
第09回
大宮駅東口周辺
公共施設再編 推進本部会議

第10回
大宮駅東口周辺
公共施設再編 推進本部 幹事会
〈合同会議〉

令和元年 1 2 月 1 7 日

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部
事務局：大宮駅東口まちづくり事務所

1

氷川神社周辺エリアについて



旧大宮図書館
施設活用事業

2

意見交換



大宮駅東口周辺
公共施設再編による連鎖型まちづくり

● 1 - 1 公共施設再編による連鎖型まちづくり

大宮駅東口周辺地域では「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」に位置づける優先プロジェクト「**公共施設の再編による連鎖型まちづくり**」を推進しており、現在は大宮区役所と大宮図書館の合築による新庁舎整備や、市民会館おおみやの再開発ビルへの機能移転などに取り組んでいます。

本市では全庁的な検討組織「大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／幹事会」を設置し、〈**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**〉を策定しています。

現在は、対象の公共施設を

● 駅前賑わい拠点

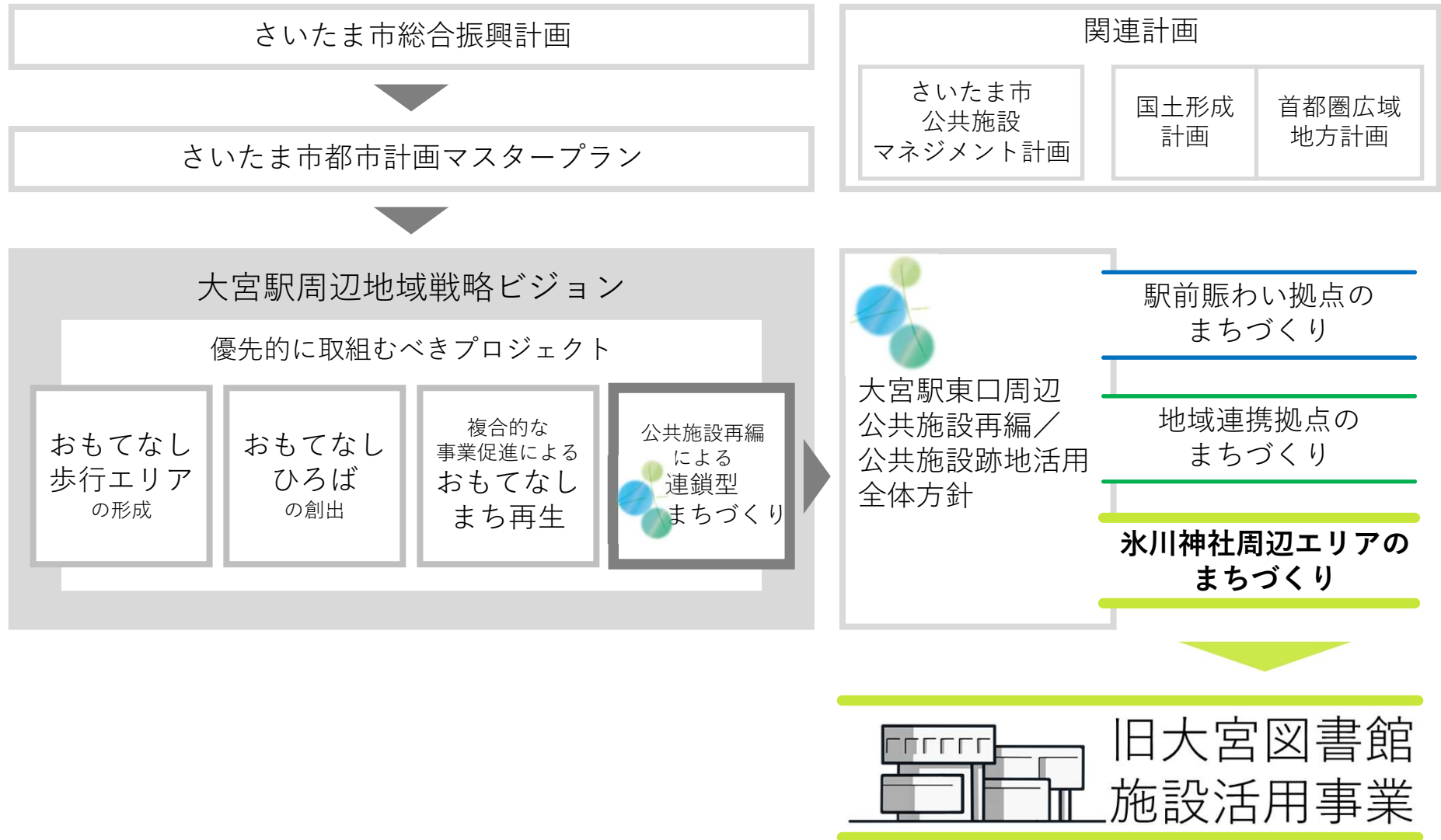
● 地域連携拠点

● 氷川神社周辺エリア

の3つのエリアに区分し、それぞれプロジェクトチームを設置し、今後の公共施設やその跡地活用について、まちづくりの視点を軸に置き検討を進めています。



● 1 - 2 事業の位置づけ



● 1 - 3 氷川神社周辺エリアの概要



氷川神社周辺エリア

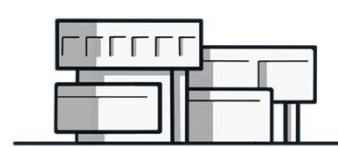
