

【関東(東京開催)】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	さいたま市
②事業名	桜木駐車場用地活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他()
④サウンディングの目的	<p>○対象物件は、大宮駅から 600 メートルほどの距離に位置すること、約 2.7 ヘクタールの広さを有することから、市としては一定のポテンシャルを有するものと考えているが、ホテルやコンベンション施設を整備する場所としてはやや難があるという意見がある（平成 28 年度 サウンディング型市場調査）。一方、商業施設等周辺の住民を対象とする用途や住居用途を想定すれば高い評価が可能（平成 30 年度 さいたま市桜木駐車場用地活用に対する企業意識調査 (https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p049616.html)）という意見もあり、どのような用途で活用するのかによって評価が分かれるところである。</p> <p>○市としては、都心エリアである大宮が『東日本の対流拠点』として発展していくことを目指して、現在駅周辺のまちづくりや都市間連携等を進めている。その中で、対象物件についても、そういった東日本の対流拠点の形成に資する方法で活用したいと考えている。大宮駅周辺が『多様な資源（ヒト・モノ・情報等）が集まり、相互に交流することで、“新しい価値”を創造・発信する機会が多く得られ、そのような機会を求めて多様な資源がさらに集まる。そのような循環が持続可能に保たれているエリア』（＝対流拠点）となるための用地の有効な活用方法*を模索しているところ。</p> <p>*市として検討中の対流拠点の形成に資する活用方法の例（これらを組み合わせて複合的な事業とすることを想定）： ①多様な働き手が集う場（コワーキングスペース、シェアオフ</p>

<p>②事業内容</p> <p>※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>桜木駐車場用地の更なる有効活用を図ることにより、地域の防災性を確保するとともに多様な人々の交流とにぎわいの創出並びにまちを訪れる人々が憩い安らげる空間の創出を実現し、もって東日本の中核都市としてのプレゼンスとブランド力を高め、地域の活性化につなげるもの。</p> <p>具体的には、当該用地の東日本の対流拠点形成に資する適切な活用方法等について周辺のまちづくりと一体的に検討するとともに、民間の資金、経営能力及び技術力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的かつ効果的に推進し、その実現を図るもの。</p>
<p>③現状及び課題</p>	<p>■現在よりも地価が高い時代に購入したため、売却や借地による収益ではその差額を埋めることはできず、多くの市民が納得するような付加価値が必要であるという問題意識がある。</p> <p>■用地周辺のまちづくりについて地元との対話を開始したところであり、今後まちづくり協議会など地元住民の組織化を支援し、まちづくり方針の策定を目指している。構想段階では、対象物件の一部をまちづくりのために供出する可能性がある。</p>
<p>④前提条件</p>	<p>■対流拠点を目指す大宮にとって有効と考えられる事業。</p> <p>■可能な限り売却ではなく借地契約であること。(但し、売却とすることが重要である場合は、その理由や考え方とともに提案いただきたい)</p> <p>■1. ⑤2. の「事業方式」については、事業期間として50年間程度まで可能とし、借地料や事業期間、地域貢献(特に防災機能としての一時避難場所として使用できる広場スペース)、事業内容(どのような機能の施設整備を行うか)について提案を求め、総合評価により優先交渉権者を決定したいと考えている。</p> <p>■住宅や商業施設は、人は集まり消費には繋がるものの「多様な資源(ヒト・モノ・情報等)の集積・相互交流」「新しい価値」の創造・発信には繋がりにくいことから、主たる用途にはならないものと考えているが、事業採算性向上等を目的に住宅や商業施設を含む提案は可能とする。</p>
<p>⑤事業スケジュール(予定)</p>	<p>R2 桜木駐車場用地活用方針策定、公募要項案等作成</p> <p>R3～ 条件※が整い次第公募を実施</p> <p>※周辺地区のまちづくり方針が策定され、対象物件を含む地区のまちづくりの将来像が明らかになること等</p>
<p>(2)対象地</p>	
<p>①所在地(交通情報含む)</p>	<p>埼玉県さいたま市大宮区桜木町三丁目1番地1外</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>約2.7ha</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>■用途地域：第二種住居地域</p> <p>■建ぺい率：60%/容積率：200%</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ■高度地区/20m 地区（特例による緩和措置有） ■接道2方向：北側 幅員14～20m／東側 幅員15m ■準防火地域指定あり ■土壤汚染対策法上の形質変更時要届出区域（鉛）
④所有者	さいたま市
⑤周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> ■隣接地に、日本郵便社宅跡（利用廃止後、建物が残置）、JR東日本大宮車両工場、イーストハイム大成（JR東日本社宅）が立地。 ■1km 圏内に、JR大宮駅、鉄道博物館、JACK大宮（商業・業務ビル）、大宮ソニックシティ（大型業務ビル）他業務系ビルが複数立地。
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	大宮駅周辺は商業・業務（特に駅西口は高度利用されたオフィスの多い地区）だが、対象物件の周辺は住宅地
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<ul style="list-style-type: none"> ■平成28年度、29年度に「MICE対応施設（ホテル＋コンベンション施設）」の誘致について検討したが、事前のサウンディング型市場調査の結果、民間事業者の応募が見込めないものと判断し方針を見直した。 ■大宮駅周辺は「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」（平成30年策定）、「（仮称）GCSプラン」（策定中、現在骨子を公表中）による事業が駅東側を中心に進行中。 ■大宮駅の西側は、複数の市街地再開発事業が進行中。 ■土壤汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域（鉛）に指定されているため、事業実施にあたっての対策費用等について市との協議が必要。（土壤汚染対策が理由で事業実施にあたり追加が必要となる費用については、市として負担する考え） ■都市再生緊急整備地域指定あり。

■ 参考文献等

・市HP

大宮駅西口のまちづくり (<https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/003/index.html>)

大宮駅グランドセントラルステーション化構想 (<https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/007/index.html>)

・計画地の位置図

・敷地図

・現況の写真