがい知ることのできた貴重な機会となった。長年にわたりその場所に居を構えた公共施設、特に最も歴史の長い大宮小学校の将来についての考え方が注目された。その結果として、大宮小学校の「将来の場所」あるいは「複合化するのか」「単独で維持するのか」について、地元の方々が柔軟な考え方を持っているということがわかった。

○専門家インタビュー 専門家による知見

専門家インタビューでは、「行政」「建築」「教育」「官民連携」「マーケティング」の5つの分野の第一人者にUDCOがインタビューを行う形で実施している。専門家同士が対談することで、本質的な感性の部分を抽出することができた。これからのまちづくりが一時的な成功にとどまることなく、持続的な発展につなげていくための指標となる多角的なアドバイスを得ることができた。

ii. 各地区における与件・課題整理

ここでは、各種調査やプロジェクトチームによる検討を踏まえながら、3 地区における与件・課題について、下記の3つに分類して分析を行う。



まず、①与件については、例えば対象建物の耐震性に課題があるなど、前提条件や既に決まっている事柄を分類する。次に、②事業の課題については、例えば他事業や施設との調整など、土地活用までに解決すべき事柄として分類する。そして、③地域の課題については、例えば少子高齢化や空き店舗の増加など、土地活用によって解決すべき事柄として分類する。

次頁より、各地区の特徴的な与件・課題を示す。

[駅前賑わい拠点]

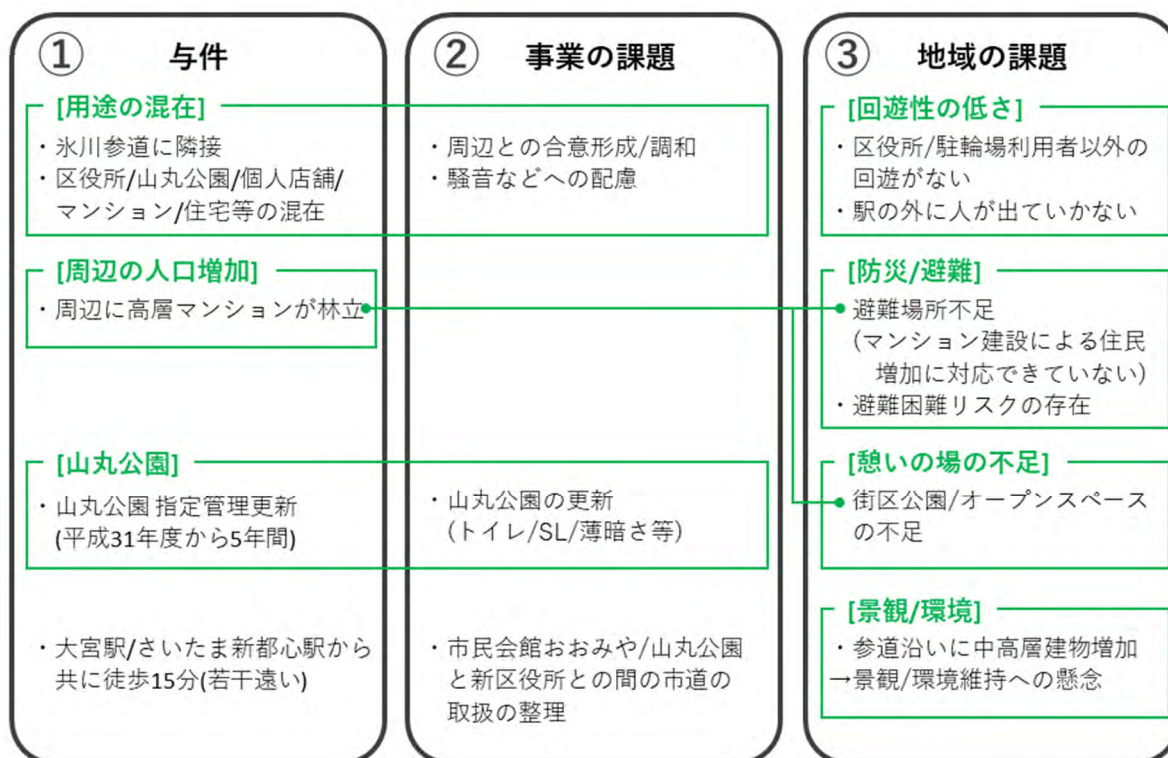
① 与件	② 事業の課題	③ 地域の課題
<p>[合意形成 / 敷地設定]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者が多岐にわたる (市/民間/氷川神社/稲荷神社) 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者意向との調整 ・土地の問題(接道・借地) →敷地パターンの検討 	<p>[回遊性の低さ]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区役所/駐輪場利用者以外の回遊がない ・駅の外に人が出ていかない
<p>[他公共事業との連携]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校リフレッシュ計画から大宮小学校が除外 ・GCSに関わる暫定土地利用の可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校の将来方針との調整 ・GCSの進捗との調整 	<p>[コンテンツ不足]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人店舗の撤退 →チェーン店が進出 ・オフィス床/MICE施設/ホテルの不足 ・イベントスペースの不足 ・スポーツに親しむ機会の不足
<p>[交通]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の利用率が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規発生交通量 / 駐車 / 駐輪の適切な処理に向けた調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・渋滞や一方通行道路が多い
<ul style="list-style-type: none"> ・隣接住宅への配慮 ・氷川参道との調和 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源以外の財源確保 ・公民 / 庁内の役割分担 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化不動産の未更新 ・賃料や不動産価格の高騰