この地区が担う役割

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

求められる機能

- 歴史・文化の継承と点在する魅力的な地域資源を回遊する機能向上
- 駅周辺の賑わいを氷川の杜の歴史・文化の薫りを取り込み、まちの奥行を深める
- 多様な個性が交じり合い、都市の寛容性を高める高質な空間の形成
- 神社・公園・野球・サッカーなど、文化とレジャー・スポーツが混じりあう賑わいの創出

● 1 - 4 事業の目的とスケジュール



旧大宮図書館 施設活用事業

| 目的 |

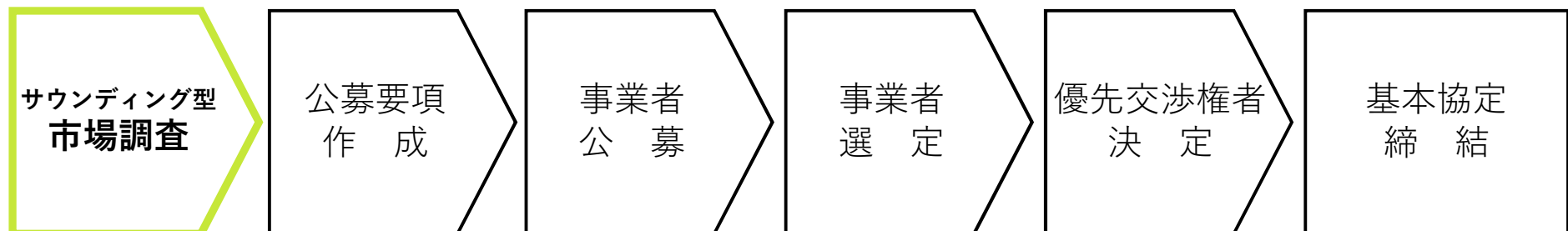
旧大宮図書館の施設を、この地域や建物の魅力を感じ取ることのできる事業者に施設を再利用していただくことで、新たな魅力と価値を創出することなどを目的としています。

| スケジュール |



2

サウンディング型 市場調査の結果等について



● 2 - 1 サウンディング調査の概要

- 調査の目的 旧大宮図書館施設活用事業に関する事業性を確認し、事業性や実現性の高い公募条件の作成のためのアイデアや課題の抽出を図る。
- 実施期間 令和元年9月19日～10月31日（43日間）
- 参加方法 公募
- SW方法 様式「アイデアシート」の提出による書面提案
- 参加数 合計12者

● 2 - 2 サウンディング時の条件

実施方針〈サウンディング時点〉

貸付方法

公募による公有財産
(普通財産)の貸付

旧大宮図書館を普通財産に切り替え、「さいたま市公募による公有財産の貸付に関するガイドライン」に則り、民間事業者へ貸付を行います。

貸付期間

市立博物館のあり方が整理されるまでの一定期間

「さいたま市財産規則」※に基づき当面は【5年】とし、市立博物館の検討状況を鑑み必要に応じて更新します。

※さいたま市財産規則第32条：1(3)

