

### 3-5. 事業手法パターン検討

本項では、3-1.公的不動産活用の基礎調査で調査した公的不動産活用の手法をもとに、各地区における事業手法パターンの採用可能性の把握を目的とし、事業手法パターンの整理/評価を行った。各地区の本設活用と駅前賑わい拠点/氷川神社周辺エリアの暫定利活用における事業手法パターンを検討した。

事業手法は本利活用/暫定利活用の2つに分け、本利活用は3地区全てについて検討した。また、暫定利活用は前述した条件から特に暫定利活用が有効だと考えられる駅前賑わい拠点・氷川神社周辺エリアについての検討を行った。

評価の指標としては、以下の3点を挙げている。

- ①民間活力の導入の可能性
- ②財政面に与える影響
- ③地権者合意形成

上記の検討により、以下のことが分かった。

#### ○本設活用時

本設活用時においては、「定期借地」、「公有地として活用」、「公有地の民間への売却」、「市街地再開発事業」の4パターンが想定される。ただし、「市街地再開発事業」が想定されるのは検討エリア内に民間建物を含む民有地が含まれている駅前賑わい拠点のみである。

自治体の意向を全面的に反映できるのは、自治体自らが「公有地として活用」する場合であるが、この場合は自治体による財政負担が大きい。また、「公有地の民間への売却」は売却益をもたらすが、当該敷地において売却後の土地利用における自治体の意向を反映することが難しい。

したがって、①民間活力の導入、②財政面に与える影響という側面からも有効な土地活用は「定期借地」と「市街地再開発事業」であることが分かった。「定期借地」であれば、公共施設と一体で建設することによる建設コストの効率化が期待されることに加えて、自治体は地代収入を得ることができる。また、「市街地再開発事業」であれば、公共施設を権利変換により取得するため、財政負担を軽減できるが、補助金としての財政支出が発生する。

### ○暫定利活用時

本設による活用まで暫定的に土地を用いる暫定利活用においては、「**既存または仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与**」、「**短期間の定期借地**」、「**公共整備の広場として活用**」の**3パターン**が考えられる。もっとも、「短期間の定期借地」は、事業期間が短いため収益性の面で課題を抱える。「公共整備の広場として活用」する際には、自治体が整備費と指定管理者への委託費を負担する必要がある。

「既存または仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合には、自治体に整備費用の負担が発生するが、利活用の主体が民間になり財政負担の軽減が期待されるとともに、民間ノウハウを活用した魅力的な土地活用が期待される。さらに、利活用の主体が都市再生推進法人などであれば、本設活用につながる公益的な事業が期待される。

**「既存または仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」について、民間活力の導入の可能性、財政面に与える影響どちらの側面からの有用であることが確認された。**

## i. 駅前賑わい拠点

駅前賑わい拠点については、大宮区役所の移転が決定しているものの、大宮小学校の将来方針はまだ決定されていないため、大宮区役所跡地のみ先行して暫定利活用が行われる可能性がある。そのため、本設活用時と暫定利活用時のそれぞれにおいて、事業手法パターンの検討を行う。また、施設規模の大きい大宮小学校のあり方が事業手法に大きな影響を与えるため、小学校の複合化/建替え/移転それぞれについて事業手法パターンの検討を行った。

### ○駅前賑わい拠点\_本設活用時

#### ・大宮小学校を民間施設と複合化

大宮小学校を民間施設と複合化する場合には、「定期借地」、「市街地再開発事業」の2つのパターンを想定して評価を行った。

##### ①民間活力の導入

- ・「定期借地」では民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映についても公募条件の設定によって可能となる。
- ・「市街地再開発事業」では、民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映については上位計画に基づく行政指導によって可能である。

##### ②財政面への影響

- ・「定期借地」であれば、公共施設と一体で建設することによる建設コストの効率化が期待されることに加えて、自治体は地代収入を得ることができる。
- ・「市街地再開発事業」であれば、等価交換で床を取得できるため、建設費用が軽減され、財政負担を軽減できる。ただし、補助金としての支出が必要となる。

##### ③地権者合意

- ・市街地再開発事業の場合、民有地の地権者との合意形成に時間がかかる可能性がある。

まとめとして、「定期借地」、「市街地再開発事業」どちらにおいても、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし、民間施設の複合化には複雑な建物設計が求められ、関係主体間の調整が必要となることから、長期的な準備が必要となる。

## ・大宮小学校建替え

大宮小学校建替えの場合には、公有地として活用することになるが、「PFI を用いる場合」と「PFI を用いない場合」を想定して評価を行った。

### ①民間活力の導入

- ・「PFI を用いる場合」には、学校施設（体育施設/特別教室）の一般開放や公民館等の公共施設の併設が想定され、一般利用者に向けた軽食喫茶や売店等の付帯的な民間施設整備が考えられる。ただし、PFI を用いる場合には、サービスの質を担保するためのインセンティブ設計が課題となる。
- ・「PFI を用いない場合」には、民間施設の整備は想定されない。

### ②財政面への影響

- ・「PFI を用いる場合」には、建物整備管理運営を一体で民間に委ねることによる効率化が期待される。
- ・「PFI を用いない場合」には、従来どおり、自治体の財政負担が発生する。

まとめとして、「PFI を用いる場合」に、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし、継続性の担保や PFI 事業者の事業性、及び付帯施設の形成から生じる複合化などから、複雑な建物設計が求められ、関係主体間の調整が必要となることから、長期的な準備が必要となる可能性がある。

## ・大宮小学校移転

小学校移転の場合には、「定期借地」、「公有地として活用」、「公有地の民間への売却」、「市街地再開発事業」の4パターンを想定して評価を行った。

### ①民間活力の導入

- ・「定期借地」では民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映についても公募条件の設定によって可能となる。
- ・「公有地として活用」では、民間施設の建設が想定されない。
- ・「公有地の民間への売却」では、民間施設の建設が可能であるが、当該敷地において売却後の土地利用における自治体の意向を反映することが難しい。
- ・「市街地再開発事業」では、民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映については上位計画に基づく行政指導によって可能である。

### ②財政面への影響

- ・「定期借地」であれば、公共施設と一体で建設することによる建設コストの効率化が期待されることに加えて、自治体は地代収入を得ることができる。
- ・「公有地として活用」であれば、自治体が整備費と指定管理者への委託費を負担する必要がある。
- ・「公有地の民間への売却」であれば、自治体は売却益を得ることができる。
- ・「市街地再開発事業」であれば、等価交換で床を取得できるため、建設費用が軽減され、財政負担を軽減できる。

### ③地権者合意

- ・「市街地再開発事業」の場合、民有地の地権者との合意形成に時間がかかる可能性がある。

まとめとして、「定期借地」、「市街地再開発事業」について、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし、市街地再開発事業の事業性については、現在周辺でも再開発事業が進んでいるため、慎重に見極める必要がある。

