

桜木駐車場用地活用方針（案）について

令和3年4月28日
都市経営戦略会議
都市局 都心整備部 東日本交流拠点整備課

「桜木駐車場用地活用方針（案）」について

◆説明の流れ

1. これまでの経緯
2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について
3. スケジュール案について
4. 今後の課題について

1. これまでの経緯

平成29年11月 都市経営戦略会議で方針の見直しが決定

- ①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する。
⇒対流拠点機能や公募・契約方法等を整理⇒「桜木駐車場用地活用方針」が必要
- ②用地の活用と周辺地区のまちづくりとを一体的に検討する。
⇒第五地区の課題等を整理⇒「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」が必要

「桜木駐車場用地活用方針」

- 平成29年度
 - ・桜木駐車場用地活用の方向性を検討
- 平成30年度
 - ・まちづくりカフェ、企業アンケート等実施
- 令和元年度
 - ・まちづくりカフェ
 - ・市議会報告「桜木駐車場用地活用方針案及び今後の進め方について」
(「周辺まちづくりとの連携」を除き報告)
- 令和2年度
 - ・サウンディング型市場調査
 - ・まちづくり方針(案)等を踏まえ周辺まちづくりとの連携を追記し活用方針(案)を整理

「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」

- 平成29年度
 - ・まちづくりアンケート実施
- 令和元年度～
 - ・大宮駅西口第五地区まちづくり協議会
- 令和2年度
 - ・地区住民等にまちづくり方針(案)の配付と意見募集を実施
 - ・住民意見を踏まえまちづくり方針(案)を修正

2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

（1）桜木駐車場用地活用方針案の全体像

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（大宮駅周辺地域）
- 1-4 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
- 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～狭あい道路）
- 2-4 土壌汚染対策
- 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

第五地区まちづくり方針(案)を踏まえ追記した章

4章 周辺まちづくりとの連携

- 4-1 周辺まちづくりとの連携(まちづくりカフェ)
- 4-2 大宮駅西口第五地区まちづくり方針
- 4-3 本事業における地域貢献機能

5章 事業手法等

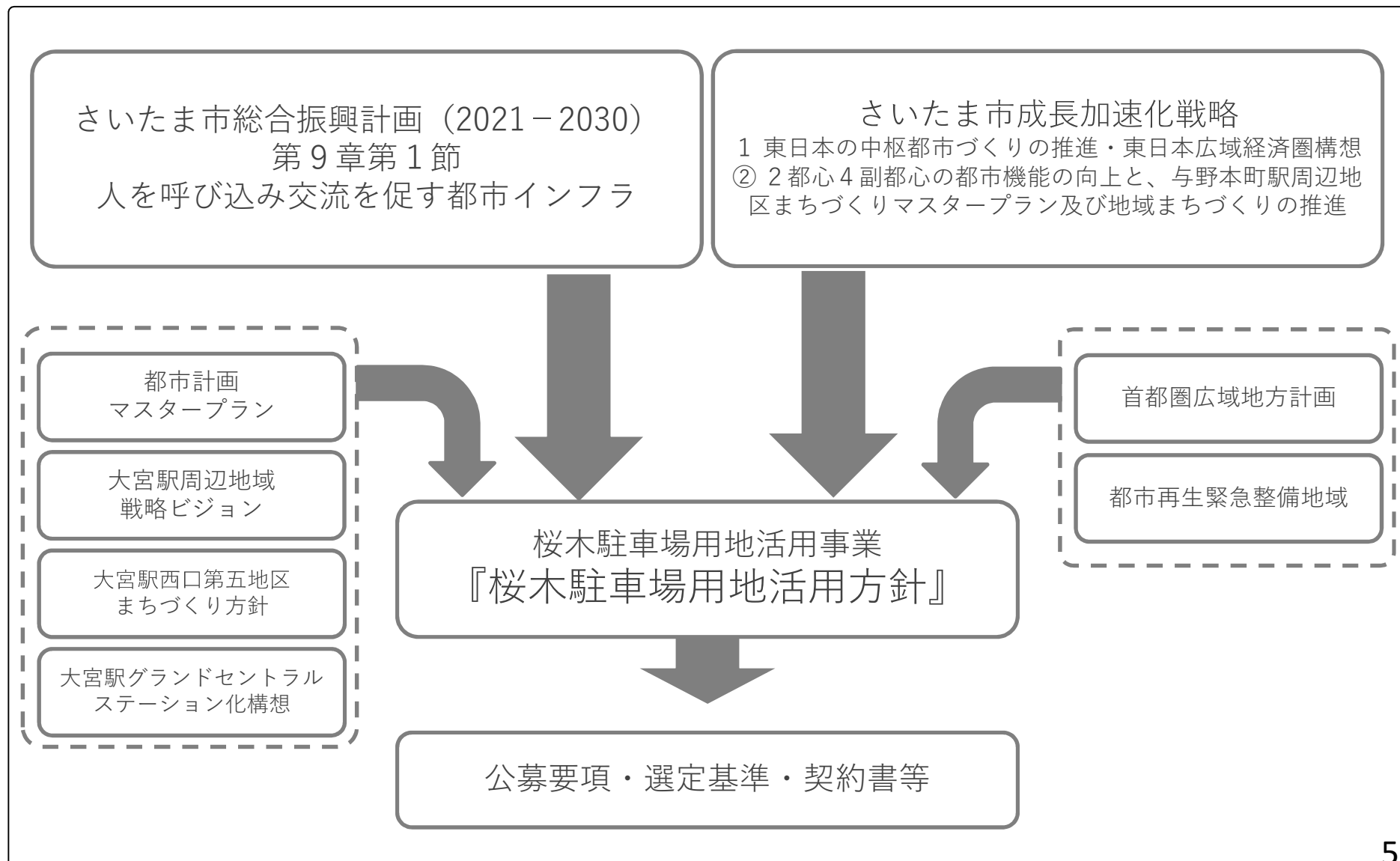
- 5-1 土地の活用範囲
- 5-2 土地に関する契約方法
- 5-3 契約方法ごとの実現性
- 5-4 機能整備にあたっての公民の役割分担
- 5-5 公募の主な条件

