

# 桜木駐車場用地活用方針

令和4年12月改訂

さいたま市 都市局 都心整備部

東日本交流拠点整備課



## 目 次

第1章	背景	1
1-1	鉄道のまち、大宮	1
1-2	首都圏広域地方計画	2
1-3	都市再生緊急整備地域(大宮駅周辺地域)	4
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	6
1-5	大宮駅西口のまちづくり	7
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	8
1-7	桜木駐車場用地活用方針の位置づけ	10
1-8	桜木駐車場用地に係るこれまでの経緯	11
第2章	桜木駐車場用地の状況	13
2-1	用地概況	13
2-2	市営駐車場としての活用状況	14
2-3	用地周辺の状況(防災上の課題～狭あい道路)	15
2-4	土壌汚染対策	18
2-5	用地に対する民間企業の評価	21
第3章	対流拠点の形成に向けて	22
3-1	過去の経緯を踏まえた検討の方向性	22
3-2	関連計画における対流拠点の位置づけ等	23
3-3	大宮における対流拠点の形成の方向性	25
3-4	桜木駐車場用地における導入機能の方向性	29
第4章	周辺まちづくりとの連携	34
4-1	周辺まちづくりとの連携(まちづくりカフェ)	34
4-2	大宮駅西口第五地区まちづくり方針	36
4-3	本事業における地域貢献機能	42
第5章	事業手法等	45
5-1	土地の活用範囲	45
5-2	土地に関する契約方法	47
5-3	機能整備にあたっての公民の役割分担	48
5-4	公募の主な条件	49
第6章	事業スケジュール等	51
6-1	桜木駐車場用地活用までの流れ	51
6-2	一時活用の必要性と実施	52

## 第1章 背景

桜木駐車場用地について、大宮における位置づけや期待される役割を踏まえた活用方針を検討するためには、これまでの桜木駐車場にまつわる時代背景を理解する必要がある。

本章では、大宮という都市の成り立ちや首都圏広域地方計画における位置づけ、都市再生緊急整備地域における地域整備方針、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）の概要、大宮駅周辺のまちづくりの状況と今後の予定、桜木駐車場用地の活用に向けたこれまでの検討経緯を整理する。

### 1-1 鉄道のまち、大宮

明治16年に上野駅から熊谷駅まで日本鉄道が開通し、明治18年に大宮駅が東北本線の分岐駅として開業する。以後、大宮駅周辺は鉄道関連施設が集積し、「鉄道のまち」として発展する。

明治27年、客車等の修繕・補修、蒸気機関車の製造を行う大宮工場が大宮駅西口に設置される（現 JR東日本 大宮総合車両センター）。大宮工場では、鉄道車両の修繕・補修が中心に行われてきたほか、戦前には蒸気機関車の製造も多く行われた。大宮工場周辺には労働者も多く暮らし、職員向けの官舎、病院、商店等が立地し、大宮は企業城下町として発展する。また、私鉄も含め多くの路線が乗り入れるようになったほか、昭和57年には東北・上越新幹線、埼京線が開通し、その後、上野東京ライン、湘南新宿ライン、北陸・北海道新幹線等が開通し、新幹線6路線が首都圏と東北地方等を結ぶ交通の要衝となり、県下一の商業都市として発展した。

図表 1-1 過去の大宮駅

●大宮駅待合所正面（大宮駅東口 大正3年）



出典：「写真で見る大宮の昔と今」（1990.11.3 大宮市）  
※写真提供は東日本旅客鉄道株式会社大宮工場

●大宮駅ホーム（大正3年）



出典：鉄道院大宮写真帖

## 1—2 首都圏広域地方計画

平成 28 年 3 月に首都圏広域地方計画が策定され、当該計画で、大宮が東日本の玄関口となる対流拠点として位置づけられた。このことを受け、大宮が対流拠点となるべく、桜木駐車場用地においても大宮における対流拠点形成に資する機能を導入することとなった。この計画における大宮の位置づけについては以下のとおりである。

### (1) 「連携のかたまり」 同士のコラボの促進

「東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点」の舞台となる本市は、比較的地盤の安定している大宮台地の上に、多数の国の機関、大規模な医療施設及び東日本大震災の際に被災地からの避難者を受け入れたさいたまスーパーアリーナ等の施設が集積している。加えて、荒川の河川敷を活用した緊急河川敷道路を介し東京湾との間に発災後速やかに輸送ルートを確認することが可能であることから、東北、北陸の玄関口として、首都直下地震の際の様々なオペレーションを支える北部方面の最前線基地として機能していくことが期待できる。