駅前賑わい拠点は民有地を含んで計画する場合、地権者が多岐にわたるという与件がある。もし民有地を含んだ計画を行う場合にはそれら地権者意向との合意形成が求められ、接道不良・借地といった土地に関わる課題を敷地設定などにより解決することが必要とされる。

また、地区内に大宮小学校があり、小学校の今後の計画と連動して考えなくてはならない。さらには、大宮駅から近いという立地から GCS との連携可能性があるため、これらの計画との進捗共有、連携が事業の課題として求められる。

地域の課題としては、現状渋滞や一方通行道路が多いエリアであるためその解決が望まれること、また新たな土地利用による新規発生交通量・駐車・駐輪の適切な処理が求められる。

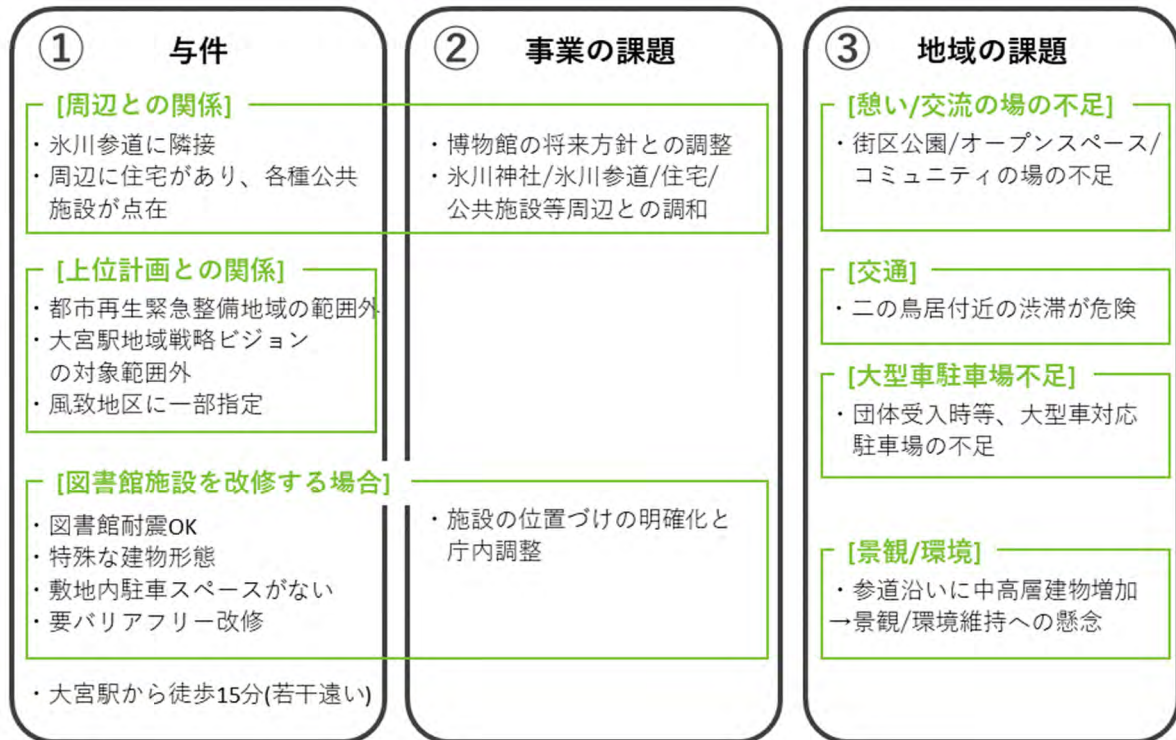
[地域連携拠点]



