

桜木駐車場用地活用方針 概要版

さいたま市 都市局 都心整備部
東日本交流拠点整備課

1章 背景②

大宮駅グランドセントラルステーション化構想 ～対流拠点の形成を目指して



本市では「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」(以下GCS構想という)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)



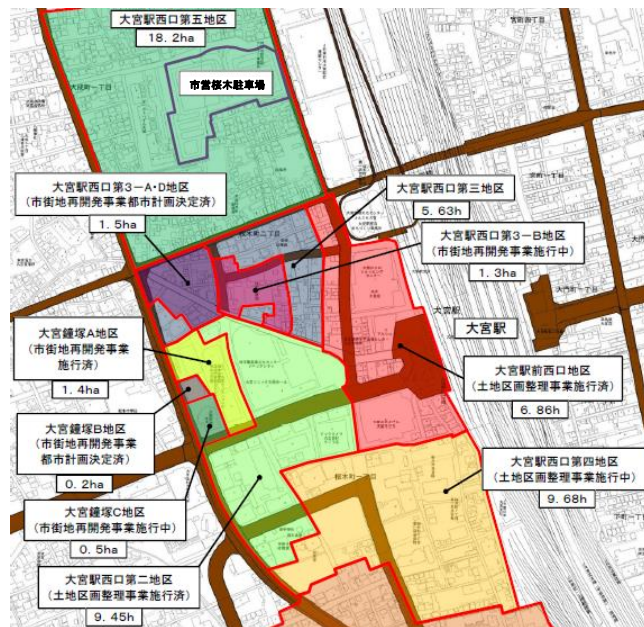
東日本の交流拠点に相応しい多様な都市機能の導入例

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、市営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 (竣工イメージ)



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GCS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推進方策基礎調査の実施

〔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需要調査に係るマーケットサウンディング調査の実施
複合公共施設建設事業用地地歴調査の実施**

〔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

土壌分析調査の実施（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

土壌汚染措置工事の実施（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

〔令和2年度〕

サウンディング型市場調査の実施

⇒民間事業者の意見や民間事業者が想定する事業計画等を把握することにより、公募要項等を精査

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。

さいたま市総合振興計画基本計画
2021-2030
第9章第1節
人を呼び込み交流を促す都市インフラ

さいたま市成長加速化戦略
1 東日本の中核都市づくりの推進・東日本広域経済圏構想
② 2都心4副都心の都市機能の向上と、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン及び地域まちづくりの推進