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

2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

(2) 桜木駐車場用地活用方針の位置付け（第1章）



2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

(3) 桜木駐車場用地の状況（第2章）

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》

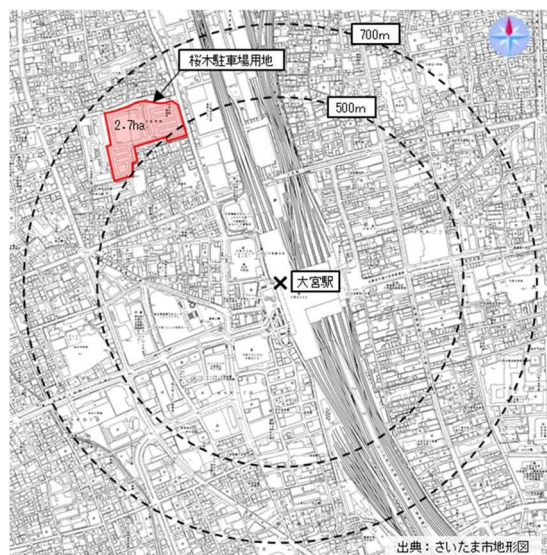
◇用途地域：第二種住居地域

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



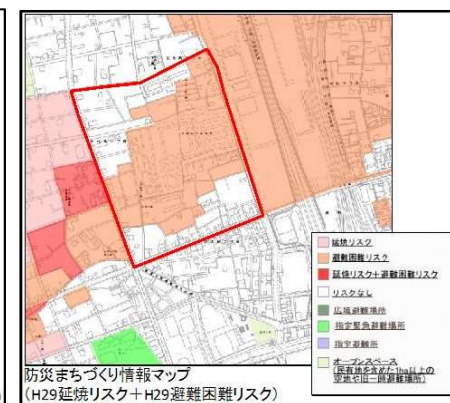
市営駐車場としての活用状況

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）

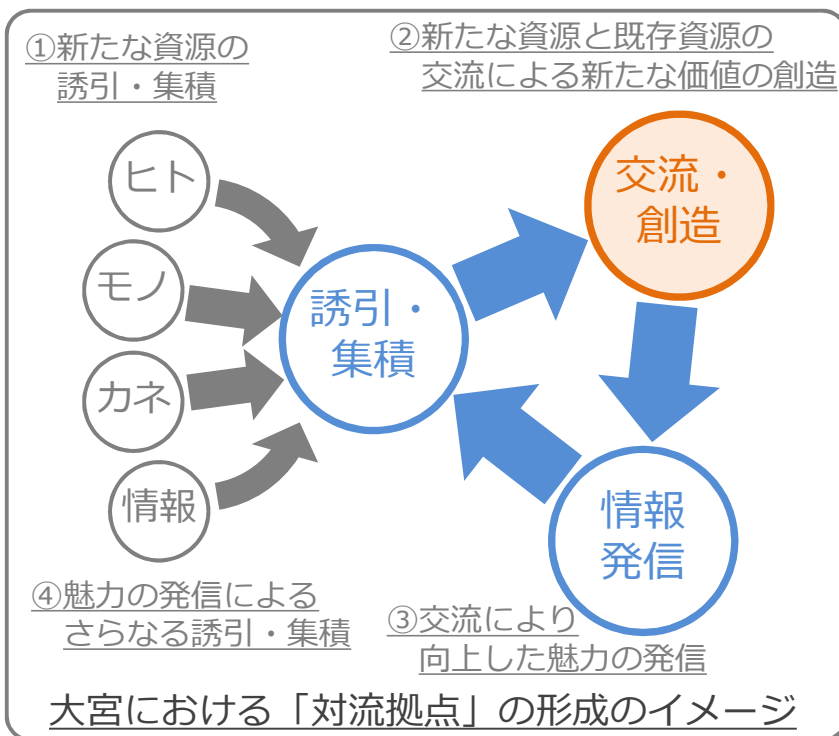
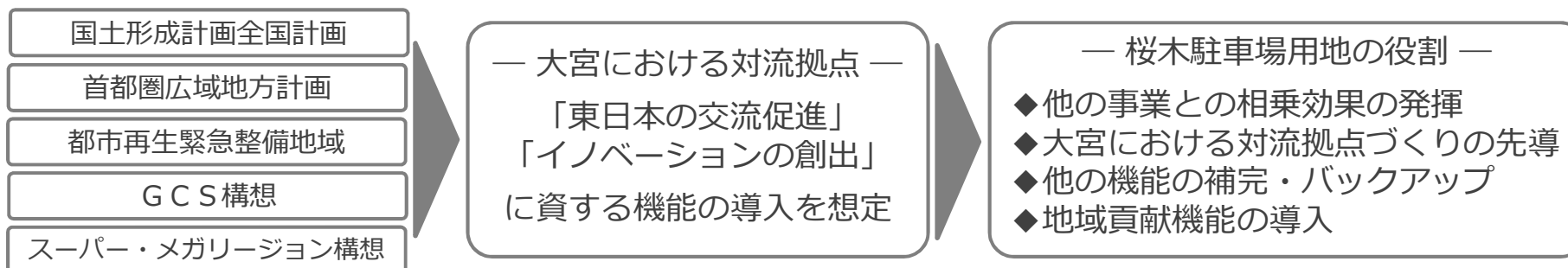
用地周辺の道路は、渋滞が発生している。また低層の戸建て住宅が多く立ち並んでいること、地区内に狭あいな道路が多いことなどから、災害時に延焼や避難困難のリスクがある。



