

桜木駐車場用地活用方針(案)

(サウンディング型市場調査用・令和2年12月版)

概要

さいたま市都市局
東日本交流拠点整備課

桜木駐車場用地活用方針（案）の構成

はじめに

- ・本活用方針の目的

1章 背景

- 1-1 鉄道のまち、大宮
- 1-2 首都圏広域地方計画
- 1-3 都市再生緊急整備地域（大宮駅周辺地区）
- 1-4 大宮駅GCS化構想～対流拠点の形成を目指して
- 1-5 大宮駅西口のまちづくり
- 1-6 大宮駅東口周辺における
公共施設再編による連鎖型まちづくり
- 1-7 桜木駐車場用地活用方針の位置づけ
- 1-8 桜木駐車場用地に係るこれまでの経緯

2章 桜木駐車場用地の状況

- 2-1 用地概況
- 2-2 市営駐車場としての活用状況
- 2-3 用地周辺の状況（防災上の課題～狹隘道路）
- 2-4 土壌汚染
- 2-5 用地に対する民間企業の評価

3章 対流拠点の形成に向けて

- 3-1 過去の経緯を踏まえた検討の方向性
- 3-2 関連計画における対流拠点の位置づけ等
- 3-3 大宮エリアにおける対流拠点創出の方向性
- 3-4 桜木駐車場用地における機能導入の方向性
- 3-5 参考事例

4章 周辺まちづくりとの連携

4章の内容については、まちづくり方針が今年度内の策定を目指し現在検討中のため、確定したものではありません。

5章 事業手法等

- 5-1 土地の活用範囲
- 5-2 土地に関する契約方法
- 5-3 契約方法ごとの実現性
- 5-4 機能整備にあたっての公民の役割分担
- 5-5 その他諸条件

6章 事業スケジュール

- 6-1 桜木駐車場用地活用までの流れ
- 6-2 一時活用の必要性と実施

※本資料は「桜木駐車場用地活用方針（案）（令和2年12月時点版）」から一部内容を抜粋して作成した概要版であり、このページに記載されている全ての項目について記載されているわけではありません。

はじめに ～ 1章 背景①

本活用方針の目的

市としての市営桜木駐車場用地活用に関する基本的な考え方や事業の方向づけ、制約条件、周辺まちづくりとの連携等について整理し、対外的に明示するために基本的な方針として、「桜木駐車場用地活用方針」を作成する。

鉄道のまち、大宮



●大宮駅待合所正面（東口）
出典：鉄道院大宮写真帖



●大宮駅ホーム
出典：鉄道院大宮写真帖

〔明治18年〕大宮駅が東北本線の分岐駅として開業
⇒鉄道関連施設が集積・「鉄道のまち」として発展
〔昭和57年〕東北・上越新幹線が開通
⇒首都圏と東北地方等を結ぶ交通の要衝、県下一の商業都市へ

首都圏広域地方計画

「東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出P J」



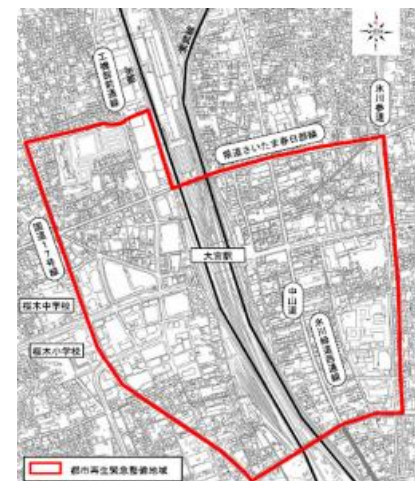
西日本との玄関口となる「品川」と並び、東日本の玄関口機能を果たすとともに、首都直下地震の発災時には首都圏の機能をバックアップするための最前線となる。

このため、東日本のネットワークの結節点として連携・交流機能の集積・強化を図るとともに、災害時のバックアップ拠点機能の強化を図る。

都市再生緊急整備地域 (大宮駅周辺地区)

平成29年8月、大宮駅周辺の130haに及ぶ地域が都市再生緊急整備地域に指定された。

このことにより、民間事業者が本地域内において一定要件を満たす都市開発事業を行う場合、都市計画の特例や金融支援、税制支援等の措置が受けられることとなった。



都市再生緊急整備地域
(大宮駅周辺地域)の範囲

1章 背景②

大宮駅GCS化構想～対流拠点の形成を目指して



さいたま市では「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」を平成30年7月に策定し、「東日本中枢都市としての競争力強化」を図るために、駅周辺街区のまちづくり、交通基盤整備及び駅機能の高度化を三位一体で進めることを目指している。



ターミナル街区 (地図データ: google)