都市計画
マスタープラン

大宮駅周辺地域
戦略ビジョン

大宮駅西口第五地区
まちづくり方針

大宮駅グランドセントラル
ステーション化構想

関連計画等（市）

首都圏広域地方計画等

都市再生緊急整備地域

関連計画等（国）

桜木駐車場用地活用事業
『桜木駐車場用地活用方針』

公募要項・選定基準・契約書等

2章 桜木駐車場用地の状況①

用地概況

《住所》

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》

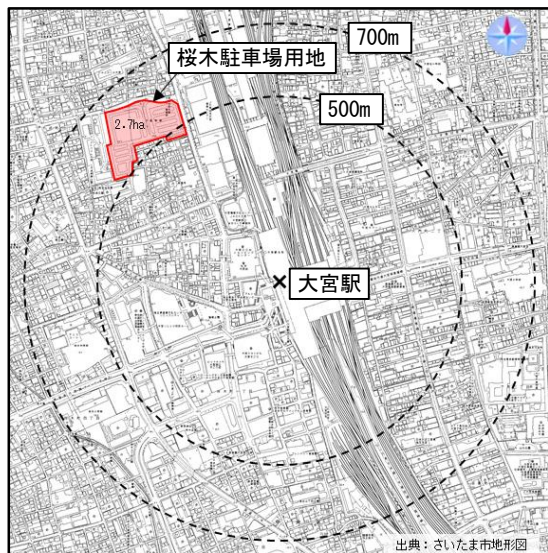
◇用途地域：第二種住居地域

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		

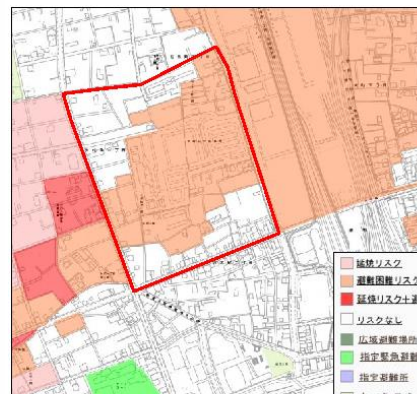
- 利用台数は毎年減少。（H30年度の利用台数は約92,000台で、H23年度から約27%減少）
- 656台の収容に対し、H30年度の平均利用台数は、平日約200台/日、休日約380台/日。
- 特定利用者（大型商業施設利用者等）の占める割合は平日で1/5、休日で1/3程度。
- ピーク時の利用率 22%（H30 休日 14時）

用地周辺の状況（防災上の課題～狭あい道路）

用地周辺の道路は、渋滞が発生している。また低層の戸建て住宅が多く立ち並んでいること、地区内に狭あい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。



さいたま市交通実態調査結果
H28.10.27(木)、H28.10.30(日)

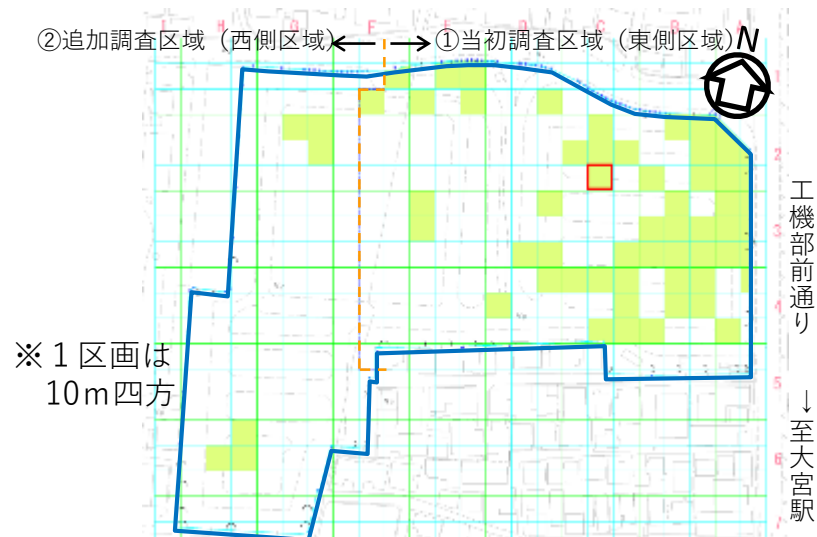


防災まちづくり情報マップ
(H29延焼リスク+H29避難困難リスク)

2章 桜木駐車場用地の状況②

土壌汚染対策

<土壌分析調査結果>



※1 区画は
10m四方

【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 (含有)
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 (溶出)
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