2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

（4）「東日本の対流拠点」の考え方（第3章）

大宮における対流拠点の形成と桜木駐車場用地の役割



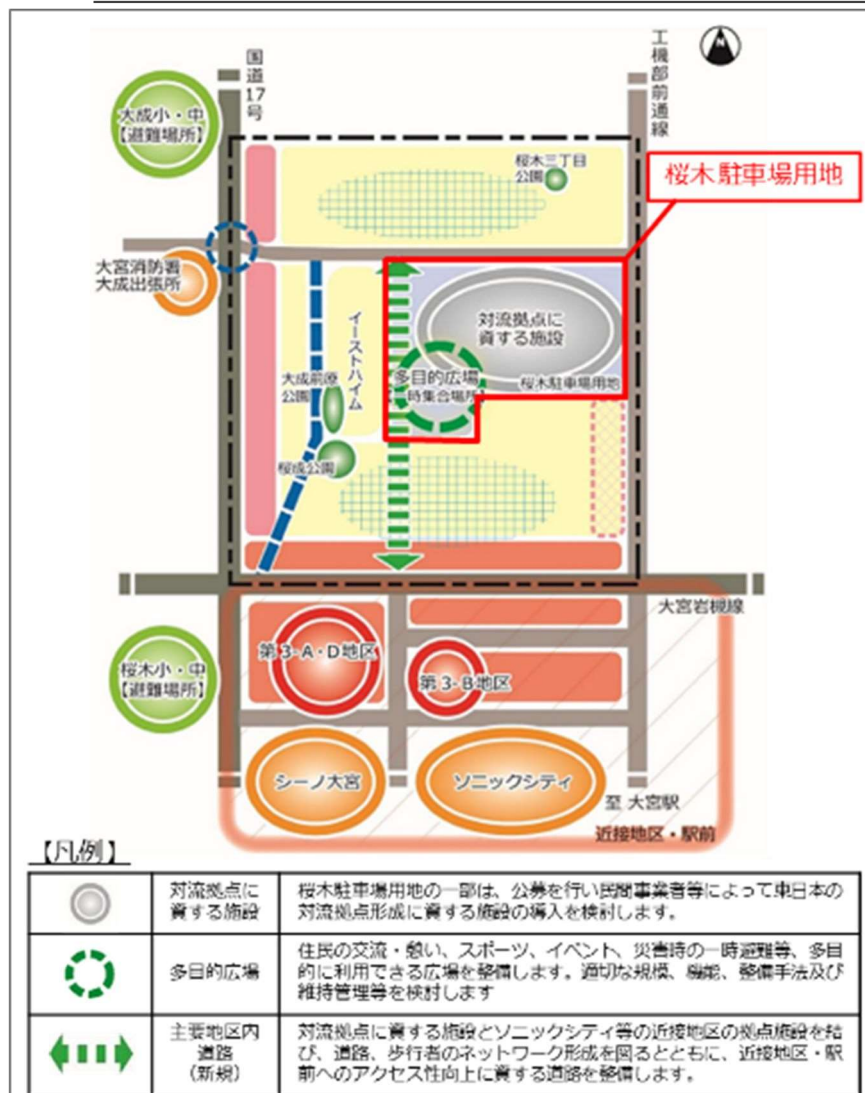
対流拠点の形成に貢献できる機能（例）

内容	機能（例）
誘引・集積（①） 東日本を中心に資源を誘引し、または集積させる機能	<input type="checkbox"/> 広域集客施設（アミューズメント等） <input type="checkbox"/> 教育・研究施設（大学・企業研究所等） <input type="checkbox"/> 拠点となる業務施設（大規模オフィス等）
交流（②-1） 様々な交流を生む機能	<input type="checkbox"/> MICE施設（会議場、ホール・展示施設等） <input type="checkbox"/> 広場・スポーツアリーナ・イベントスペース <input type="checkbox"/> コミュニティ施設 <input type="checkbox"/> 文化・芸術施設
創造（②-2） 新たな資源の創造を支援する機能	<input type="checkbox"/> スタートアップ支援施設 <input type="checkbox"/> インキュベーション施設 <input type="checkbox"/> コワーキング・コラーニング施設 <input type="checkbox"/> 産学官連携施設
情報発信（③） 多様な情報発信を担う機能	<input type="checkbox"/> 観光施設 <input type="checkbox"/> 地域情報発信施設

2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

（5）周辺まちづくりとの連携（第4章）

大宮駅西口第五地区まちづくり方針案（地区住民の意見をもとに市の考えを入れ整理）



— 地区の将来像（目指すべきまちの姿） —

◆誰もが安心して幸せに暮らせるまち

本地区は、駅前周辺で進められている賑わいのまちづくりや東日本の対流拠点の形成と調和し、地区の利便性を享受しながら、子どもから高齢者まで幅広い世代が安心して快適に生活できるまち、暮らせるまちを目指します。