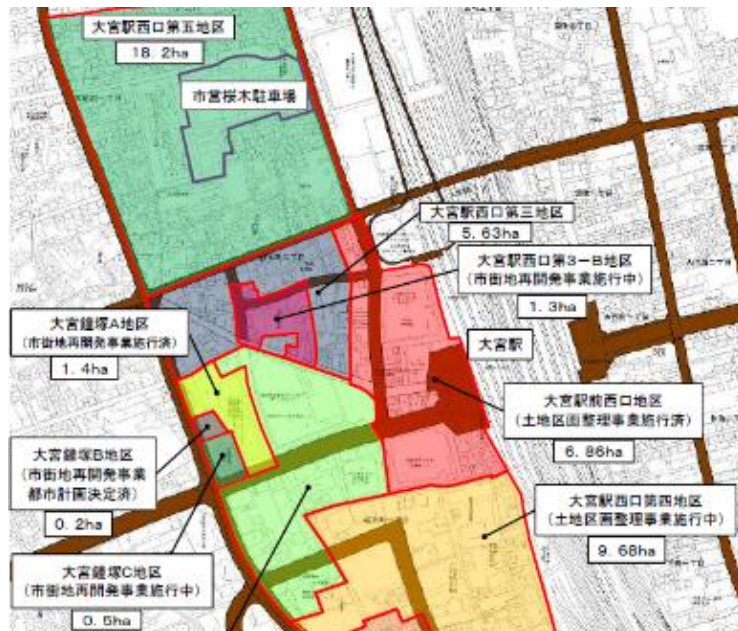
東日本の交流拠点に相応しい多様な都市機能の導入例

大宮駅西口のまちづくり

大宮駅西口では、現在施行中の大宮駅西口第3-B地区、大宮鐘塚C地区等の市街地再開発事業及び大宮駅西口第四地区の土地区画整理事業を推進するとともに、市宮桜木駐車場周辺地区のまちづくりにも取り組み、奥行きのある市街地形成に向けて、広域的なまちづくりを行っている。



大宮駅西口第3-B地区 (イメージ図)



大宮駅西口周辺整備区域図

1章 背景③

大宮駅東口周辺における 公共施設再編による連鎖型まちづくり

大宮駅東口では、平成30年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を策定し、公共施設再編による連鎖型まちづくりに取り組んでいる。