次頁に駅前賑わい拠点\_本設時の事業手法パターン一覧表を示す。

■駅前賑わい拠点の事業手法パターン

本設活用時	大宮小学校を民間施設と複合化			大宮小学校建替え			大宮小学校移転																																																																																																																																												
	定期借地	市街地再開発事業		公有地として活用 -PFIなし	公有地として活用 -PFIあり	定期借地	公有地として活用	公有地の売却	市街地再開発事業																																																																																																																																										
事業スキーム図																																																																																																																																																			
	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)</th></tr> <tr><th colspan="2">施設借用</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>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>			公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)		施設借用		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)</th></tr> <tr><th colspan="2">権利変換による取得</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>		公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)		権利変換による取得		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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)</th></tr> <tr><th colspan="2">公直建設</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>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> </table>		公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)		公直建設		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">小学校</th></tr> <tr><th colspan="2">PFI(運営は除く)</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>公共</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </table>		小学校		PFI(運営は除く)		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	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">その他公共施設 + 民間施設</th></tr> <tr><th colspan="2">PFI(建設/管理運営)</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>土地</td><td>公共</td></tr> </table>		その他公共施設 + 民間施設		PFI(建設/管理運営)		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	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)</th></tr> <tr><th colspan="2">施設借用</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>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>		公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)		施設借用		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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</td><td>民間</td></tr> </table>		民間整備		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	民間	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公直建設</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>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> </table>		公直建設		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)</th></tr> <tr><th colspan="2">権利変換による取得</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>		公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)		権利変換による取得		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
	公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)																																																																																																																																																		
	施設借用																																																																																																																																																		
建物運営	公共																																																																																																																																																		
建物管理	公共																																																																																																																																																		
建物整備	民間																																																																																																																																																		
建物所有	民間																																																																																																																																																		
借地権	民間																																																																																																																																																		
土地所有	公共																																																																																																																																																		
公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)																																																																																																																																																			
権利変換による取得																																																																																																																																																			
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																																																																																																																																																		
公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)																																																																																																																																																			
公直建設																																																																																																																																																			
建物運営	公共																																																																																																																																																		
建物管理	公共																																																																																																																																																		
建物整備	公共																																																																																																																																																		
建物所有	公共																																																																																																																																																		
土地	公共																																																																																																																																																		
小学校																																																																																																																																																			
PFI(運営は除く)																																																																																																																																																			
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	公共																																																																																																																																																		
その他公共施設 + 民間施設																																																																																																																																																			
PFI(建設/管理運営)																																																																																																																																																			
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	公共																																																																																																																																																		
公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)																																																																																																																																																			
施設借用																																																																																																																																																			
建物運営	公共																																																																																																																																																		
建物管理	公共																																																																																																																																																		
建物整備	民間																																																																																																																																																		
建物所有	民間																																																																																																																																																		
借地権	民間																																																																																																																																																		
土地所有	公共																																																																																																																																																		
民間整備																																																																																																																																																			
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	民間																																																																																																																																																		
公直建設																																																																																																																																																			
建物運営	公共																																																																																																																																																		
建物管理	公共																																																																																																																																																		
建物整備	公共																																																																																																																																																		
建物所有	公共																																																																																																																																																		
土地	公共																																																																																																																																																		
公共施設 (小学校/中部公民館/公衆便所/自転車駐輪場)																																																																																																																																																			
権利変換による取得																																																																																																																																																			
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																																																																																																																																																		
土地	土地所有	公		共有		公	公	公	公	公	公	公	公	公	民	共有																																																																																																																																			
事業手法	定期借地		市街地再開発事業		公有地として活用		公有地として活用		定期借地		公有地として活用		公有地の売却		市街地再開発事業																																																																																																																																				
建物	小学校	その他公共施設	民間施設	小学校	その他公共施設	民間施設	小学校	その他公共施設	民間施設	小学校	その他公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設																																																																																																																															
	建設	民	民	民	民	民	公	公	—	民	民	民	民	民	公	—	—	民	民	民																																																																																																																															
	管理	公	公	民	公	公	民	公	公	—	民	民	民	公	—	—	民	公	民	民																																																																																																																															
	運営	公	公	民	公	公	民	公	公	—	公	民	民	公	—	—	民	公	民	民																																																																																																																															
事業手法	施設借用	施設借用	民間整備	権利変換による取得	民間整備	民間整備	公直建設	公直建設	—	PFI			施設借用	民間整備	公直建設	—	—	民間整備	権利変換による取得	民間整備																																																																																																																															
①民間活力の導入	民間施設の整備	○		○		×		△ 公共機能に付帯した小規模の民間施設整備が想定される。			○		×		◎		○																																																																																																																																		
	導入用途に対する行政意向の反映	○ 公募条件の設定によって可能		△ 上位計画に基づく行政指導により可能		—		○ 公募条件の設定によって可能			○ 公募条件の設定によって可能		—		△ 売却条件の設定によって可能であるが、売却後の土地利用における行政意向を反映することが難しい。		△ 上位計画に基づく行政指導により可能																																																																																																																																		
②財政面への影響	公共施設建設・維持管理費用の軽減	○ 公共施設を民間が一体で建設することで建設費の軽減が期待される。		◎ 権利変換による床取得のため、公共施設の建替費用が不要となり、財政負担を軽減できる。		×		○ 建物整備管理運営を一体で民間に委ねることで効率化が期待される。			○ 公共施設を民間が一体で建設することで建設費の軽減が期待される。		×		—		◎ ※権利変換による床取得のため、財政負担を軽減できる																																																																																																																																		
	自治体の収入・支出	○ 地代収入を得ることができる。		×		再開発事業への補助金としての支出が発生する。		×			なし			○ 地代収入を得ることができる		×		○ 売却益を得ることができる。再開発事業への補助金としての支出が発生する。																																																																																																																																	
③地権者合意形成	地権者との調整コスト	なし		あり		なし		なし			なし		なし		なし		なし		あり																																																																																																																																
	都市計画決定	なし		あり		なし		なし			なし		なし		なし		なし		あり																																																																																																																																

## ○駅前賑わい拠点\_暫定利活用時

区役所跡地の暫定利活用については、大宮駅グランドセントラルステーション化構想の進捗次第で暫定交通広場として活用することが想定される。暫定交通広場は都市計画的な位置づけを必要とする特殊な土地利用であるため、暫定交通広場として活用する場合とそれ以外の場合に分けて検討を行った。また、暫定利活用については、区役所跡地の全面ではなく、部分的な利活用を想定している。

### ・暫定交通広場整備の場合

暫定交通広場を整備する場合、「公有地として活用」、「定期借地」の2パターンが想定される。なお、「定期借地」の場合には、本設活用の付帯的な事業として民間事業者が暫定交通広場整備を行うことを想定している。ただし、「定期借地」の場合には交通広場の都市計画的な位置づけを検討する必要がある。

#### ①民間活力の導入

- ・「公有地として活用」の場合は、民間活力は導入されない。
- ・「定期借地」の場合は、民間事業者による整備・維持管理運営が想定され、付帯的な施設の建設も想定される。

#### ②財政面への影響

- ・「公有地として活用」の場合は、従来どおり自治体の費用負担が発生する。
- ・「定期借地の場合」は、本設の定期借地の条件に交通広場整備・維持管理運営が含まれることを想定しており、自治体の費用負担は大幅に軽減される。

まとめとして、暫定交通広場は公共性の高いものであり、公共投資が行われるべき側面を持つため、自治体が公有地活用として整備していくことが必要な施設であるという前提条件を考慮する必要がある。

## ・暫定交通広場以外の暫定利活用の場合

暫定交通広場以外の暫定利活用の場合、仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与、短期間の定期借地、公共整備の広場として活用の3パターンが想定される。

### ①民間活力の導入

- ・「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合には、民間ノウハウを活用した魅力的な土地活用が期待される。また、都市再生推進法人による運営の場合には、より公益的な土地活用が期待される。
- ・「公共整備の広場として活用」の場合には、指定管理者による民間ノウハウを活用した魅力的な土地活用が期待される。
- ・「短期間の定期借地」の場合は、事業期間が短いため民間が初期投資を回収できるか懸念される。

### ②財政面への影響

- ・「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合には、初期投資は必要になるものの、一定の賃料収入を得ることができる。
- ・「短期間の定期借地」の場合には、地代収入を得ることができる。
- ・「公共整備の広場として活用」の場合には、整備費/指定管理費等を自治体が負担することになる。

まとめとして「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合に、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。なお、本地区は駅に近い立地であり、どのように収益構造が形成できるかという視点からも暫定利活用を検討していく必要がある。