— まちづくりの基本方針 —

- ◆安心・安全の確保
- ◆良好な生活環境の保全
- ◆多様な世代への対応

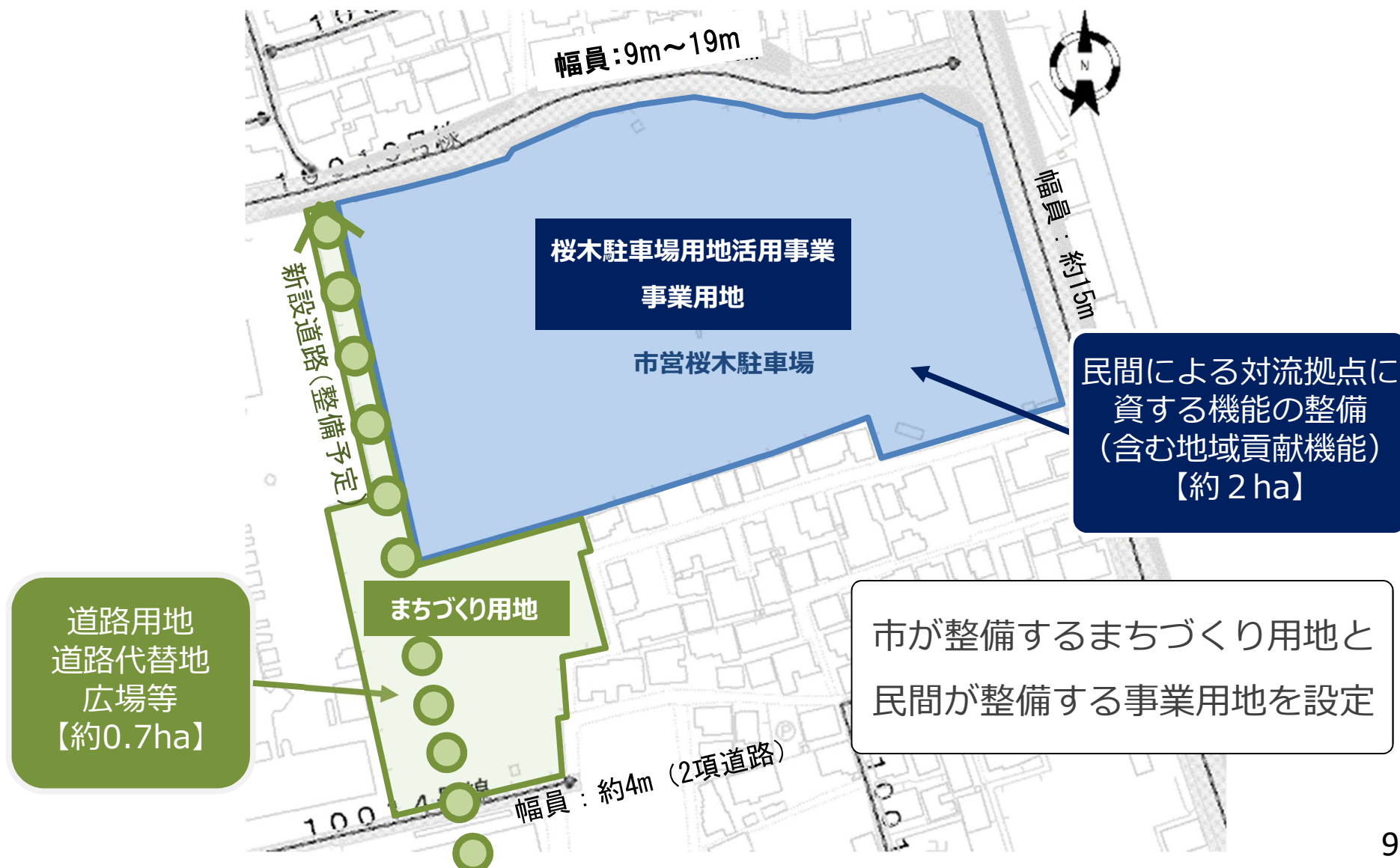
— 桜木駐車場用地に求める役割 —

- ◆防災の観点から必要となる新設道路の整備のための用地、道路整備等に伴う代替地の供出
- ◆用地の一部において広場空間を整備
- ◆用地の一部において防災機能を整備

（イメージ）

2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

(5) 周辺まちづくりとの連携（第4章）



2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

（5）周辺まちづくりとの連携（第4章）

本事業における地域貢献機能

- 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。
- 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。

2. 桜木駐車場用地活用方針案（概要）について

(6) 事業手法（第5章）

土地に関する契約方法

- 売却・貸付いずれも一長一短。
- 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られ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。

施設の整備・運営の主体

- 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する。
- ただし、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に入ることは妨げない。