氷川神社周辺エリア（現況施設配置図）

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



駅前賑わい拠点（現況施設配置図）

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（現況施設配置図）

大宮駅とさいたま新都心駅の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

桜木駐車場用地に係るこれまでの経緯

〔平成25年度〕

MICE推進方策基礎調査事業

〔平成26年度〕

ホテル誘致等庁内検討会の開催

〔平成27年度〕

**MICEに係るマーケットサウンディング調査
複合公共施設建設事業用地地歴調査業務**

〔平成28年度〕

サウンディング型市場調査の実施

⇒調査結果から、3つの課題（財政支援／周辺環境整備／MICE戦略策定）について検討

土壌分析調査（2回）

⇒広範囲に汚染（鉛・ふっ素）が判明

〔平成29年度〕

MICE対応施設の誘致に関する方針の見直し

⇒MICE機能に限定することなく東日本の対流拠点形成に資する適切な活用方法とその実現方策を検討

土壌汚染措置工事を実施（ふっ素を除去）

〔平成30年度〕

桜木駐車場用地活用方針（素案）の作成

⇒企業を対象としたアンケート調査や用地周辺の住民との対話を実施しながら活用方針（素案）作成

〔令和元年度〕

桜木駐車場用地の一時活用開始

⇒桜木駐車場用地を自治会や民間企業等がイベント等を開催する際に貸し付ける取組みを開始

桜木駐車場用地活用方針（案）の作成

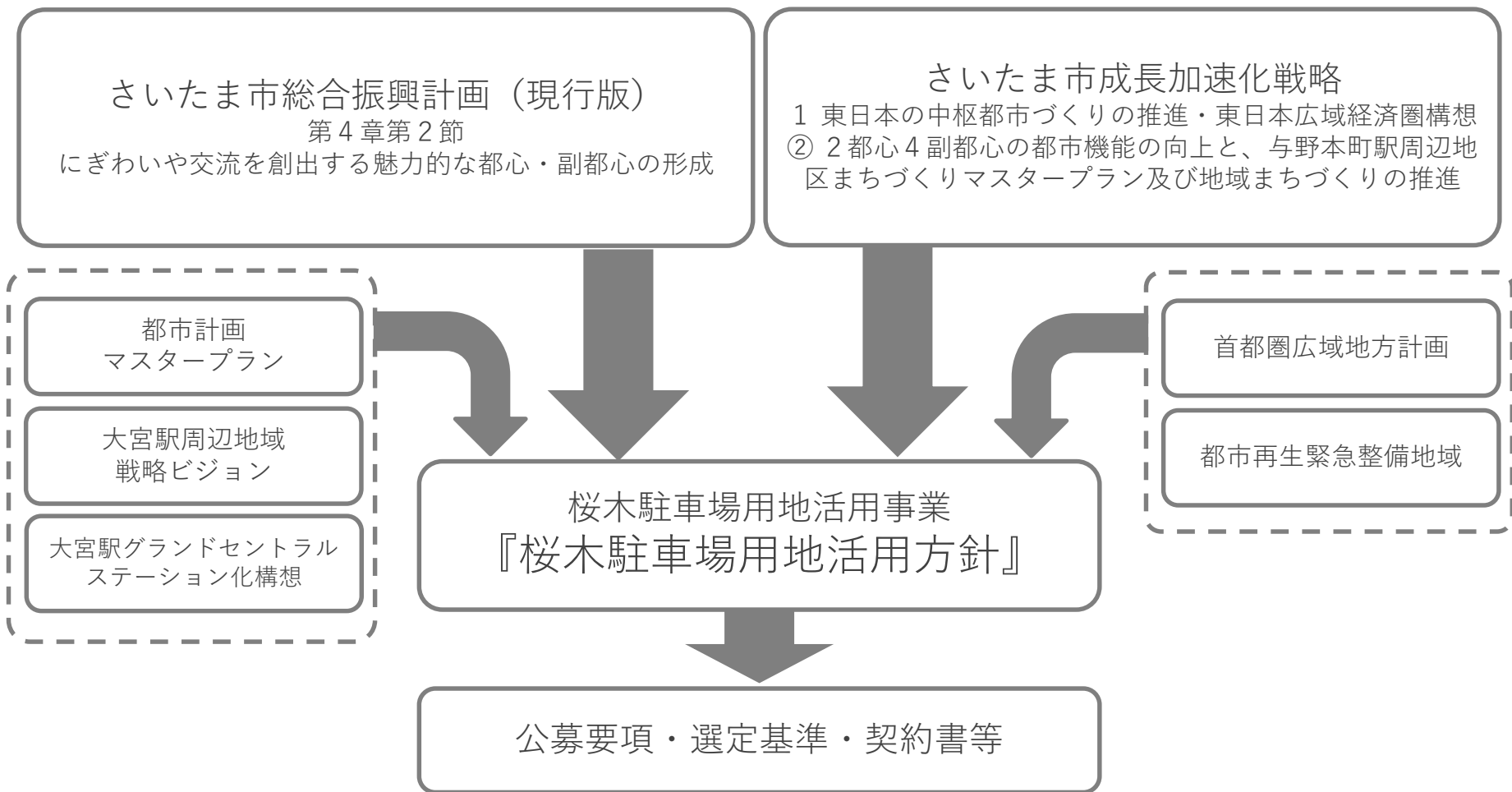
⇒他市事例や国の計画等との比較及び、事業性に掛かる調査等を踏まえ、桜木駐車場用地活用方針（案）を作成

1章 背景④

桜木駐車場用地活用方針の位置づけ

桜木駐車場用地活用事業は、さいたま市総合振興計画とさいたま市成長加速化戦略に位置付けられている。

桜木駐車場用地活用方針については、国の関連計画（首都圏広域地方計画のプロジェクト、都市再生緊急整備地域の地域整備方針など）における考え方や、市の大宮駅周辺地区のまちづくりに関連する計画等の内容を踏まえて作成する。



2章 桜木駐車場用地の状況①

用地概況

《住所》

埼玉県さいたま市大宮区桜木町三丁目1番地1外

《面積》

約2.7ha

《都市計画等》

◇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）

◇準防火地域指定あり

◇都市再生緊急整備地域指定あり



出典：さいたま市地形図

市営駐車場としての活用状況

設置根拠	さいたま市営桜木駐車場条例		
駐車台数	656台（内バス5台）	駐車料金	30分間 150円 （バスは470円）
営業時間	無休（元旦を除く）/8時～22時		

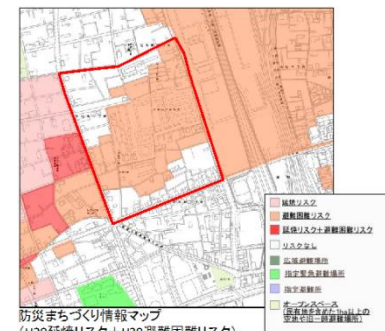
- 利用台数は毎年減少。（H27年度の利用台数は約104,000台で、H23年度から約17%減少）
- 656台の収容に対し、H27年度の平均利用台数は、平日約200台/日、休日約500台/日。
- 特定利用者（大型商業施設利用者等）の占める割合は、平日で1/3、休日で1/2程度。
- ピーク時の利用率 22%（14時）