<H29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



<土壌汚染対策費用の負担の考え方について>

	①実費を市が負担	②売却・貸付額から減額
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

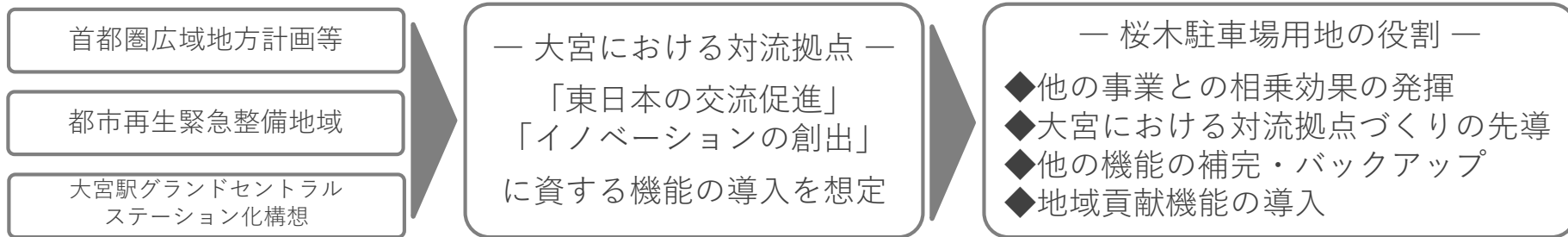
2章 桜木駐車場用地の状況③

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DEST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"> ・小売店等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

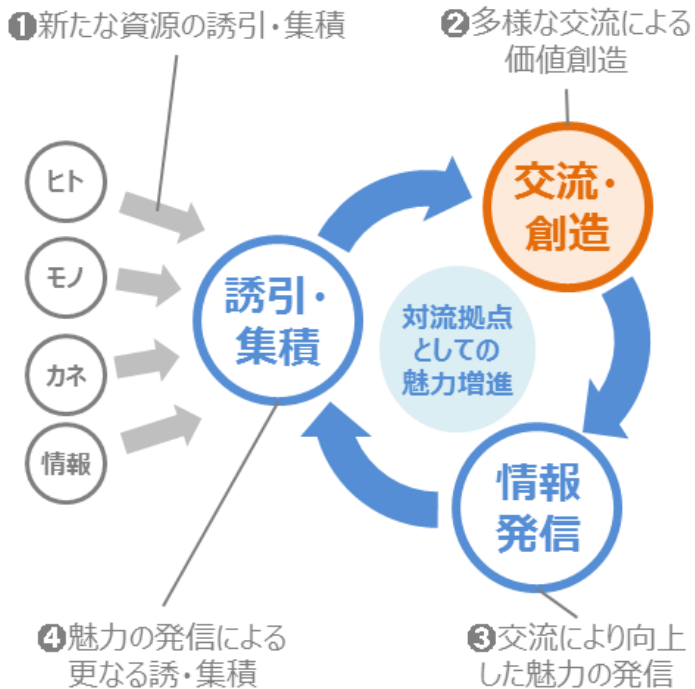
3章 対流拠点の形成に向けて①

大宮における対流拠点の形成と桜木駐車場用地の役割



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

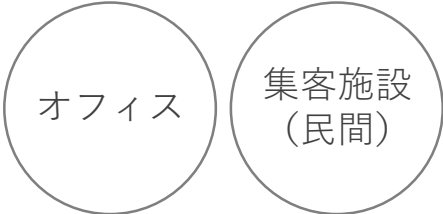
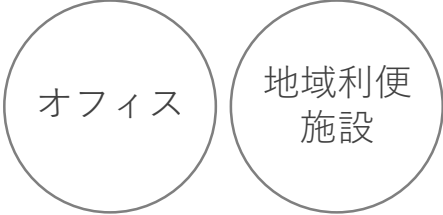
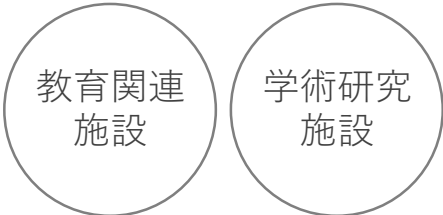


大宮における「対流拠点」の形成のイメージ

3章 対流拠点の形成に向けて②

整備パターン（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・2年度の国交省サウンディング調査、令和2年度の市主催のサウンディング型市場調査、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）

<p>(1) ビジネス系＋集客系（民間）</p> <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た集客を図る。	 <p>オフィス 集客施設 (民間)</p>
<p>(2) ビジネス系＋地域利便系</p> <ul style="list-style-type: none">・業務機能と地域利便に資する民間施設の組合せによる土地利用を行う。・地域利便機能の例として商業、医療サービス、子育て支援、コミュニティスペース等が考えられる。	 <p>オフィス 地域利便 施設</p>
<p>(3) 教育・学術研究系</p> <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。	 <p>教育関連 施設 学術研究 施設</p>