■駅前賑わい拠点の事業手法パターン

※暫定利活用は、敷地の一部の利用を想定するものである。

暫定利活用時		暫定交通広場整備 -公有地として活用			暫定交通広場整備 -定期借地			民間（都市再生推進法人等）に 施設を貸し出す施設貸与		短期間の定期借地		公共整備の広場として活用																																																																	
事業スキーム図		<p>暫定交通広場</p> <p>公共</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">公直建設</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>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> </table>			公直建設		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<p>暫定交通広場</p> <p>借地権：民間 公共</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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>			民間整備		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	<p>民間施設</p> <p>公共</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">施設貸与</th></tr> <tr><td>建物運営</td><td>民間 (都市再生推進法人等)</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間 (都市再生推進法人等)</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> </table>		施設貸与		建物運営	民間 (都市再生推進法人等)	建物管理	民間 (都市再生推進法人等)	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<p>民間施設</p> <p>借地権：民間 公共</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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>土地活用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>		民間整備		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地活用	民間	土地所有	公共	<p>広場</p> <p>公共</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">指定管理者</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>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> </table>		指定管理者		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
		公直建設																																																																											
建物運営	公共																																																																												
建物管理	公共																																																																												
建物整備	公共																																																																												
建物所有	公共																																																																												
土地	公共																																																																												
民間整備																																																																													
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																																																																												
施設貸与																																																																													
建物運営	民間 (都市再生推進法人等)																																																																												
建物管理	民間 (都市再生推進法人等)																																																																												
建物整備	公共																																																																												
建物所有	公共																																																																												
土地	公共																																																																												
民間整備																																																																													
建物運営	民間																																																																												
建物管理	民間																																																																												
建物整備	民間																																																																												
建物所有	民間																																																																												
土地活用	民間																																																																												
土地所有	公共																																																																												
指定管理者																																																																													
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																																																																												
土地	土地所有	公			公			公		公		公																																																																	
	事業手法	公有地として活用			定期借地			公有地として活用		定期借地		公有地として活用																																																																	
建物		暫定交通広場	その他 公共施設	民間施設	暫定交通広場	その他 公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共広場	民間施設																																																																
	建設/整備	公	—	—	民	—	民	—	公	—	民	公	—																																																																
	管理	公	—	—	民	—	民	—	民間 (都市再生推進法人等)	—	民	民	—																																																																
	運営	公	—	—	民	—	民	—	民間 (都市再生推進法人等)	—	民	民	—																																																																
	事業手法	公直建設	—	—	民間整備	—	民間整備	—	施設貸与	—	民間整備	指定管理者																																																																	
①民間活力 の導入	民間施設の整備	—			○			△ 短期間による投資回収を行える事業は限られるため、 ある一定以上の期間で事業をくみたてることが望ましい。		△ 短期間による投資回収を行える事業は限られるため、 ある一定以上の期間で事業をくみたてることが望ましい。		—																																																																	
	導入用途に対する 行政意向の反映	—			○ 公募条件の設定によって可能			○ 公募条件の設定によって可能。		○ 公募条件の設定によって可能		—																																																																	
②財政面 への影響	公共施設建設・維持 管理費用の軽減	×			○ 本設の定期借地の条件に交通広場整備・維持管理 運営が含まれることを想定しており、行政の費用 負担は大幅に軽減される。			—		—		○ 指定管理者制度により、運営に民間を活用することも 可能だが、整備費/維持管理費の支出が発生する。																																																																	
	自治体の 収入・支出	×			—			○ 初期投資は必要になるが、賃料収入を得ることができ る。		○ 地代収入を得ることができる。		×																																																																	

## ii. 地域連携拠点

駅前賑わい拠点については、市民会館おおみや跡地と山丸公園の2つの敷地があり、それぞれ敷地の特性が異なるため、市民会館おおみや跡地/山丸公園のそれぞれにおいて事業手法パターンの検討をおこなった。

### ・市民会館おおみや跡地

市民会館おおみや跡地には、「定期借地」、「公有地の民間への売却」「公有地として活用」の3パターンを想定して評価を行った。

#### ①民間活力の導入

- ・「定期借地」では民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映についても公募条件の設定によって可能となる。
- ・「公有地として活用」では、民間施設の建設が想定されない。
- ・「公有地の民間への売却」では、民間施設の建設が可能であるが、当該敷地において売却後の土地利用における自治体の意向を反映することが難しい。

#### ②財政面への影響

- ・「定期借地」であれば、公共施設と一体で建設することによる建設コストの効率化が期待されることに加えて、自治体は地代収入を得ることができる。
- ・「公有地として活用」であれば、従来どおり、自治体の財政負担が発生する。
- ・「公有地の民間への売却」であれば、自治体は売却益を得ることができる。

まとめとして、「定期借地」については、①民間活力の導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし、本地区においては、駅からは遠いながらも、大宮新区役所に隣接すること、また、周辺にマンションが多数立地することから、どのような機能を誘導すべきかと言う点からも事業手法のあり方を検討する必要がある。

## ・山丸公園

山丸公園の利活用においては、「行政許可による活用」「都市再生特別措置法に基づく利活用」の2パターンが考えられる。なお、「行政許可による活用」時には飲食店等の商業施設が建設可能であるが、「都市再生特別措置法に基づく利活用」の場合では、都市再生特別措置法による公園と売店や広場などの便益施設の管理運営、都市再生推進法人による特例占用許可によるサイクルポートの設置管理運営などを想定している。

### ①民間活力の導入

- ・「行政許可による活用」では、民間施設整備が可能であり、自治体の意向の反映も公募要項における条件設定により可能である。
- ・「都市再生特別措置法に基づく利活用」では、都市利便増進協定を結んだ都市再生推進法人等による運営となり、自治体の意向の反映を行いやすい。また、民間活力の導入が可能である。

### ②財政面への影響

- ・「行政許可による活用」では、都市公園法の緩和に基づいた民間施設整備や公園との一体的な維持管理運営による財政負担の軽減が期待される。
- ・「都市再生特別措置法に基づく利活用」では、サイクルポート等であげた収益を維持管理費に充てることによる財政負担の軽減が期待される。

▶両パターンについて、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし、周辺の都市機能との連動の中で、都市公園の活用による収益構造がどのように可能となるかを見極めた上での手法検討が必要となる。