用地周辺の状況（防災上の課題～狭隘道路）

低層の戸建て住宅が多く立ち並んでいること、地区内に狭隘な道路が多いことなどから、災害時に延焼や避難困難のリスクがある。



防災まちづくり情報マップ
(H29延焼リスク(100～2000棟))

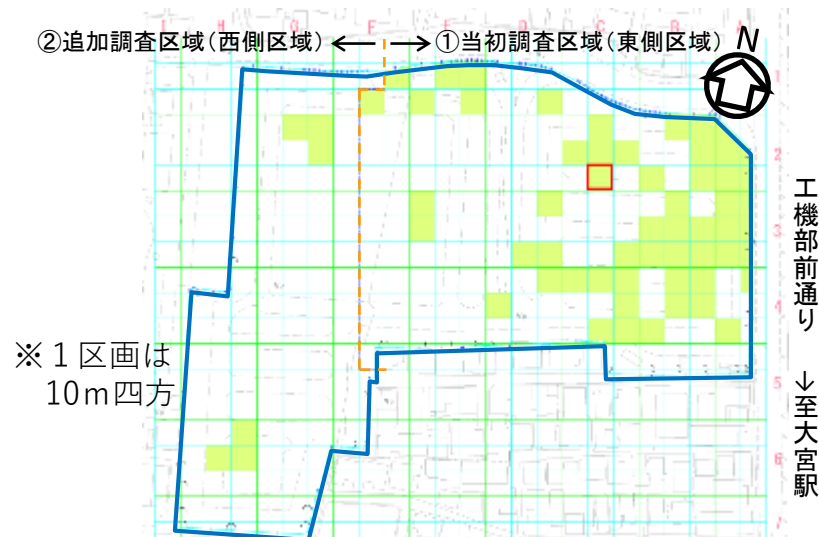


防災まちづくり情報マップ
(H29延焼リスク+H29避難困難リスク)

2章 桜木駐車場用地の状況②

土壌汚染

<土壌分析調査結果>



- 【凡例】**
- 調査区域
 - 形質変更時要届出区域(60区画)
 - 要措置区域(当時)(1区画※1)
- ※1 当該区域は形質変更時要届出区域と重複している。

<区域指定>

【形質変更時要届出区域※2】
 対象物質：鉛
 面積：5,743.07㎡
 (うち100㎡について解除済)

【要措置区域※3 (解除済)】
 対象物質：ふっ素
 面積：100㎡
 (すべて解除済)
 指示措置：地下水の水質測定

※2：土地の形質変更時に計画の届出が必要な区域
 ※3：汚染の除去等の措置が必要な区域

<措置概要>
 ふっ素の溶出値が基準値を超過し、要措置区域に指定された区域(100㎡)について汚染土壌を掘削除去。
【対策深度】 ……「ふっ素」：1.3m、「鉛」：1.7m
【掘削除去土壌量】 ……170㎡

→要措置区域(ふっ素)の指定解除



<施設整備時の費用負担について>

	①実費を市が負担	②実費を事業者が負担(売却・貸付金額から減額)
貸付	<ul style="list-style-type: none"> ・実施まで金額が未確定 ・予算措置が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・回収に時間がかかる ・合理的に見積もり可能であることが必要
売却	<ul style="list-style-type: none"> ・実施まで金額が未確定 ・予算措置が必要 ・市の予算措置までの間、初期投資額が一時的に多くなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・合理的に見積もり可能であることが必要

2章 桜木駐車場用地の状況③

用地に対する民間企業の主な評価

評価の要素	内容	
交通アクセス (歩行者)	プラス	<ul style="list-style-type: none"> ・大宮駅から徒歩10分程度という立地は魅力的 ・大宮駅の北口が整備されれば好立地
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスは大宮岩槻線を越えると難しい ・集客施設は駅からペデストリアンデッキなどの歩行者動線の整備が無ければ難しい
交通アクセス (自動車)	プラス	<ul style="list-style-type: none"> ・首都高から近いという印象
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の道路の渋滞が深刻なので、新たに交通需要を発生させる施設は難しいのではないか
住宅街の中の立地	プラス	<ul style="list-style-type: none"> ・小売店など商業系であれば周囲にお客さんがいるので事業性が高い
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・法令上は認められていても周辺の住環境を害する可能性のある用途はやりにくい
用地の 大きさ・形状等	プラス	<ul style="list-style-type: none"> ・駅近傍であるにもかかわらず大きな土地は貴重
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・1者(社)で使うには大きい ・接道が北側と東側だけなのはマイナス
法令等による条件	プラス	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域内である
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が住居系であり事業が制限される ・建ぺい率/容積率が低く事業性を高めるのが困難 ・高度地区による高さ及び建築基準法による日影制限があることから施設の形状や配置が制限される