地域連携拠点は、大宮駅やさいたま新都心駅などからは少し遠いが、新大宮区役所の建設(2019年5月開庁)や、近年周辺に高層マンションの建設が進んでいるなど、新たなまちの拠点としての役割が期待される。そのため地域の課題として、新規住民の増加に対応可能な避難場所が不足していること、及び、既存住宅街に避難困難リスクが存在していることから、その解決が望まれる。また、避難場所だけでなく、街区公園やオープンスペースなどの憩いの場も不足しており、山丸公園のような場所のさらなる必要性が課題として挙げられる。

また、地区内に存在する山丸公園については、平成31年度から5年間の指定管理期間が更新されるが、老朽化したトイレや薄暗さによる防犯面の不安などもあり、山丸公園の更新の在り方も連動して考えていく必要がある。

[氷川神社周辺エリア]



氷川神社周辺エリアは、現在移転が決まっている大宮図書館と、市立博物館が氷川参道に面して位置しているところである。ここでは、まず博物館の将来方針との調整が事業の課題である。また、周辺には住宅が多く、氷川参道にも接していることから、土地利用時には住宅地と氷川参道との調和が求められる。

市の上位計画との関係を見ると、氷川神社周辺エリアは都市再生緊急整備地域、及び、大宮駅地域戦略ビジョンの範囲から共に外れている一方で、氷川参道側の敷地は一部風致地区に指定されている。従って、さいたま市として、氷川神社周辺エリアを施策の中でどのように位置付けていくか、検討が求められる。

また、氷川神社という観光名所があるが周辺には団体観光客を受け入れることのできる大型車対応の駐車場が不足している。日常交通という面では、氷川神社周辺エリア南西側の氷川参道二の鳥居付近において慢性的に渋滞が発生し、信号もないため危険な場所である。

他の地区と異なる点として、敷地内の図書館及び博物館は耐震性に問題がない建物である。そのため、図書館施設を改修して利活用することも考えられるが、敷地内に駐車スペースがなく、エレベーター等のバリアフリー改修が必要となる可能性もある。図書館を改修して利用する場合、その施設の位置づけの明確化と、所管課の整理などさいたま市の庁内調整が必要となる。

3-3. 連携パターン検討

エリアリノベーションを考える上で、公共施設再編事業のみならず、大宮駅周辺地域の他の公共事業や各課施策を把握し、適宜その進捗を共有しながら連携可能性を検討することが重要である。

本項では、**公共施設再編事業と他の施策・事業との連携可能性を把握するため、**

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検討した。なお、検討にはプロジェクトチームでの検討内容も反映している。

i 本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

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

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、それらと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、街路整備事業も複数進行しており、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。