次頁に地域連携拠点の事業手法パターン一覧表を示す。

■地域連携拠点の事業手法パターン

		市民会館おおみや跡地				山丸公園																																																																																																			
		定期借地		公有地として活用		公有地の民間への売却		行政許可による活用 -PARK PFI		都市利便増進協定の活用 都市再生推進法人による利活用																																																																																															
事業スキーム図																																																																																																									
		<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 施設借用</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>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> <table border="1"> <tr><th colspan="2">民間施設 民間整備</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>		公共施設 施設借用		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	民間施設 民間整備		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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 公直建設</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>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> </table>		公共施設 公直建設		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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>土地</td><td>民間</td></tr> </table>		民間整備		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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">民間施設 民間整備</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>土地</td><td>公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><th colspan="2">公園 民間による管理運営</th></tr> <tr><td>運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>管理</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </table>		民間施設 民間整備		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	公共	公園 民間による管理運営		運営	民間	管理	民間	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公園 / 便益施設 (売店など) 都市再生推進法人による利活用</th></tr> <tr><td>施設運営</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>施設管理</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>施設整備</td><td>公共</td></tr> <tr><td>施設所有</td><td>公共</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><th colspan="2">都市利便増進施設 都市再生推進法人等による利活用</th></tr> <tr><td>施設運営</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>施設管理</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>施設整備</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>施設所有</td><td>都市再生推進法人</td></tr> <tr><td>土地</td><td>公共</td></tr> </table>		公園 / 便益施設 (売店など) 都市再生推進法人による利活用		施設運営	都市再生推進法人	施設管理	都市再生推進法人	施設整備	公共	施設所有	公共	土地	公共	都市利便増進施設 都市再生推進法人等による利活用		施設運営	都市再生推進法人	施設管理	都市再生推進法人	施設整備	都市再生推進法人	施設所有	都市再生推進法人
公共施設 施設借用																																																																																																									
建物運営	公共																																																																																																								
建物管理	公共																																																																																																								
建物整備	民間																																																																																																								
建物所有	民間																																																																																																								
借地権	民間																																																																																																								
土地所有	公共																																																																																																								
民間施設 民間整備																																																																																																									
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																																																																																																								
公共施設 公直建設																																																																																																									
建物運営	公共																																																																																																								
建物管理	公共																																																																																																								
建物整備	公共																																																																																																								
建物所有	公共																																																																																																								
土地	公共																																																																																																								
民間整備																																																																																																									
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																																																																																																								
民間施設 民間整備																																																																																																									
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	公共																																																																																																								
公園 民間による管理運営																																																																																																									
運営	民間																																																																																																								
管理	民間																																																																																																								
土地	公共																																																																																																								
公園 / 便益施設 (売店など) 都市再生推進法人による利活用																																																																																																									
施設運営	都市再生推進法人																																																																																																								
施設管理	都市再生推進法人																																																																																																								
施設整備	公共																																																																																																								
施設所有	公共																																																																																																								
土地	公共																																																																																																								
都市利便増進施設 都市再生推進法人等による利活用																																																																																																									
施設運営	都市再生推進法人																																																																																																								
施設管理	都市再生推進法人																																																																																																								
施設整備	都市再生推進法人																																																																																																								
施設所有	都市再生推進法人																																																																																																								
土地	公共																																																																																																								
土地	土地所有	公		公		民		公		公																																																																																															
	事業手法	定期借地		公有地として活用		公有地の民間への売却		行政許可による活用		公有地として活用																																																																																															
建物		公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	山丸公園	民間施設	山丸公園/便益施設	都市利便増進施設																																																																																														
	建設	民	民	公	-	-	民	-	民	公	都市再生推進法人																																																																																														
	管理	公	民	公	-	-	民	民	民	都市再生推進法人	都市再生推進法人																																																																																														
	運営	公	民	公	-	-	民	民	民	都市再生推進法人	都市再生推進法人																																																																																														
	事業手法	施設借用	民間整備	公直建設	-	-	民間整備	民間業者による管理運営	民間整備	都市利便増進協定の活用 / 都市再生推進法人による利活用																																																																																															
①民間活力の導入	民間施設の整備	○		×		◎		○		-																																																																																															
	導入用途に対する行政意向の反映	○ 公募条件の設定によって可能		-		△ 売却条件の設定によって可能であるが、売却後の土地利用における行政意向を反映することが難しい。		○ 公募条件の設定によって可能		-																																																																																															
②財政面への影響	公共施設建設・維持管理費用の軽減	○ 公共施設を民間が一体で建設することで建設費の軽減が期待される。		×		-		○ 民間事業者が整備費を負担し、公園と民間施設を民間が一体で維持管理することで効率化が期待される。		○ 維持管理の行政負担は軽減が可能である。また、収益事業を行うことができる。																																																																																															
	自治体の収入・支出	○ 地代収入を得ることができる		×		○ 売却益を得ることができる。		○ 地代収入を得ることができる		×																																																																																															

### iii. 氷川神社周辺エリア

氷川神社周辺エリアについては、図書館の移転が決定しているものの、博物館の将来方針はまだ決定されていないため図書館のみ先行して暫定利活用が行われる可能性がある。そのため、本設活用時と暫定利活用時のそれぞれにおいて、事業手法パターンの検討を行う。

#### ○氷川神社周辺エリア\_本設活用時

「定期借地」「公有地の民間への売却」「公有地として活用」の3パターンを想定して評価を行った。

##### ①民間活力の導入

- ・「定期借地」では民間施設の整備が可能であり、自治体の意向の反映についても公募条件の設定によって可能となる。
- ・「公有地としての活用」では、民間施設の建設が想定されない。
- ・「公有地の民間への売却」では、民間施設の建設が可能であるが、当該敷地において売却後の土地利用における自治体の意向を反映することが難しい。

##### ②財政面への影響

- ・「定期借地」であれば、公共施設と一体で建設することによる建設コストの効率化が期待されることに加えて、自治体は地代収入を得ることができる。
- ・「公有地として活用」であれば、従来どおり、自治体の財政負担が発生する。
- ・「公有地の民間への売却」であれば、自治体は売却益を得ることができる。

まとめとして、「定期借地」については、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。ただし本地区は大宮駅から一定の距離があり、かつ風致地区に接し、指定容積率が200%であることを考えると、定期借地による民間参入をどう誘導するかが課題となってくる。

## ○氷川神社周辺エリア\_暫定活用時

「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」「公共整備の広場として活用」「短期間の定期借地」の3パターンが想定される。

### ①民間活力の導入

- ・「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合には、利活用の主体が民間になるとともに、民間ノウハウを活用した魅力的な土地活用が期待される。さらに、利活用の主体が都市再生推進法人などであれば、本設活用につながる公益的な事業が期待される。
- ・「公共整備の広場として活用」の場合には、利活用の主体が自治体になり民間活力の導入は行われない。
- ・「短期間の定期借地」は、事業期間が短いため民間が初期投資を回収できるか懸念される。

### ②財政面への影響

- ・仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与の場合には、初期投資は必要になるものの、一定の賃料収入を得ることができる。
- ・短期間の定期借地の場合には、地代収入を得ることができる。
- ・公共整備の広場として活用する場合には、整備費/維持管理費等を自治体が負担することになる。