※上記に付随し居住機能が見込まれる場合は、社員寮、学生寮等の付加施設を想定（個人向け住宅は含まない）

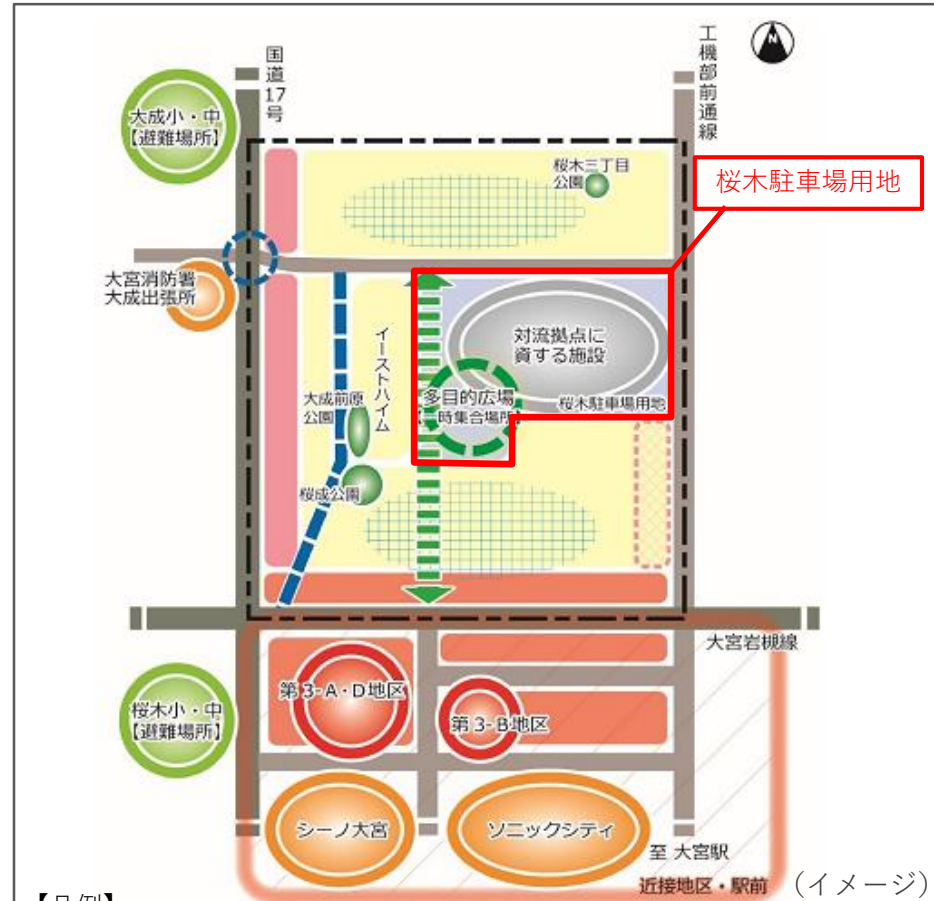
4章 周辺まちづくりとの連携①

大宮駅西口第五地区まちづくり方針（まちづくりイメージと桜木駐車場用地に望まれる機能）

まちづくり協議会等での検討から「消防車等が通行する防災道路」、「防災備蓄倉庫の整備」、「一時集合場所、防災拠点となる広場空間」等の『防災機能』及び「多目的広場」、「コミュニティ空間」等の『地域交流機能』、『地域利便機能』等が求められている。これらを『地域貢献機能』と呼ぶ。

【地域貢献機能の例】

種別	機能等
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 消防車等が通行する防災道路 一時集合場所、防災拠点となる広場空間 防災備蓄倉庫
地域交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 広場 コミュニティ空間 住民が集まれる施設 等
地域利便機能	<ul style="list-style-type: none"> 店舗 クリニック(医療サービス) 保育施設 等