提案余地の拡大方策

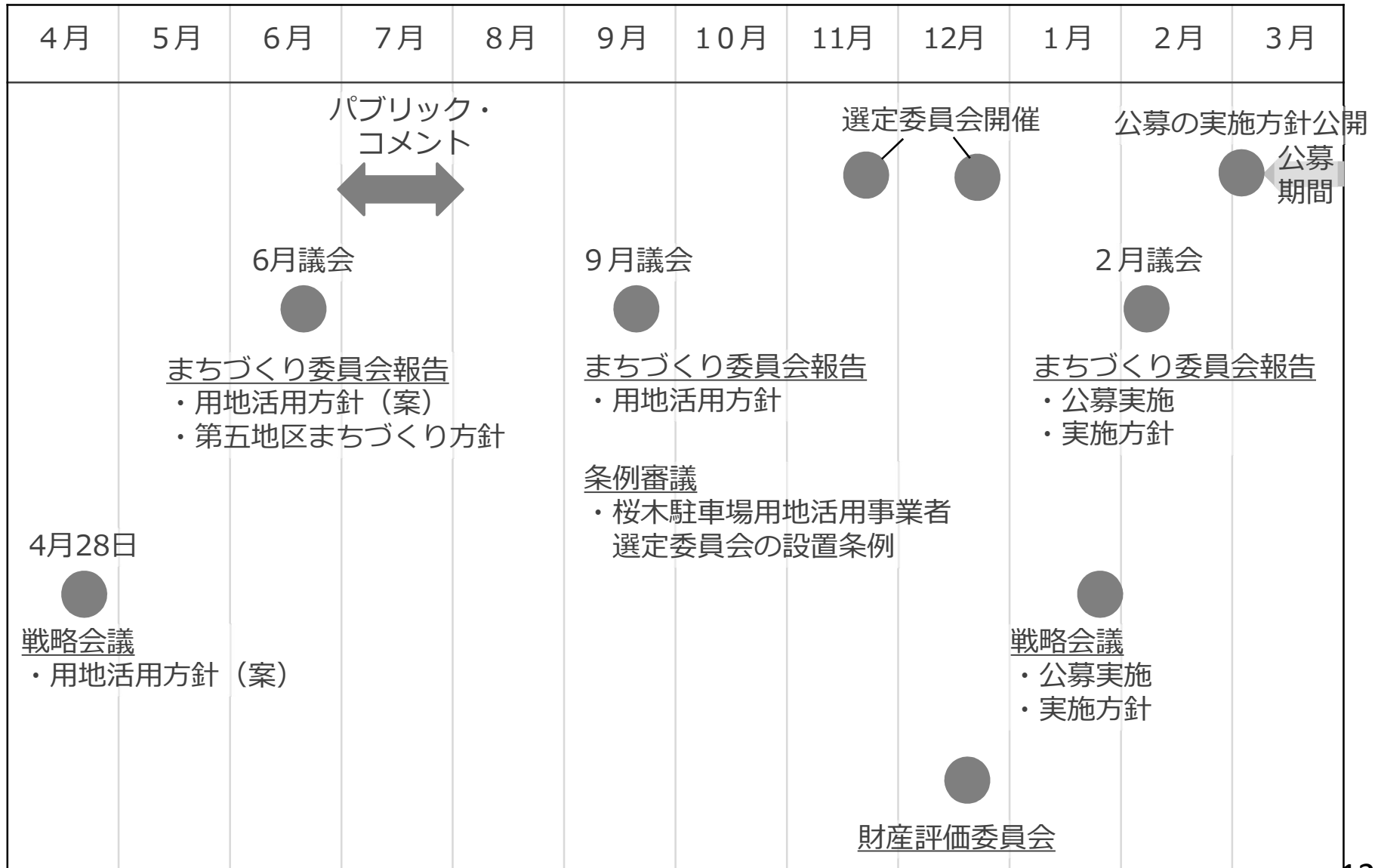
- 契約方式は売却・貸付の両方を認め、貸付期間も上限70年間とし様々な提案が得られるように配慮。
- 特定の提案に対する地代の減免等インセンティブの付与は想定しない。
- 用途地域の変更や容積率の緩和等は、都市計画提案制度等に基づき、事業者が計画提案・申請を行い、許可条件に合致していれば都市計画等の変更を検討。

その他

- 市が基準となる価格を設定し、より高額の提案した応募者を優位に評価。
- 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。

3. スケジュール案について

(1) 令和3年度スケジュール



3. スケジュール案について

(2) 令和3年度以降のスケジュール

令和3年度	<ul style="list-style-type: none">・ 桜木駐車場用地活用方針案のパブリック・コメント・ 選定委員会設置条例の上程、選定委員会の設置・ 公募の実施方針等の策定・ 公募の実施
令和4年度以降	<ul style="list-style-type: none">・ 優先交渉権者の決定・ 優先交渉権者と基本協定締結・ 優先交渉権者と土地の契約（貸付・売却）を締結・ 施設の設計（約1年間）・ 施設の工事（約2年間）・ 施設の完成（民間による施設運営）

4. 今後の課題について

	課題	方針
1	多くの事業者が公募に関心を寄せるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で検討熟度が上がらない事業者がいる。	コロナの感染状況が公募におよぼす影響についても慎重に見極め、判断していく。
2	事業内容による「技術評価（地域経済への貢献を含む）」と「価格評価」の総合評価方式を予定しているが、適切な評価基準を設定する必要がある。	専門家にて構成する桜木駐車場用地活用事業者選定委員会にて、公募要項、評価基準等を精査していく。