次頁より、上記 i、ii について、それぞれの連携パターン一覧表と分析内容を示す。

ii. 周辺事業との連携パターン

各課施策との連携パターン一覧表

駅前賑わい拠点			地域連携拠点			氷川神社周辺エリア		
項目	内容	回答課	項目	内容	回答課	項目	内容	回答課
1	GCSとの連携	暫定交通広場や仮設店舗、フリンジ駐車場等の設置について連携可能性がある。				1	図書館・博物館敷地の一体利用	中央図書館管理課
2	経済局・都市局の連携	駅前賑わい拠点と(仮称)東日本連携支援センターがそれぞれで完結するのではなく、回遊性を作ることで、また大宮駅構内に滞留している人を呼び込むことで新しい賑わい創出の連携可能性がある。	1	避難場所の確保、帰宅困難者等の受入	都市総務課	2	老人福祉センターあずま荘の複合化	高齢福祉課
3	スポーツ文化局・都市局の連携	大門町2丁目中地区再開発の駐車場には、大型トラック等を長時間駐車するためのスペースが存在しない。多くの事業主催者に新市民会館おみややを利用してもらうためには駐車スペースを確保する必要があるが、スポーツ文化局では大宮駅東口周辺に駐車場スペース所有していないため、都市局と連携していく必要がある。	2	円滑な避難支援のための情報発信		3	地域一体のPR	観光国際課
4	大宮小学校と大宮中部公民館の複合化	大宮小学校と大宮中部公民館を複合化した場合、公民館としては下記のメリットがある。 ①バリアフリー対応の公民館を検討可能 ②敷地面積が広がるため、公民館用駐車場を確保しやすい。 ③大宮駅からの距離が近くなる。	3	GCSフリンジ駐車場	東日本交流拠点整備課	4	氷川神社との調整	氷川参道対策室
5	施設の一部をスポーツレクリエーションとして利用	単独のスポーツ施設をこのエリアに新規で設置することは難しいと考えられる。一方で、現在も学校体育施設開放事業などにより教育施設を一般市民がスポーツのために利用する事業があり、各公民館等の諸室でも卓球などのスポーツが可能となっているため、新規施設を部分的にスポーツ利用する可能性は高いと考えている。	4	新博物館整備	博物館・生涯学習振興課	5	図書館駐車場・土器の館敷地を氷川神社との用地交換種地へ	氷川参道対策室
6	民設による施設整備推進	大宮駅前の好立地であることから、公民連携により財政負担を軽減した形での施設整備や歳入増加が期待できる。	5	山丸公園を地域の活動拠点・一時避難場所へ	都市公園課	3地区共通		
7	大宮区役所が移転しても遠くなったと感じさせないこと	大宮区役所が移転しても遠くなったと感じさせないことが必要である。大宮区役所跡地に案内所、支所等の設置、またバス路線の整備等により新大宮区役所までの区民の足労の軽減を図ることができる。	6	さいたま新都心エリアマネジメントとの連携	都心整備部	1	公民連携の支援	行財政改革推進部
			7	区役所の情報発信	大宮区総務課	2	企業の進出動向の情報提供	産業展開推進課
						3	開発事業者及び不動産投資企業の紹介	産業展開推進課
						4	不動産物件情報の提供	産業展開推進課
8	放課後児童クラブ所管課・道路所管課との連携	大宮小学校が移転する場合、放課後児童クラブは学区と関連があるため調整が必要となる。また、通学路変更により新たな道路整備が必要となる。	8	歴史散策看板の設置	氷川参道対策室	5	景観計画の先導的役割	都市計画課
						6	施設面積の縮減	資産経営課

前頁の表にまとめた各課施策との連携パターンを下記の通り分析した。

○駅前賑わい拠点

駅前賑わい拠点では、GCS(東日本交流拠点整備課)や(仮称)東日本連携支援センター(経済政策課)、大門町二丁目中地区市街地再開発市民ホール部(文化振興課)などのさいたま市が注力している施策との連携可能性がある。また、公共施設複合化という点で、大宮小学校(教育委員会)と大宮中部公民館(生涯学習総合センター)の複合化の可能性が考えられる。その他、小学校や公民館といった施設が新たに建設される可能性があるため、それらの施設の一部を開放したスポーツ利用する施策連携も挙げられた。

○地域連携拠点

広域なエリアを連携していく役割を持つ地域連携拠点は、駅周辺の GCS(東日本交流拠点整備課)との連携、市立博物館(博物館・生涯学習新効果)の移転先の候補地、さいたま新都心エリアマネジメントとの連携(都心整備部)といった連携可能性が考えられる。また、周辺が住宅地であることから、避難場所の確保や避難支援のための情報発信(都市総務課)といった防災における施策との連携可能性がある。

○氷川神社周辺エリア

氷川神社周辺エリアでは、老人福祉センターあずま荘(高齢福祉課)を複合化することや、周辺の観光資源をと一体となった PR(観光国際課)などが挙げられた。また、大宮図書館駐車場敷地(氷川参道対策室)は、土器の館敷地と共に氷川神社からの借用地との用地交換種地として連携する可能性があることがわかった。

○3 地区共通

3 地区共通の連携パターンとしては、公民連携における支援(行財政改革推進部)、民間企業・事業者・不動産物件情報等の紹介・提供(産業展開推進課)が挙げられた。また、規模の大きな公共施設は景観に与える影響が大きくなるため、景観計画(都市計画課)の先導的役割が求められる。