3章 対流拠点の形成に向けて①

大宮における「対流拠点」の形成

- 国土形成計画全国計画
- 首都圏広域地方計画
- 都市再生緊急整備地域
- 大宮駅GCS化構想
- スーパー・メガリージョン構想

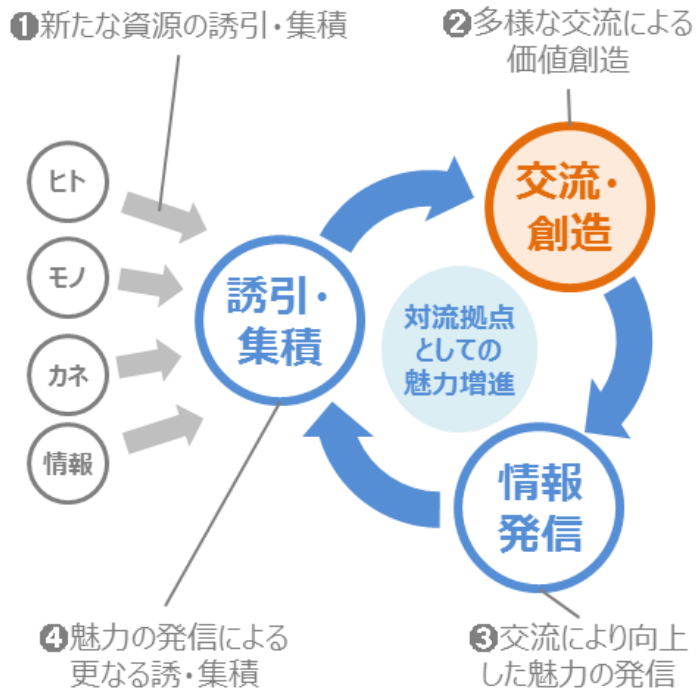
— 大宮における対流拠点 —
「東日本の交流促進」
「イノベーションの創出」
 に資する機能の導入を想定

— 桜木駐車場の役割 —

- ◆ 他の事業との相乗効果の発揮
- ◆ 大宮における対流拠点づくりの先導
- ◆ 他の機能の補完・バックアップ
- ◆ 地域貢献機能の導入

対流拠点の形成に貢献できる機能（例）

内容	機能（例）
誘引・集積 東日本を中心に資源を誘引し、または集積させる機能	○広域集客施設（商業・アミューズメント等） ○教育・研究施設（大学・企業研究所等） ○拠点となる業務施設（大規模オフィス等）
交流 様々な交流を生む機能	○MICE施設（会議場、ホール・展示施設等） ○広場・イベントスペース ○スポーツ施設 ○コミュニティ施設 ○文化・芸術施設
創造 新たな資源の創造を支援する機能	○ビジネス支援施設（スタートアップ、インキュベーション、コワーキング・コラーニング施設） ○産学官連携施設（交流施設、オープンラボ）
情報発信 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



大宮における「対流拠点」の形成のイメージ

3章 対流拠点の形成に向けて②

公募時に提案が見込まれる機能の例

平成28～29年度の企業ヒアリング、平成30年度の企業意向調査、令和元年度の国交省サウンディング調査、その他企業の個別ヒアリング等の結果を参考に、公募時に提案される可能性がある機能を例示するもの。（公募の際にこの組み合わせの提案を必須とするものではない）

ビジネス系 + 集客系（民間）	<ul style="list-style-type: none">・ 業務機能と広域的な集客が可能な民間施設の組合せによる土地利用を行う。・ 駅との近接性を活かして、集客を図る。	オフィス	集客施設 （民間）
ビジネス系 + 地域利便系	<ul style="list-style-type: none">・ 業務機能とコミュニティ形成に資する民間施設の組み合わせによる土地利用を行う。・ コミュニティ機能形成の例として商業、医療サービス、子育て支援、コミュニティスペース等の地域利便施設としての機能が考えられる。	オフィス	地域利便 施設
教育・学術研究系	<ul style="list-style-type: none">・ 民間による教育・研究施設等を想定し、学術研究拠点としての土地利用を行う。	教育関連 施設	学術研究 施設