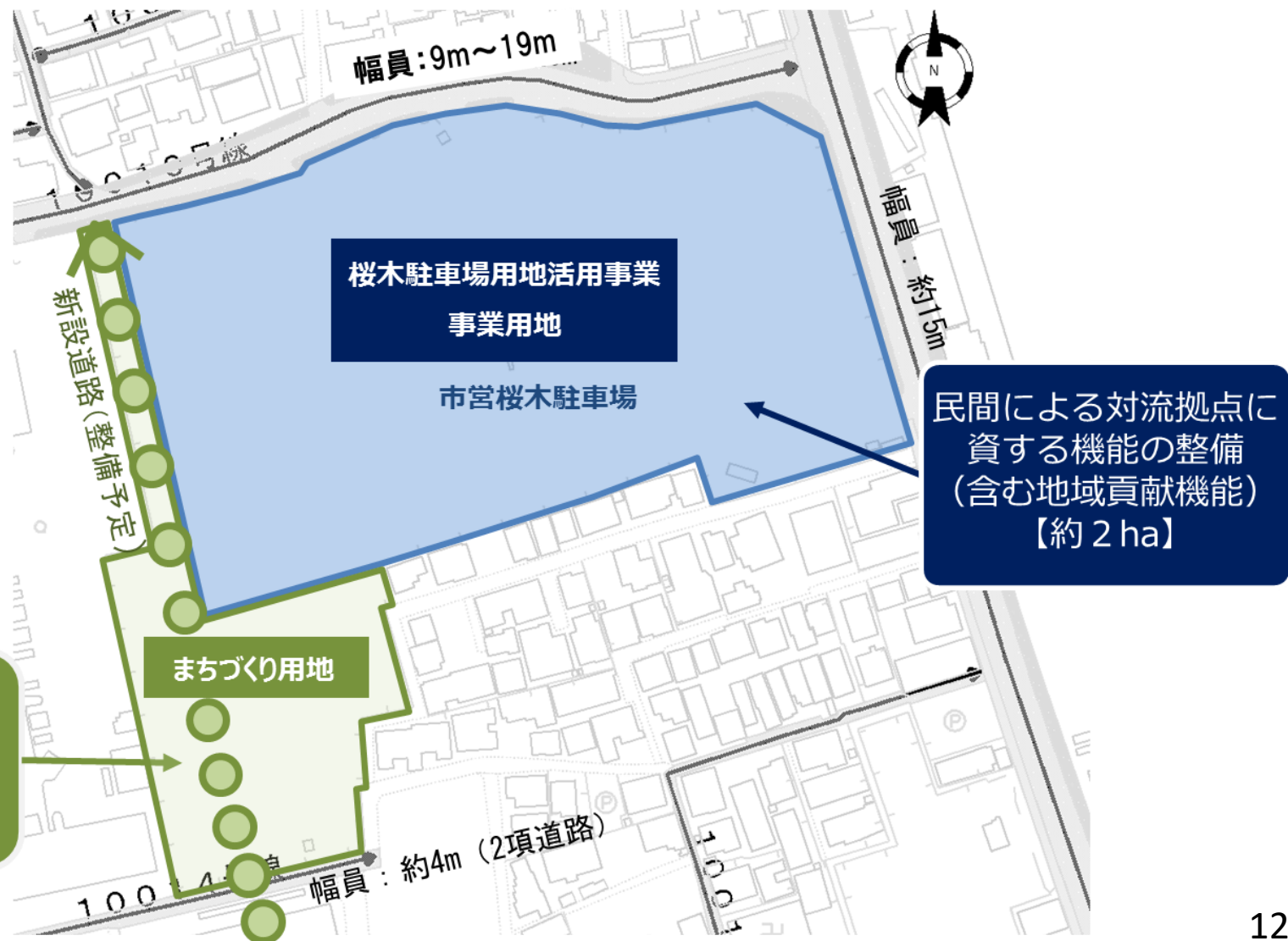
【凡例】

	対流拠点に資する施設	桜木駐車場用地の一部は、公募を行い民間事業者等によって東日本の対流拠点形成に資する施設の導入を検討します。
	多目的広場	住民の交流・憩い、スポーツ、イベント、災害時の一時避難等、多目的に利用できる広場を整備します。適切な規模、機能、整備手法及び維持管理等を検討します
	主要地区内道路 (新規)	対流拠点に資する施設とソニックシティ等の近接地区の拠点施設を結び、道路、歩行者のネットワーク形成を図るとともに、近接地区・駅前へのアクセス性向上に資する道路を整備します。

4章 周辺まちづくりとの連携②

まちづくり用地及び事業用地の設定

- 桜木駐車場用地の一部の南西側に市が整備するまちづくり用地を設定する。
- 事業用地は桜木駐車場用地からまちづくり用地を除いた部分とする。



4章 周辺まちづくりとの連携③

本事業における地域貢献機能等

- 事業者の提案による対流拠点に資する機能、地域貢献機能を整備させる。
- 事業者が整備する地域貢献機能として、必須機能、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

- 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：広場、コミュニティ空間等】

事業者の提案に委ねる機能

- 地域利便機能【例：店舗、クリニック、保育施設等】
- その他、上記の外、地域への貢献となる機能

- まちづくり方針の検討を踏まえ、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。
- 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。
- 施設の整備にあたっては、事業用地内の緑化を推進する。

5章 事業手法等

土地に関する契約方法

	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(△) 再売買予約は期間の制限がなく10年を超えても用途制限が可能である(○)	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(×) 再売買予約は第三者への対抗が可能(○)	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(○)
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。

○売却方式と貸付方式を組み合わせる複合的な契約方法も考えられる。

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、貸付期間も上限70年間とし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、用途地域の変更や容積率の緩和等は、都市計画提案制度等に基づき、事業者が計画提案・申請を行い、許可条件に合致していれば都市計画の変更を検討。