まとめとして、「仮設の建物を民間（都市再生推進法人等）に貸し出す施設貸与」の場合に、①民間活力導入 ②財政面への影響の両面から有用性が見られた。

次頁に氷川神社周辺エリアの事業手法パターン一覧表を示す。

■氷川神社周辺エリアの事業手法パターン

		本設活用					暫定利活用																																																																																													
		定期借地		公有地として活用		公有地の民間への売却	民間/都市再生推進法人に施設を貸し出す施設貸与		短期間の定期借地		図書館建物を解体し、広場として活用																																																																																									
事業スキーム図																																																																																																				
		<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 施設借用</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>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> <table border="1"> <tr><th colspan="2">民間施設 民間整備</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>		公共施設 施設借用		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	民間	建物所有	民間	借地権	民間	土地所有	公共	民間施設 民間整備		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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">公共施設 公直建設</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>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> </table>		公共施設 公直建設		建物運営	公共	建物管理	公共	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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>土地</td><td>民間</td></tr> </table>	民間整備		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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">施設貸与</th></tr> <tr><td>建物運営</td><td>民間 (都市再生推進法人等)</td></tr> <tr><td>建物管理</td><td>民間 (都市再生推進法人等)</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> </table>		施設貸与		建物運営	民間 (都市再生推進法人等)	建物管理	民間 (都市再生推進法人等)	建物整備	公共	建物所有	公共	土地	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">民間整備</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>土地活用</td><td>民間</td></tr> <tr><td>土地所有</td><td>公共</td></tr> </table>		民間整備		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	民間	建物所有	民間	土地活用	民間	土地所有	公共	<table border="1"> <tr><th colspan="2">指定管理者</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>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> </table>		指定管理者		建物運営	民間	建物管理	民間	建物整備	公共	建物所有	公共
公共施設 施設借用																																																																																																				
建物運営	公共																																																																																																			
建物管理	公共																																																																																																			
建物整備	民間																																																																																																			
建物所有	民間																																																																																																			
借地権	民間																																																																																																			
土地所有	公共																																																																																																			
民間施設 民間整備																																																																																																				
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																																																																																																			
公共施設 公直建設																																																																																																				
建物運営	公共																																																																																																			
建物管理	公共																																																																																																			
建物整備	公共																																																																																																			
建物所有	公共																																																																																																			
土地	公共																																																																																																			
民間整備																																																																																																				
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																																																																																																			
施設貸与																																																																																																				
建物運営	民間 (都市再生推進法人等)																																																																																																			
建物管理	民間 (都市再生推進法人等)																																																																																																			
建物整備	公共																																																																																																			
建物所有	公共																																																																																																			
土地	公共																																																																																																			
民間整備																																																																																																				
建物運営	民間																																																																																																			
建物管理	民間																																																																																																			
建物整備	民間																																																																																																			
建物所有	民間																																																																																																			
土地活用	民間																																																																																																			
土地所有	公共																																																																																																			
指定管理者																																																																																																				
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																																																																																																			
土地	土地所有	公		公		民		公		公		公																																																																																								
	事業手法	定期借地		公有地として活用		公有地の民間への売却		公有地として活用		定期借地		公有地として活用																																																																																								
建物		公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設	公共広場	民間施設																																																																																							
	建設	民	民	公	—	—	民	—	公	—	民	公	—																																																																																							
	管理	公	民	公	—	—	民	—	民間 (都市再生推進法人等)	—	民	民	—																																																																																							
	運営	公	民	公	—	—	民	—	民間 (都市再生推進法人等)	—	民	民	—																																																																																							
	事業手法	施設借用	民間整備	公直建設	—	—	民間整備	—	施設貸与	—	民間整備	指定管理者																																																																																								
①民間活力の導入	民間施設の整備	○		×		◎		△ 短期間による投資回収を行える事業は限られるため、ある一定以上の期間で事業をくみわたることが望ましい。		△ 短期間による投資回収を行える事業は限られるため、ある一定以上の期間で事業をくみわたることが望ましい。		—																																																																																								
	導入用途に対する行政意向の反映	○ 公募条件の設定によって可能		—		△ 売却条件の設定によって可能であるが、売却後の土地利用における行政意向を反映することが難しい。		○ 公募条件の設定によって可能。		○ 公募条件の設定によって可能		—																																																																																								
②財政面への影響	公共施設建設・維持管理費用の軽減	○ 公共施設を民間が一体で建設することで建設費の軽減が期待される。		×		—		—		—		○ 指定管理者制度により、運営に民間を活用することも可能だが、整備費/維持管理費の支出が発生する。																																																																																								
	自治体の収入・支出	○ 地代収入を得ることができる		×		○ 売却益を得ることができる。		○ 初期投資は必要になるが、賃料収入を得ることができる。		○ 地代収入を得ることができる。		×																																																																																								

### 3-6. 都市機能パターン検討

エリアリノベーションにおいては、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、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が求められる。

本項では、そういった視点から、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分析を行うことを目的とした。

具体的な検討方法として、プロジェクトチームにおいてワークショップ形式で検討を進めた。都市機能について、重要と思われる「総合振興計画キーワード」及び「フリーキーワード」を抽出し、それらを組み合わせて新たな都市機能を検討する、という内容でA-Fの6チームに分かれ実施した。本会では、各課の代表としての意見を述べるのではなく、日々業務に関わっている行政職員として都市機能のアイデアを出してもらうものとした。

下記にプロジェクトチームの検討概要を示す。

#### [第一回プロジェクトチーム]

日時 : 平成30年7月4日(水)

参加人数 : 36名

議論の流れ:

段階1 - 総合振興計画のキーワードを組み合わせて大宮における新たな都市機能を考える

段階2 - 自由なアイデアを組み合わせて大宮における新たな都市機能を考える

段階3 - 検討した新たな都市機能が公共施設再編対象3地区をはじめとする大宮のどのエリアに必要か議論

上記検討により、都市機能の主なキーワードとしては、企業誘致/店舗集積/コト消費/スポーツ/癒やし/緑・森/食/マルシェなどが挙げられた。

地区毎に意見のあったキーワードを見ると、駅前賑わい拠点は、緑の体験、食と健康のイノベーション、食とエンターテインメントのコト消費、物流拠点、屋内・屋外スポーツ、など、商業の賑わいだけでなく緑などの快適性、食と健康などの住民のライフスタイルに関わるものも挙げられたことが特徴と言える。

地域連携拠点は、文化芸術プログラムや文化スポーツ拠点などの文化的機能の意見が挙げられた。一方で、新大宮区役所が開いている昼のみでなく夜の経済活動から文化を生み出す機能といった意見もあった。

氷川神社周辺エリアは、氷川神社が近いこともあって森というキーワードが多く見られた。また、外国人や多世代を受け入れるという交流拠点としての機能、それから、寺子屋やものづくり学習塾など学びに関する機能が挙げられたことも特徴である。



さらに、3地区以外に街路空間に関する意見が多く見られたことも特徴である。例えば、大宮中央通線を歩行者専用化してそこでスポーツ文化活動を生み出すことや、氷川参道での食事・古本販売・スポーツ体験、そして楽しく安心して回遊できる街路と交通システムといった意見が挙げられた。3地区の都市機能だけでなく、それらを繋ぐ街路の魅力を高めていくことで、エリア全体としての価値を生み出していくという考えが読み取れるのではないか。

都市機能については、平成31年度以降、3-4項、3-5項で検討した事業規模や手法と合わせ、必要な都市機能を精査していくことが望まれる。

次頁より、各チームで議論されたキーワードと議論時の写真を示す。

## ○TEAM A



### [チームメンバー]

- 1.スポーツ文化局 スポーツ振興課
- 2.保健福祉局 高齢福祉課
- 3.大宮区役所 総務課
- 4.教育委員会 生涯学習振興課
- 5.都市局 交通政策課
- 6.都市局 氷川参道対策室

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1) 地域社会の充実  
(高齢者が一人でも来られる、高齢者と子供が互いに見守る、 高齢者の就労マッチング、地域社会の文化芸術プログラム)
- 2)スポーツによるまちづくり  
(マイナースポーツによる交流、チームマッチング機能のある公園)
- 3)企業誘致(海外企業の人材が教える、魅力的な公共空間を企業のテストヤードに)

## ○TEAM B



### [チームメンバー]

- 1.財政局 資産経営課
- 2.経済局 経済政策課
- 3.教育委員会 学校施設課
- 4.教育委員会 中央図書館管理課
- 5.都市局 都市総務課
- 6.都市局 交通政策課

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1) 食に関する企業(店舗)の集積
- 2)中央通りの歩行者専用・バリアフリー化→スポーツ・文化活動の場
- 3)スポーツ×温泉施設×食(スポーツ帰りに温泉に入り、ご飯を食べに行く回遊性)
- 4)歩いて楽しく、健康になる街
- 5)歩くだけでなく、回遊するための公共交通システム整備
- 6)癒やしトレイン(公共交通での移動中にも足湯等による癒やし提供)

## ○TEAM C



### [チームメンバー]

- 1.経済局 観光国際課
- 2.教育委員会 博物館
- 3.教育委員会 生涯学習センター
- 4.都市局 都市総務課
- 5.都市局 都市公園課

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1)外国人を受け入れる仕組みづくり  
(外国人を受け入れる学校、まちなかデジタル案内板、多言語対応の施設)
- 2)情報発信の強化 (各施設を巡るバス+情報発信、まちなかデジタル案内板)
- 3)コト消費の場作り (参道+スポーツ、緑の体験、室内スポーツ、  
鉄道博物館+会議室、官民学が連携した体験の場作り)
- 4)人や企業を呼び込む機能 (鉄道博物館+会議室、最先端技術機能+企業誘致)
- 5)防災対応 (災害時に屋上などに避難できる可変型の駐輪場)

## ○TEAM D



### [チームメンバー]

- 1.都市戦略本部 行財政改革推進部
- 2.財政局 資産経営課
- 3.市民局 区政推進部
- 4.市民局 大宮区役所新庁舎建設準備室
- 5.教育委員会 生涯学習センター
- 6.教育委員会 中央図書館管理課
- 7.都市局 都心整備課