続いて、次頁に大宮駅周辺事業との連携パターン一覧表を示す。

ii. 周辺事業との連携パターン

周辺事業との連携パターン一覧表

事業項目	東日本 連携支援 センター	新大宮区役所	氷川参道	一の宮通り	大門二丁目 中地区再開発	氷川緑道 西通線	市立博物館	GCS整備中			GCS整備後	大宮小学校	東西シンボル 都市軸	
			一部歩行者 専用化	電線地中化等 整備		道路拡幅		仮設交通広場	仮設駐車場 仮設駐輪場	仮設店舗	フリンジ駐車場			
概要	平成31年3月に東日本の各都市との連携を支援する目的で銀座通り沿いに設置	平成31年5月に地域連携拠点に開庁	平成31年5月より氷川参道の一部区間が歩行者専用化	電線地中化及び道路の高質化	平成33年度オープン	都市計画道路事業南区間は平成31年5月に供用開始	市立博物館・市内の生涯学習施設等を統合し、新博物館を設置	GCS整備中における代替仮設交通広場の設置	GCS整備中における代替仮設駐車場/駐輪場の設置	GCS整備中における代替仮設店舗の設置	GCS構想におけるフリンジ駐車場の設置	大宮小学校の今後のあり方を検討	東西シンボル都市軸として位置付けられている大宮中央通線の整備	
連携 パ タ ー ン	短期 概ね ～2年	駅前賑わい 拠点	-	-	-	-	南区間 供用開始	-	-	-	-	今後のあり方との調整	民有地の取扱 検討の必要性	
		地域連携 拠点	機能的連携 可能性	開庁 市民会館おおみや・山丸公園と一体的利用可能性	歩行者専用化開始 新区役所との一体的利用可能性	-	-	南区間 供用開始	-	-	-	-	-	-
		氷川神社 周辺エリア	-	-	-	-	-	将来方針との調整	-	-	-	-	-	-
	中期 概ね 3～5年	駅前賑わい 拠点	-	-	-	大型車両駐車場 設置可能性	南区間 連携可能性	-	設置可能性	設置可能性	設置可能性	設置可能性	今後のあり方との調整	民有地の取扱 検討の必要性
		地域連携 拠点	機能的連携 可能性	市民会館おおみや跡地・山丸公園と一体的利用可能性	新区役所・市民会館 おおみや跡地・山丸公園と一体的利用可能性	-	-	南区間 連携可能性	-	-	-	設置可能性	-	-
		氷川神社 周辺エリア	-	-	整備後 連携可能性	-	-	将来方針との調整	-	-	-	-	-	-
	長期 概ね 6～10年	駅前賑わい 拠点	-	-	-	大型車両駐車場 設置可能性	南区間 連携可能性	-	設置可能性	設置可能性	設置可能性	設置可能性	今後のあり方との調整	民有地の取扱 検討の必要性
		地域連携 拠点	機能的連携 可能性	市民会館おおみや跡地・山丸公園と一体的利用可能性	新区役所・市民会館 おおみや跡地・山丸公園と一体的利用可能性	-	-	南区間 連携可能性	設置可能性	-	-	設置可能性	-	-
		氷川神社 周辺エリア	-	-	整備後 連携可能性	-	-	将来方針との調整	-	-	-	-	-	-

前頁の表にまとめた周辺事業との連携パターンから下記の分析結果を得た。

まず、新大宮区役所や市立博物館、大宮小学校については、公共施設再編対象となっているため、将来方針との調整や一体利用などの密な連携が見込まれる。次に、機能的な連携という面では、東日本連携支援センターは3地区いずれも連携可能性があると考えられる。

さらに、ここで街路整備事業に着目すると、氷川参道の一部歩行者専用化、氷川緑道西通線都市計画道路整備、シンボル都市軸整備などの事業が進められている。氷川参道は駅前賑わい拠点・地域連携拠点・氷川神社周辺エリアの3地区全てに隣接し、氷川緑道西通線は駅前賑わい拠点と地域連携拠点の2地区に隣接、東西シンボル都市軸(大宮中央通線)は駅前賑わい拠点と主要事業であるGCSを繋ぐ街路である。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。