※大宮駅西口第五地区まちづくり方針は今年度内の策定を目指し現在検討中のため、確定したものではありません。

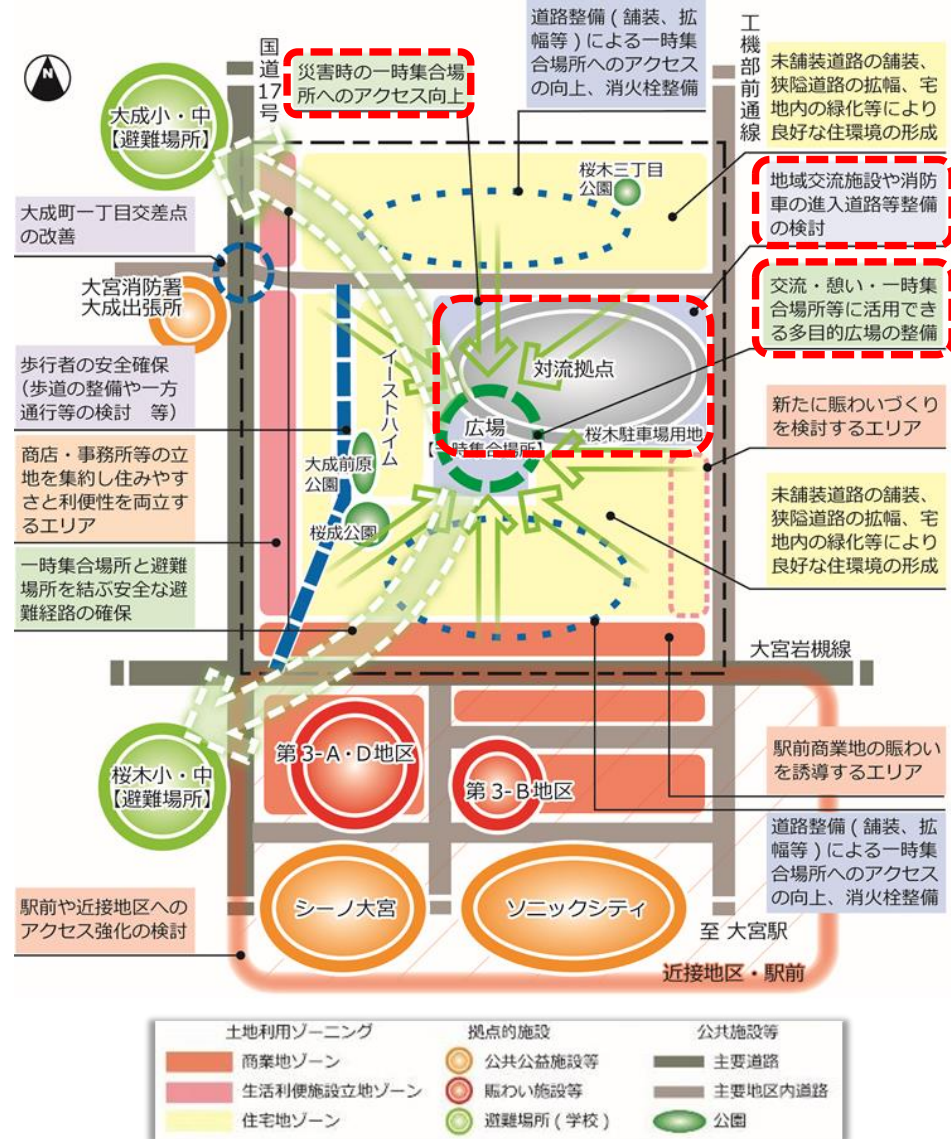
4章 周辺まちづくりとの連携①

まちづくりのイメージと桜木駐車場用地に望まれる機能

まちづくり骨子のイメージ（右図）の中で、桜木駐車場用地については「消防車の進入路」、「災害時の一時集合場所へのアクセス向上」等の『防災機能』及び「交流・憩・一時集合場所等に活用できる多目的広場」、「地域交流施設」等の『地域交流機能』が求められている。

【地域貢献機能の例】

種別	機能等
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 消防車の進入路 一時集合場所、防災拠点となる広場空間
地域交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 公園 多目的広場 コミュニティ空間 集会施設 等
多世代交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 保育施設（認可保育所、小規模保育事業等）
地域利便機能	<ul style="list-style-type: none"> 店舗 医療サービス 本市以外の公共施設 等