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1)癒しを感じるラグジュアリーな空間
- 2)大宮の商業の彩りを感じる仲見世化
- 3)商業の集積地『大宮ミッドタウン』
- 4)IT産業のような新しい産業 (大宮シリコンバレー)
- 5)まちの新旧が色分けされつつ融合した街並み

## ○TEAM E



### [チームメンバー]

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1.都市戦略本部  | 行財政改革推進部   |
| 2.財政局     | 資産経営課      |
| 3.スポーツ文化局 | 文化振興課      |
| 4.大宮区役所   | 総務課        |
| 5.教育委員会   | 学事課        |
| 6.都市局     | 東日本交流拠点整備課 |

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1) コト消費促進（参道食堂街、参道古本街、食+エンターテインメント、食と健康のイノベーション施設、美味しいものが食べられる飲食店）
- 2)交通のハブ機能を活かす  
（物流を生み出す施設、東日本の物流を集積、新幹線を用いた物流）
- 3)大宮への滞在時間を増やす（ホテル、文化・夜の経済活動活性化）
- 4)小学校を地域の拠点に  
（体育施設充実・グラウンドの代替、地域に開かれたスポーツ学校）

## ○TEAM F



### [チームメンバー]

- |         |             |
|---------|-------------|
| 1.市民局   | 区政推進部       |
| 2.保健福祉局 | 高齢福祉課       |
| 3.教育委員会 | 学事課         |
| 4.教育委員会 | 博物館         |
| 5.都市局   | 都市計画課       |
| 6.都市局   | 自転車まちづくり推進課 |

### [各チームで議論されたキーワード]

- 1)手ぶらで、仕事帰りに参加できるイベント（BBQ など）
- 2)近未来的な『サイバーシティ』（観光案内までもがロボット）
- 3)世代間交流できる学習施設
- 4)氷川参道×サイクリング

次頁より、必要な都市機能とその機能を配置する場所を対応させた各チームのワークシートまとめを掲載する。黄色が総合振興計画のキーワード、青色がフリーキーワードとして抽出され、それらから導かれた新たな都市機能が橙色で示されている。右側の黒枠で囲っている番号が、橙色に記載の番号と対応している。

# A

## TEAM

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

#### 1) 地域社会の充実

(高齢者が一人でも来られる、高齢者と子供が互いに見守る、高齢者の就労マッチング、地域社会の文化芸術プログラム)

#### 2) スポーツによるまちづくり

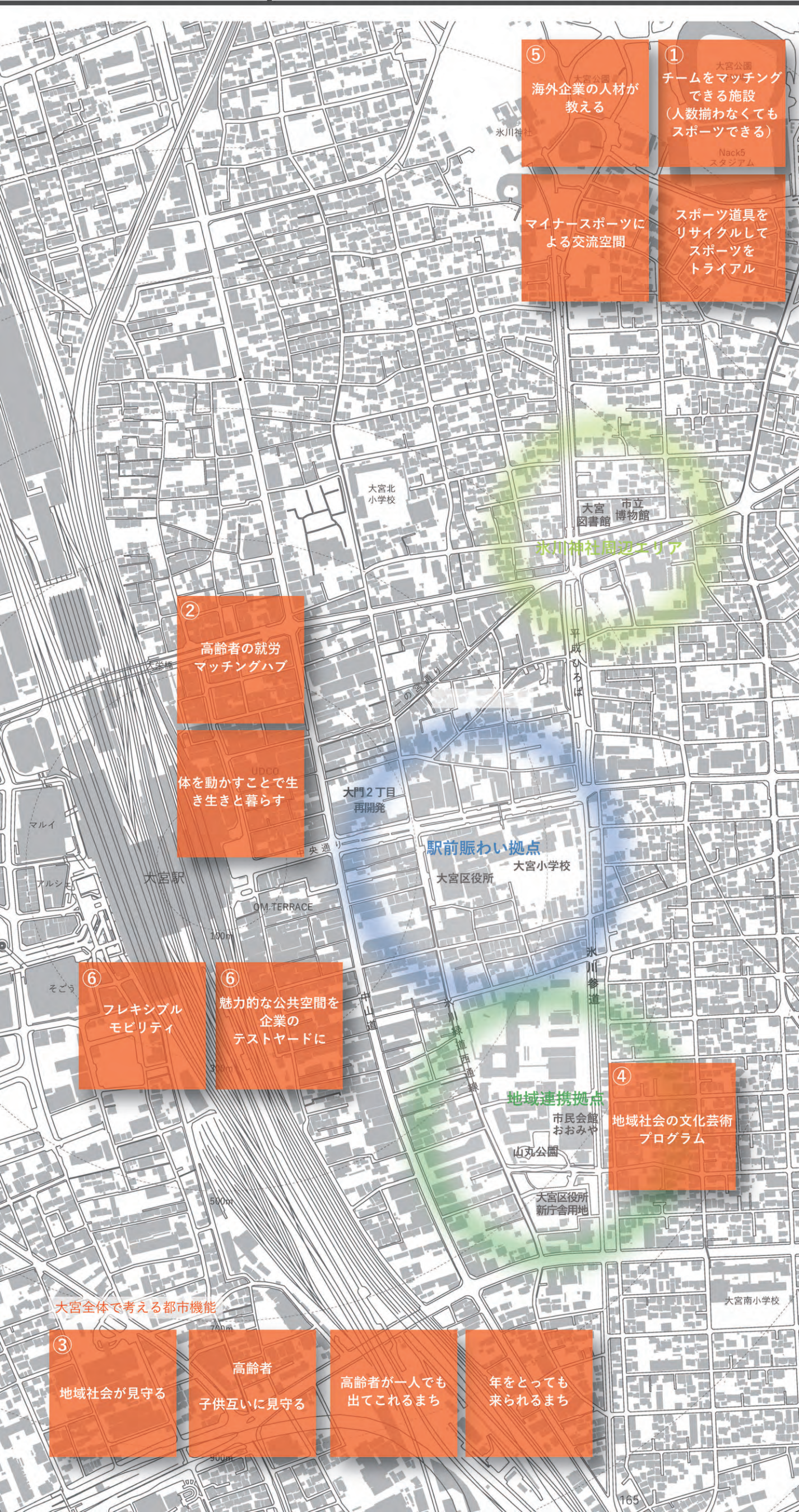
(マイナースポーツによる交流、チームマッチング機能のある公園)

#### 3) 企業誘致

(海外企業の人材が教える、魅力的な公共空間を企業のテストヤードに)

### TEAM MEMBER

- |            |         |
|------------|---------|
| 1. スポーツ文化局 | スポーツ振興課 |
| 2. 保健福祉局   | 高齢福祉課   |
| 3. 大宮区役所   | 総務課     |
| 4. 教育委員会   | 生涯学習振興課 |
| 5. 都市局     | 交通政策課   |
| 6. 都市局     | 氷川参道対策室 |



①

青少年の社会参加	スポーツ・レクリエーション環境	公共交通ネットワーク
廃棄物3R	機能分担のある相互連携	

②

高齢者の活躍の場作り	就労支援	健康で長生きする地域社会	スポーツレクリエーション施設
------------	------	--------------	----------------

③

生涯スポーツ	安心した生活	健康で長生きする地域社会
学習環境	子供の支援	

④

高齢者の活躍の場作り	就労支援	ICTの活用
文化芸術活動の環境	豊かな教育環境	

⑤

コンパクトで質の高い市街地	商業の活性化	国内外との多様な交流機会
企業立地集積	スポーツ・レクリエーション環境	企業立地集積

⑥

災害に強い都市基盤	市街地内の緑の空間	企業立地集積	魅力ある都市景観
-----------	-----------	--------	----------

⑦

公共交通ネットワーク	交通弱者に対する施策
------------	------------

凡例:

新たな都市機能	総合振興計画キーワード	フリーキーワード
---------	-------------	----------

⑤ 海外企業の人材が教える

① チームをマッチングできる施設 (人数揃わなくてもスポーツできる)