公募の主な条件

売却	貸付
<p>① 売却価格</p> <p>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</p>	<p>① 貸付料</p> <p>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を優位に評価</p>
<p>② 売却後の事業期間</p> <p>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</p>	<p>② 貸付期間</p> <p>投資の回収期間が必要。30年間を基準としながら一般定期借地、事業用定期借地契約を想定して上限(70年間)を設定</p>

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 事業スケジュール等

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の作成

「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
策定に向け、市民意見聴取のため桜木駐車場用地活用方針（案）のパブリック・コメントを行なった

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た

③公募条件の検討

「桜木駐車場用地活用方針」や「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」「GCS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公募の実施方針の作成

検討した公募の条件等の内、事業内容、主な事業条件、事業者の募集及び選定方法等を整理する

⑤公募要項等の作成

公募の条件等を公募要項や選定基準等の形で整理する

⑥用地の行政財産から普通財産への変更協議

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事前協議を行う

⑦公募の実施

公募の実施方針を公開した後、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

⑧優先交渉権者の決定

応募を受け付けた企業の提案内容等を事業者選定委員会にて審査し、最も優れた提案をした者を優先交渉権者として決定する

⑨優先交渉権者との協議

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

⑩契約の締結

協議の結果を反映させた内容で、当該用地の契約（賃借または売却）を締結する

【スケジュール（案）】

令和3年度	・活用方針(案)のパブリック・コメントの実施 ・選定委員会設置条例の上程、委員会の設置 ・公募の実施方針等の確定、公募の実施
令和4年度	・優先交渉権者の決定
令和5年度	・基本協定締結、契約締結等、施設設計(民間)
令和6年度	・施設整備(民間)
令和7年度	・施設運用(民間)