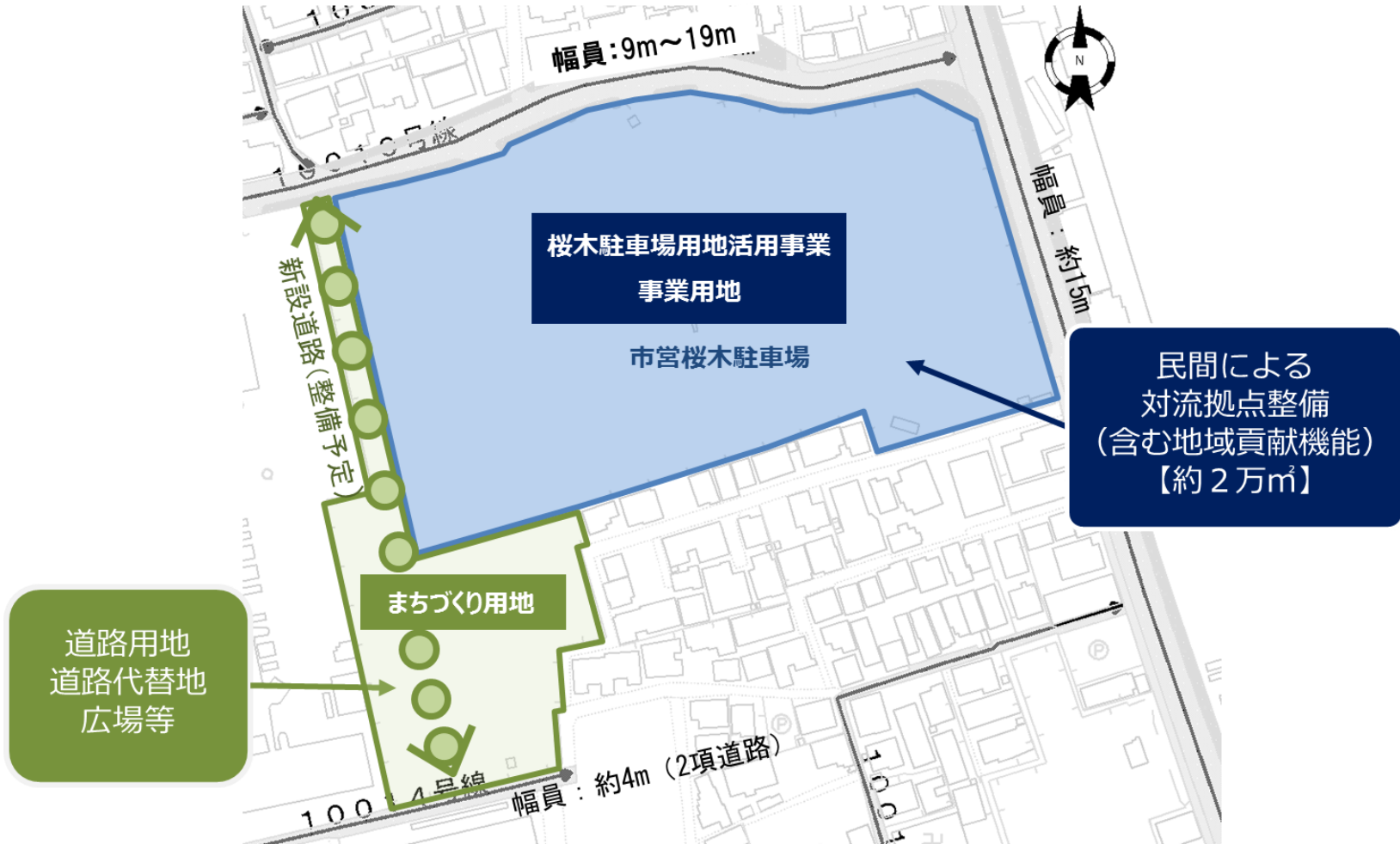
※大宮駅西口第五地区まちづくり方針は今年度内の策
定を目指し現在検討中のため、確定したものではありません。

4章 周辺まちづくりとの連携②

まちづくり用地と桜木駐車場用地活用事業 事業用地の設定 (1)

○まちづくり用地の設定

- 桜木駐車場用地の一部の南西側に「まちづくり用地」を設定する。



4章 周辺まちづくりとの連携③

まちづくり用地と桜木駐車場用地活用事業 事業用地の設定（2）

○桜木駐車場用地活用事業 事業用地

- 桜木駐車場用地から上記まちづくり用地を除いた部分とする（前ページ図）。
- 民間事業者の提案による対流拠点機能、地域貢献機能を整備させる。
- 必須機能、事業者の提案に委ねる機能を下記のとおり整理する。

【地域貢献機能として想定する必須機能、民間提案機能】

必須機能	<ul style="list-style-type: none">● 防災機能【例：防災備蓄倉庫、地元住民等が災害時に避難できる空間等】● 地域交流機能【例：公園、多目的広場、コミュニティ空間、集会施設等】
事業者の提案に委ねる機能	<ul style="list-style-type: none">● 地域利便機能【例：店舗、クリニック等】● 多世代交流機能【例：保育施設等】● その他、上記の外、地域への貢献となる機能

- まちづくり協議会での検討を踏まえ「防災機能」と「地域交流機能」を地域貢献機能として必須とする。
- 事業者の提案に委ねる機能は、予め排除すべき禁止事項を設け、その他は自由な提案に委ねる。
- 周辺まちづくりと連携した地域貢献を行う観点から、選定された民間事業者の提案を基本としつつ、地元との協議による、一層地元要望に沿った機能の実現を目指す。
- そのため、地元協議の方法やスケジュール感についても事業者選定での評価の対象とする。