マイナースポーツによる交流空間

スポーツ道具をリサイクルしてスポーツをトライアル

② 高齢者の就労マッチングハブ

体を動かすことで生き生きと暮らす

⑥ フレキシブルモビリティ

⑥ 魅力的な公共空間を企業のテストヤードに

④ 地域社会の文化芸術プログラム

③ 地域社会が見守る

高齢者 子供互いに見守る

高齢者が一人でも出てこれるまち

年をとっても来られるまち

大宮全体で考える都市機能

# B

## TEAM

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

- 1) 食に関する企業（店舗）の集積
- 2) 中央通りの歩行者専用・バリアフリー化→スポーツ・文化活動の場
- 3) スポーツ × 温泉施設 × 食（スポーツ帰りに温泉に入り、ご飯を食べに行く回遊性）
- 4) 歩いて楽しく、健康になる街
- 5) 歩くだけでなく、回遊するための公共交通システム整備
- 6) 癒やしトレイン（公共交通での移動中にも足湯等による癒やし提供）

### TEAM MEMBER

- |          |          |
|----------|----------|
| 1. 財政局   | 資産経営課    |
| 2. 経済局   | 経済政策課    |
| 3. 教育委員会 | 学校施設課    |
| 4. 教育委員会 | 中央図書館管理課 |
| 5. 都市局   | 都市総務課    |
| 6. 都市局   | 交通政策課    |



<p>①</p> <p>スポーツ・レクリエーション環境</p> <p>徹底的にバリアフリーの道路</p>	<p>道路でいろいろな人が楽しめる広場</p>	<p>市民スポーツ施設（駅周辺）</p> <p>子供が遊べる子育て支援</p>
<p>②</p> <p>スポーツ複合施設（屋内）</p>	<p>文化施設の保存</p>	<p>③</p> <p>企業立地集積</p> <p>近くに同じ業種を集める → 競争 → より良いサービス</p>
<p>④</p> <p>歩きやすい生活道路</p> <p>コンパクトで質の高い市街地</p>	<p>生活道路（歩行空間）</p>	<p>市街地内の緑の空間 マイナスイオン</p> <p>主体的な健康づくり</p>
<p>⑤</p> <p>高齢者の安心・快適な暮らし</p>	<p>交通事故防止 - 狭い生活道路 -</p>	<p>公共交通ネットワーク</p> <p>徹底的にバリアフリーの道路</p>
<p>⑥</p> <p>幹線道路ネットワーク（鉄道で分断されている）</p>	<p>都市交通モノレール等</p>	<p>GCSのような東西をつなぐネットワーク</p>
<p>⑦</p> <p>スポーツ・レクリエーション環境</p>	<p>温泉</p>	<p>⑧</p> <p>癒やし</p> <p>都市交通モノレール等</p>
<p>⑨</p> <p>地域住民等の交流</p>	<p>オトナが楽しめる夜の街（ロマンスがある）</p>	
<p>ICTの活用</p> <p>防災対策 - 都市防災が弱い -</p>	<p>地域医療体制 - 病院少ない -</p> <p>西口の歩行者専用デッキ</p>	<p>災害に強い都市基盤</p> <p>セグウェイ</p>
<p>安心した生活</p> <p>大宮の欠点 東西交通少ない 狭い生活道路 病院少ない</p>		
<p>④</p> <p>歩いて楽しい × 歩いて健康になるルート</p>	<p>⑤</p> <p>安心して歩く × 回遊公共交通システム</p>	<p>⑥</p> <p>東西交流を円滑にする交通システム</p>
<p>街に出てみたくなる居続けたくなる空間</p>	<p>PRツール</p>	
<p>凡例：</p>	<p>新たな都市機能</p>	<p>総合振興計画キーワード</p>
		<p>フリーキーワード</p>

# C

## TEAM

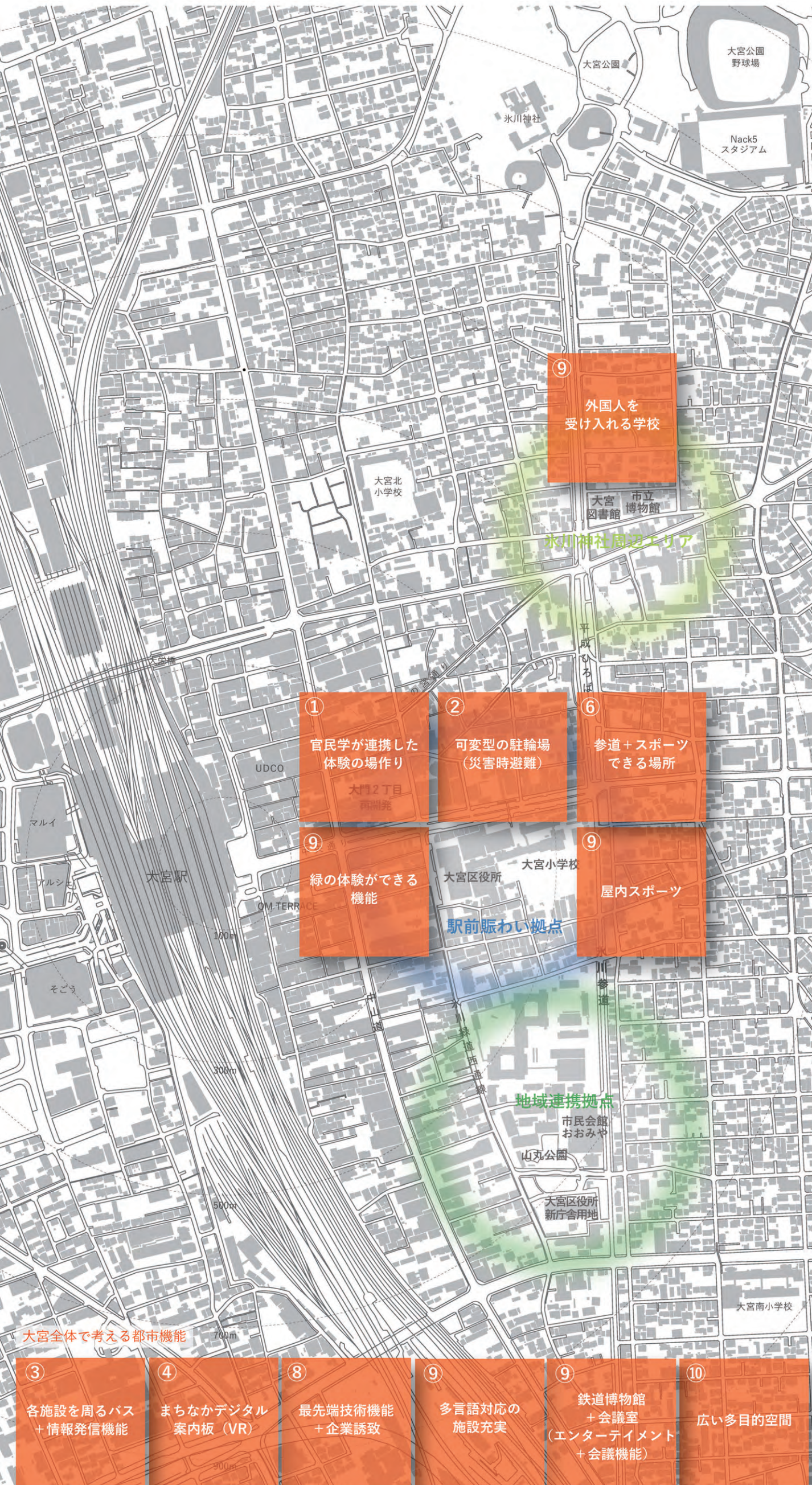
大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