選定方式

サウンディング調査
+
公募型プロポーザル

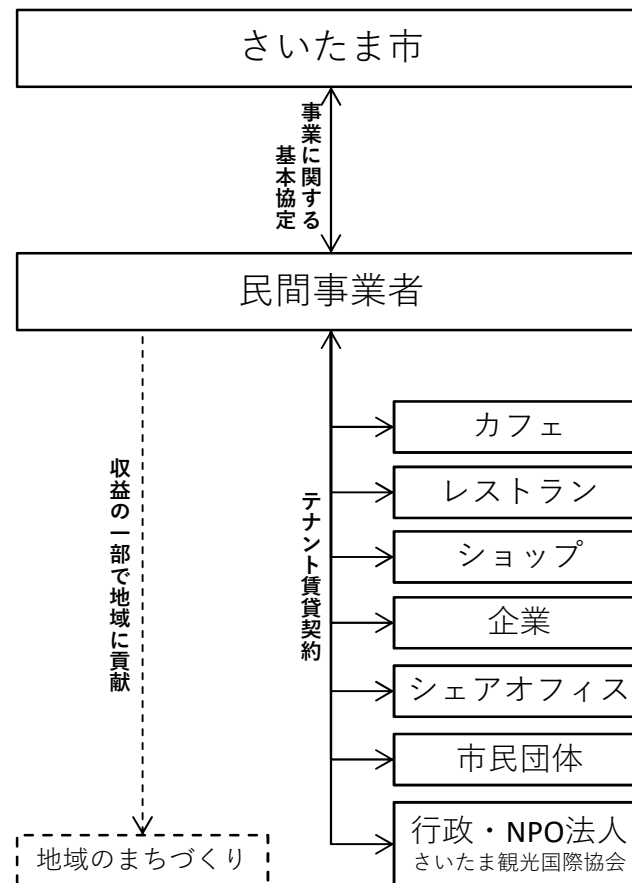
行政が公募前の段階で事業者の意向をサウンディングし、公共性と事業性のバランスを図った上で、公募型のプロポーザルを実施します。

施設用途

民間提案
に基づき設定

まちづくりに貢献する「**まちへの貢献機能**」と事業性/収益性を担保する「**自由機能**」を組み合わせ、民間提案に基づき総合評価により決定します。

事業スキーム〈イメージ〉



● 2 - 3 サウンディング結果

| 事業に関する提案 |

- 参道沿いのシンボルとなる賑わい拠点の形成。
- ハコモノとしては魅力的ではあるが、駅からの立地環境や設備改修等の初期投資等を加味すると、現時点の条件はハードルが高い。
- 地域交流と回遊性の向上に寄与する。
- 文化・芸能・歴史の発信拠点。
- 回遊性の向上／観光客の誘導／地域住人の交流の場／アート文化の発信基地。
- 氷川神社周辺に住む人、商う人、働く人、学ぶ人たちが良い街であると感じられるまちづくりに貢献したい。 …etc.

| 条件に関する要望事項 |

- 事業期間を延伸してほしい
- 設備投資リスクを軽減を希望
- 賃料の軽減措置を望む
- 行政による改修工事の実施してほしい …etc.

※個別のアイデアに関しては事業のノウハウに関する内容のため非公開としています。

● 2 - 4 パブリックミーティングの開催結果①

● 目的 事業について広く市民と共有するとともに
施設活用のアイデアや要望等をリサーチする

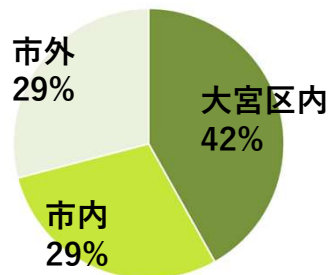
● 開催日時 令和元年9月29日（日）13：00～15：00

● 場所 大宮図書館氷川の杜ひろば（大宮区役所内）

● 内容

- ① ゲストレクチャー
小泉寛明 神戸R不動産ディレクター
- ② パネルディスカッション
小泉寛明 前掲
東角井真臣 武蔵一宮氷川神社権宮司
宮本恭嗣 さいたま市PPPコーディネーター
藤村龍至 UDCO副センター長
- ③ 参加者からのアンケートや意見聴取