5章 事業手法等

土地に関する契約方法の比較

	売却	貸付
予期せぬ用途変更のリスク	買戻し特約は10年が上限、特約期間終了後も地区計画の定めによって一定の用途制限を設ける等の方法は考えられるが、相対的にはリスクが高い(△)	貸付契約において用途制限を設けることが可能であり、相対的にはリスクが低い(○)
第三者への無断譲渡等のリスク	買戻し特約は10年が上限、特約期間終了後は譲渡を制限できないため、相対的にはリスクが高い(×)	貸付契約において無断譲渡・転貸を禁止することが可能であり、相対的にはリスクが低い(○)
将来的な有効活用の柔軟性	買戻し特約は10年が上限、特約期間終了後は双方合意がなければ市は用地を再取得できない(×)	貸付契約の期間満了後は市に用地が返還されるため、将来的に新たな有効活用が可能であるほか、双方合意が調べば再契約による事業継続も選択しうる(○)
民間企業等による投資意欲	高い(○)	低い(△)
市として見込まれる主な収入の種類(参考)	<ul style="list-style-type: none"> ・売却益 ・固定資産税/都市計画税(土地・建物) ・法人税/法人市民税/法人事業税 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料 ・固定資産税/都市計画税(建物) ・法人税/法人市民税/法人事業税

○それぞれの観点ごとに優劣が異なるため、売却方式・貸付方式いずれも一長一短。

○契約方法を事業者の提案に委ねることにより、幅広い用途の提案を受けることが想定される。

○一部を売却方式としてその他を貸付方式とする複合的な形態も考えられる。

公民の役割分担

(1) 施設の整備・運営の主体

① 基本的な方針

民間の知恵や技術、資金等により民間主導で進める事業とする。

整備される施設・機能の運営は基本的には民間によることを想定しているが、テナントとして各種行政機能が各種ルールや計画の許容する範囲内で入ることは妨げない。

(2) 提案余地の拡大方策

契約方式は売却・貸付の両方を認めること等により、事業者から様々な提案が得られるように配慮。地代の減免等による提案のインセンティブ付与は想定しない。

また、周辺まちづくりの進捗を考慮しつつ必要に応じて「用途地域の変更」や「容積率の緩和」等について検討。

その他諸条件

売却	貸付
① 売却価格 市が最低価格を設定した上で、より高額な売却価格を提案した応募者を優位に評価	① 貸付料 市が基準額を設定した上で、より高額な貸付料を提案した応募者に加点することを検討
② 売却後の事業期間 民間事業者が提案した用途の担保、事業実施状況のモニタリング等について一定の期限を定めておくことが必要	② 貸付期間 投資の回収期間が必要。30年間を基準としながら事業用定期借地契約を想定して上限(例：50年間)を設定

総合評価方式を軸に、売却価格/貸付料のみではなく提案内容を審査し、相手方を選定する方向で検討。

6章 事業スケジュール

桜木駐車場用地活用までの流れ

【用地活用までの流れ】

①桜木駐車場用地活用方針作成

「対流拠点形成に資する適切な活用方法」や事業スキームについての市の考え方等を整理し、事業の方向づけや制約条件等を対外的に明示するための方針を策定

②周辺地区のまちづくりの方針取りまとめ

第五地区全体のまちづくりの進め方や目指す姿について取りまとめる

③公募条件の検討

「桜木駐車場用地活用方針」や「（仮称）第五地区まちづくり方針」「大宮駅GCS化構想」等を踏まえ、用地を活用する主体の公募の条件を検討する

④公募要項等の作成

検討した公募の条件等を公募要項や選定基準等の形で整理する

⑤用地を行政財産から普通財産に変更

現在行政財産として管理している当該用地を、普通財産に変更する（所管局長決裁・財政局長合議）

⑥公募の実施

公募要項等を公開し、一定の期間を設けて応募を受け付ける

⑦優先交渉権者の選定

応募を受け付けた企業の提案内容等を審査し、最も優れた提案をした者を優先交渉権者として選定する

⑧優先交渉権者との協議

選定した優先交渉権者と契約内容の詳細その他公募要項等には定められていない事項等について協議を行う

⑨桜木駐車場用地についての契約を締結

協議の結果を反映させた内容で、当該用地についての契約（賃借または売却）を締結する

平成29年度	MICE対応施設の誘致について見直し
平成30年度	桜木駐車場用地活用方針素案作成
令和元年度	桜木駐車場用地の一時活用開始
令和2年度	桜木駐車場用地活用方針作成（「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」を受けて） →用地を活用する事業者の公募要項作成
令和3年度～	事業者公募・優先交渉権者決定等