- 外国人を受け入れる仕組みづくり  
(外国人を受け入れる学校、まちなかデジタル案内板、多言語対応の施設)
- 情報発信の強化 (各施設を巡るバス+情報発信、まちなかデジタル案内板)
- コト消費の場作り (参道+スポーツ、緑の体験、室内スポーツ、  
鉄道博物館+会議室、官民学が連携した体験の場作り)
- 人や企業を呼び込む機能 (鉄道博物館+会議室、最先端技術機能+企業誘致)
- 防災対応 (災害時に屋上などに避難できる可変型の駐輪場)

### TEAM MEMBER

1. 経済局 観光国際課
2. 教育委員会 博物館
3. 教育委員会 生涯学習センター
4. 都市局 都市総務課
5. 都市局 都市公園課



①

高齢者の活躍の場作り	高齢者の安心・快適な暮らし	講座内容、プログラムの充実
地域住民などの交流	地域と共生する事業活動	

②

地域住民などの交流	自転車利用環境	災害に強い都市基盤・災害対策
-----------	---------	----------------

③

商業の活性化	歴史文化資源や文化芸術を活用したまちづくり	災害に強い都市基盤	公共交通ネットワーク
--------	-----------------------	-----------	------------

④

デジタル化、IT化	案内板 (多言語表記)	魅力を活かした観光	国際化と多文化共生社会
-----------	-------------	-----------	-------------

⑤

ボール遊びできる場所	駅から出してもらう	インスタ映え
------------	-----------	--------

⑥

氷川参道エリアの集客力	魅力ある施設 (公共・商業)	大宮のブランド化	選ばれるまち
-------------	----------------	----------	--------

⑦

魅力を活かした観光	国際化 多文化共生社会	商業の活性化	市街地内の緑の空間
-----------	-------------	--------	-----------

⑧

質の高い教育	国内外との多様な交流	豊かな緑環境
--------	------------	--------

⑨

災害対策	地域交流	緑の空間
------	------	------

⑩

各施設を周るバス+情報発信機能	まちなかデジタル案内板 (VR)	最先端技術機能+企業誘致	多言語対応の施設充実	鉄道博物館+会議室+会議機能 (エンターテインメント+会議機能)	広い多目的空間
-----------------	------------------	--------------	------------	----------------------------------	---------

凡例:

新たな都市機能	総合振興計画キーワード	フリーキーワード
---------	-------------	----------

# D

## TEAM

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

- 癒しを感じるラグジュアリーな空間
- 大宮の商業の彩りを感じる仲見世化
- 商業の集積地『大宮ミッドタウン』
- IT産業のような新しい産業（大宮シリコンバレー）
- まちの新旧が色分けされつつ融合した街並み

### TEAM MEMBER

- 都市戦略本部 行財政改革推進部
- 財政局 資産経営課
- 市民局 区政推進部
- 市民局 大宮区役所新庁舎建設準備室
- 教育委員会 生涯学習センター
- 教育委員会 中央図書館管理課
- 都市局 都心整備課



① 氷川神社 歩行者天国

② 古い商店街 レトロな町並み 新旧の融合

③ 学習環境 文化芸術活動 公共交通ネットワーク

④ スポーツを活用した総合的なまちづくり スポーツレクリエーション環境 青少年の社会参加

⑤ スポーツのまちづくり 子供の支援 地域住民の交流

⑥ 自然 いやし ホテル

⑦ イノベーション創生 企業立地集積 コンパクトで質の高い市街地 ICTの活用

交通結節点 通過ではなく降りてもらう レクリエーション機能

⑧ 氷川神社の活用 人が集まる拠点 文化の発信

⑨ 公共交通ネットワーク 企業立地集積 多様で高次元都市機能 商業の活性化

⑩ 新しい 古い

凡例：  
新たな都市機能
総合振興計画キーワード
フリーキーワード



# E

## TEAM

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

- 1) コト消費促進 (参道食堂街、参道古本街、食+エンターテインメント、食と健康のイノベーション施設、美味しいものが食べられる飲食店)
- 2) 交通のハブ機能を活かす (物流を生み出す施設、東日本の物流を集積、新幹線を用いた物流)
- 3) 大宮への滞在時間を増やす (ホテル、文化・夜の経済活動活性化)
- 4) 小学校を地域の拠点に (体育施設充実・グラウンドの代替、地域に開かれたスポーツ学校)

### TEAM MEMBER

- |            |            |
|------------|------------|
| 1. 都市戦略本部  | 行財政改革推進部   |
| 2. 財政局     | 資産経営課      |
| 3. スポーツ文化局 | 文化振興課      |
| 4. 大宮区役所   | 総務課        |
| 5. 教育委員会   | 学事課        |
| 6. 都市局     | 東日本交流拠点整備課 |



①

環境教育 活動推進	健康で 長生きする 地域社会	スポーツを活 用した総合的 まちづくり
--------------	----------------------	---------------------------

②

エンターテイ メント+食	新たな物流 を生み出す 施設	新幹線の物流機能 を利用し、東日本 から集結させる。
-----------------	----------------------	----------------------------------

③

文化芸術活動	健康で 長生きする 地域社会	商業の活性化 (大宮)
--------	----------------------	----------------

④

イノベーショ ンの創出	都市農業	交通施策	自転車利用 環境
----------------	------	------	-------------

⑤

イノベーショ ンの創出	都市農業 エディブル シティ	オルタナティ ブ教育	大宮アル ディージャ
----------------	----------------------	---------------	---------------

⑥

インキュベーション スポーツ・食・健康	子供の支援	スポーツ・ レクリエー ション環境
------------------------	-------	-------------------------

⑦

ホテル・旅館	自転車拠点 シャワー	民族系 コーヒー	日本初出店
--------	---------------	-------------	-------

⑨

コンパクトで 質の高い 市街地	多様で高次な 都市機能	公共交通 ネットワーク	商業の活性化
-----------------------	----------------	----------------	--------

⑩

豊かな教育 環境	学習環境	駅前の小学校 は高層化？	体育施設の充実 グラウンドの代替 としての体育館
-------------	------	-----------------	--------------------------------

⑪

新庁舎を賑わ いの拠点にす る。	参道古本街	参道食堂街
------------------------	-------	-------

凡例：

新たな 都市機能	総合振興計画 キーワード	フリー キーワード
-------------	-----------------	--------------

大宮全体で考える都市機能

美味しいものが 食べられる飲食店	災害対応機能	オーガニックカフェ 出店数日本一	⑨ 高品質なものが揃う 空間
---------------------	--------	---------------------	----------------------

# F

## TEAM

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部  
第1回プロジェクトチームWSまとめ

### [キーワード]

- 1) 手ぶらで、仕事帰りに参加できるイベント (BBQ など)
- 2) 近未来的な『サイバーシティ』(観光案内までもがロボット)
- 3) 世代間交流できる学習施設
- 4) 氷川参道 × サイクリング

### TEAM MEMBER

1. 市民局 区政推進部
2. 保健福祉局 高齢福祉課
3. 教育委員会 学事課
4. 教育委員会 博物館
5. 都市局 都市計画課
6. 都市局 自転車まちづくり推進課



①

魅力ある都市景観	魅力を活かした観光	市外から人を呼び込む
----------	-----------	------------

②

自転車利用環境	交通施策	魅力を活かした観光	インバウンド
---------	------	-----------	--------

③

地域住民などの交流	魅力ある都市景観	コンパクトで質の高い市街地
-----------	----------	---------------

④

ICTの活用	ICTの活用	環境都市 (次世代自動車スマートエネルギー特区)	AI総合案内
商業の活性化	魅力を活かした観光	スポーツ・レクリエーション環境	

⑤

子供の支援	高齢者の安心・快適な暮らし
-------	---------------

⑥

水と緑	学習環境	ものづくり産業	まちあるき
-----	------	---------	-------

⑦

市街地内の緑の空間	魅力を活かした観光	商業の活性化
	インスタ映え	働き方改革

凡例:

新たな都市機能	総合振興計画キーワード	フリーキーワード
---------	-------------	----------