● 参加数 105名（定員100名）



パブリックミーティングの様子

● 2 - 6 各種調査を踏まえた事業の方向性

事業期間

BEFORE

さいたま市財産規則に基づいて当面は【5年】とし、隣接する市立博物館の検討状況を鑑みて必要に応じて更新します。

AFTER

事業者による設備投資の回収期間の確保や、市立博物館の今後の検討に要する期間の実態等を見据え、**事業期間の延伸を検討**します。

費用負担

BEFORE

建物等の修繕や改修に係る費用や、水道光熱水費をはじめとした施設運営に係る経費は、事業者の負担とします。

AFTER

事業者の設備投資に係る負担を軽減し事業性の向上を図るため、**貸付料の減免等**を検討します。

地域貢献

BEFORE

都市計画マスタープランや大宮駅周辺地域戦略ビジョンなどの上位計画に基づき、まちづくりの考え方と整合を図った提案内容とします。

AFTER

市民の意見に基づき、地域に十分配慮した施設活用や事業展開、**地域に対する貢献度を評価項目として設定**することを検討します。

評価基準

BEFORE

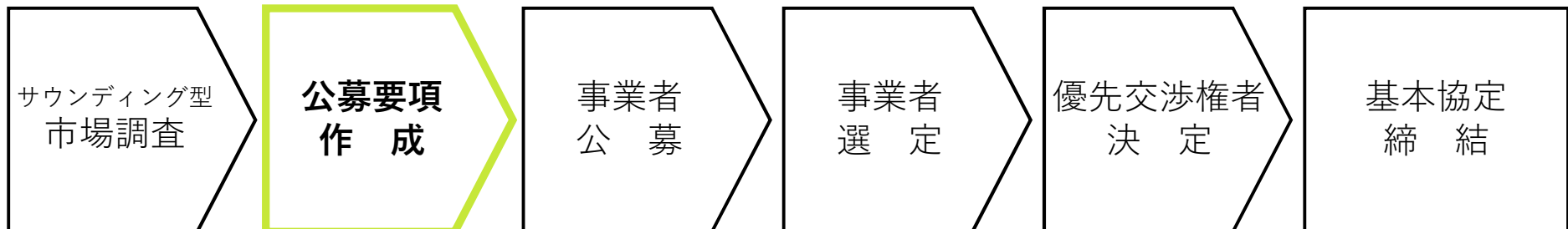
評価基準については、一般的な事例を参考に【内容評価】と【価格評価】をバランスよく設定し、まちづくりと収益性の両立を図ります。

AFTER

市民の意見を尊重するとともに、事業者の負担を同時に軽減するため、**価格評価より内容評価に重点を置く評価基準**としてまいります。

3

公募要項 (案)



● 3 - 1 公募条件①

公募要項P.9関連

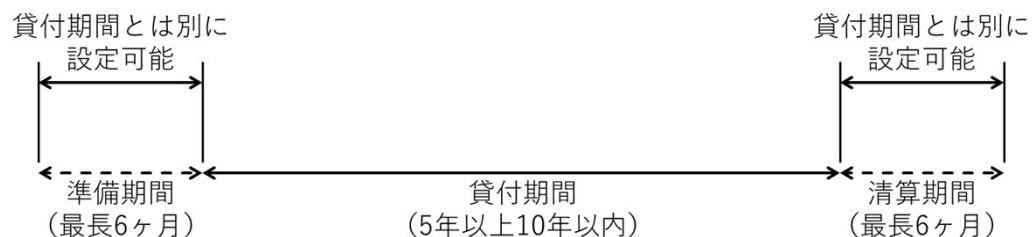
〈契約形態〉

借地借家法第38条に基づく**定期建物賃貸借契約**により貸し付けます。

〈貸付期間〉

貸付期間は**5年以上10年以内**とします。
ただし、準備期間及び清算期間としてそれぞれ最長6ヶ月（計12ヶ月）を
貸付期間とは別に設定することができます。

また、周辺のまちづくりの状況や施設環境等を鑑み必要に応じて
再契約できるものとします。



● 3 - 2 公募条件②

公募要項P.9関連

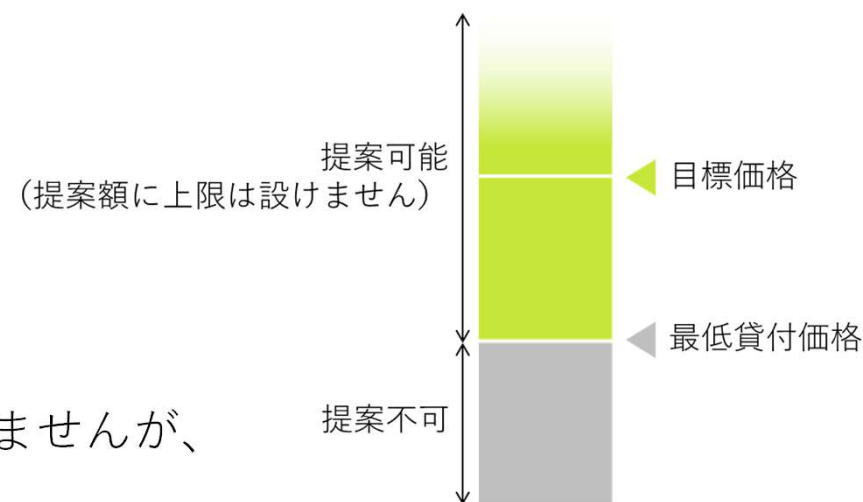
〈貸付料〉

本事業は、本来施設所有者が行うべき設備投資を借主側が行う条件としていることからサウンディングにおいて、貸付料の軽減措置や設備投資リスクの軽減等の要望が多く寄せられております。

その結果から、
本事業における貸付料の設定は、「さいたま市普通財産貸付料算定基準」を踏まえ、事業者の負担軽減のため**減免する方針**とします。

ただし、
最低貸付価格を設定するとともに、
将来必要となる解体工事費を
この事業によって回収することを目標として
目標価格を設定します。

なお、
最低貸付価格未滿の応募は受付することができませんが、
目標価格未滿の応募は受付可能です。



〈価格提案のイメージ〉

● 3 - 3 公募条件③

公募要項P.11～12関連

〈改修とその費用〉

施設や各種設備の改修は、原則として事業者の負担により行っていただきます。

〈さいたま観光国際協会の入居〉

公益社団法人さいたま観光国際協会がテナントとして入居予定です。

なお、優先交渉権者は観光協会と協議の上で

入居区画を決定していただきます。

〈禁止事項〉

風俗営業等

反社会的団体や構成員による

政治的／宗教的用途

地域生活を著しく脅かす用途

近隣環境を損なうことが予想される用途

● 3 - 4 審査委員会／意見聴取会

公募要項P.20関連

〈審査委員会〉

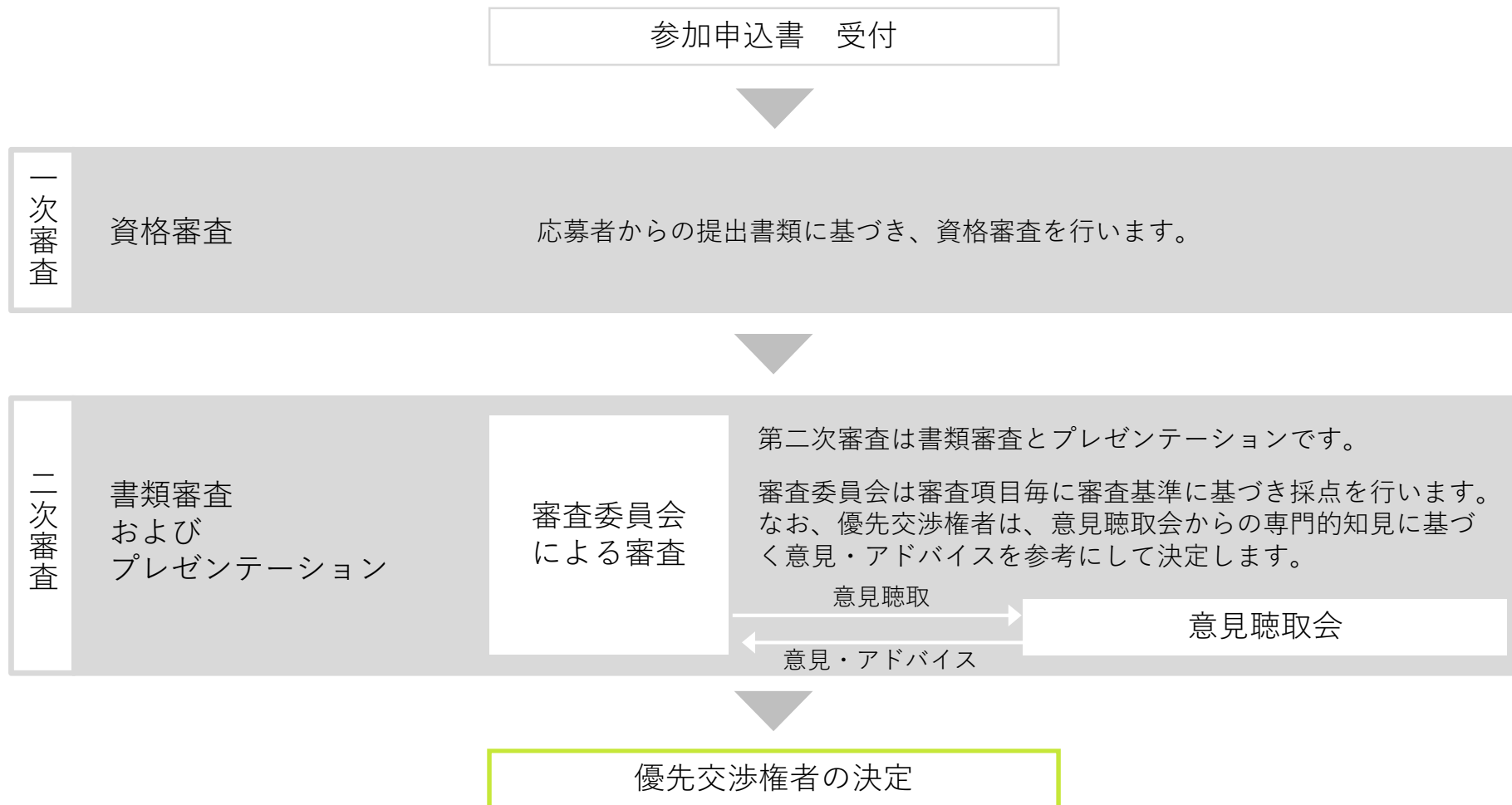
役職	所属	分野
委員長	さいたま市 都市局長	まちづくり
副委員長	さいたま市 都市戦略本部長	官民連携
委員	さいたま市 経済局長	観光
委員	さいたま市 都市局理事	まちづくり
委員	さいたま市 大宮区長	地域
委員	さいたま市 PPPコーディネーター	官民連携

〈意見聴取会〉

氏名	所属	分野
入江 智子	大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表	公民連携
匹田 篤	広島大学大学院総合科学研究科 准教授	施設運営／プロデュース
東角井 真臣	武蔵一宮氷川神社 権宮司	地域
佐野 哲史	建築設計事務所Eureka 共同主宰	建築／デザイン
青山 裕之	公認会計士、税理士	会計

● 3 - 5 選定のプロセス

公募要項P.21関連



● 3 - 6 審査基準

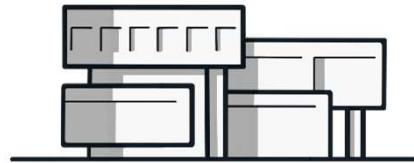
公募要項P.22～24関連

区分	項目		配点
内容評価	全体 コンセプト	実施方針	15
		地域貢献度	15
		デザイン	10
		周囲との調和	10
		小計	50
	事業計画の 実現性	事業性	10
		実現性	10
		実施体制	10
		小計	30
	その他		10
計		90	
価格評価※		10	
合計		100	

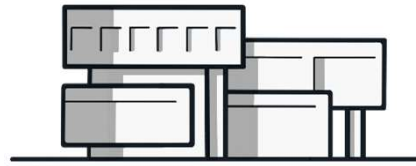
評価	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	×1.00
B	優れている	×0.75
C	適切な提案がなされている	×0.50
D	やや劣っている	×0.25
E	劣っている	×0.00

$$\text{※価格評価} = \frac{\text{(当該提案額)}}{\text{(各者提案額のうち最高額)}} \times 10\text{点}$$

事務局からの説明は以上です。



意見交換



閉 会