### (2) 東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出プロジェクト

～東日本の玄関口機能を果たし、スーパー・メガリージョンを支える対流拠点～

#### ① 目的・コンセプト

北陸新幹線の延伸や北海道新幹線の開通は、首都圏と東北圏、北陸圏及び北海道の連携・融合が期待されるだけでなく、首都圏がそれらの圏域の窓口となることにより、スーパー・メガリージョン<sup>1</sup>の機能をより強化する役割を果たすことが期待される。

東北、上信越・北陸方面からの新幹線が集結する「大宮」は、西日本との玄関口となる「品川」と並び、東日本からの多種多様なヒト、モノが実際に集結して交流する最初の対流拠点であり、企業の取引機会拡大や販路開拓、連携によるイノベーションの創出等の取組支援や、広域周遊観光ルート構築のための玄関口機能を果たすとともに、首都直下地震の発災時には首都圏の機能をバックアップするための最前線となる。

このため東日本のネットワークの結節点として連携・交流機能の集積・強化を図るとともに災害時のバックアップ拠点機能を強化する。

図表 1-2 玄関口機能



出典：第 5 回首都圏広域地方計画協議会資料をもとに加筆

<sup>1</sup> スーパー・メガリージョン：東京圏、名古屋圏、関西圏の 3 大都市圏がそれぞれの特徴を發揮しつつ一体化し、世界からヒト、モノ、カネ、情報を引き付け、世界を先導する巨大経済圏。「国土形成計画」でその形成を目指している。

## ② 国際的な結節機能の充実

- ・ 北関東地方、東北地方、上信越・北陸地方及び北海道からのヒト・モノ・情報の集結・交流機能を高めるため、「大宮」の機能向上等を含む交通機関相互の結節機能を強化し、各種交通モードのシームレスな利用を促進する。
- ・ 成田空港・羽田空港へのアクセス強化により、国際社会とのヒト、モノ等の連携・交流機能や情報発信力を充実・強化する。

## ③ 対流拠点機能の集積強化

- ・ 東日本における歴史・文化、芸術、物産及び人材等の地域資源の相互活用によるヒト・モノ・情報の交流促進、企業活動の活発化、観光コンテンツの充実・連携による広域周遊観光ルートの構築を図るとともに、北海道、東北、上信越・北陸地方の主要都市間連携の場の構築とM I C E等の対流拠点機能を整備する。

## ④ 災害時のバックアップ拠点機能の強化

- ・ 自然災害に強いという立地特性を活かした日本海側と太平洋側の防災連携拠点の整備を促進し、首都中枢機能を支える都市機能を充実する。
- ・ 国の出先機関が集積する「さいたま新都心」付近を、TEC-FORCE（国土交通省緊急災害対策派遣隊）の進出拠点に位置づける。
- ・ 多様なエネルギー（ガソリン、軽油、天然ガス、電気、水素等）に対応した供給設備の整備促進により、輸送用エネルギーセキュリティを確保し、災害時の人流・物流をサポートする。
- ・ 災害発生時に、DMAT（災害派遣医療チーム）を被災地へ速やかに派遣できる体制を整備する。

## ⑤ 関連インフラの整備等

- ・ 広域交通ネットワークの機能を最大限に活用するため、地域高規格道路や幹線道路等関連する交通インフラ整備等を促進する。

### 1—3 都市再生緊急整備地域(大宮駅周辺地域)

平成29年8月、大宮駅周辺の130haに及ぶ地域が都市再生緊急整備地域に指定された。このことにより、民間事業者が本地域内において、一定要件を満たす都市開発事業を行う場合、都市計画の特例や金融支援、税制支援等の措置が受けられることとなった。

本地域における、地域整備方針については以下のとおりである。

#### (1) 整備の目標

- ・ 東北圏・北陸圏・北海道と繋がる交通結節点として、駅前広場や歩行者空間の拡充とともに、大宮駅の機能高度化により、交通機関相互の結節機能を強化
- ・ また、交通結節点としての利便性や多様な地域資源を活かした新たなイノベーションの創出を目指した、東日本の対流拠点にふさわしい魅力と賑わいを備えた都市空間を形成
- ・ これらの整備と合わせ、狭あいな道路や老朽化建物を更新することにより、防災性を強化し、災害に強い強靱な都市基盤を形成

図表 1-3 都市再生緊急整備地域(大宮駅周辺地域)の範囲



#### (2) 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項

- ・ 東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発する、オフィス・ホテル・会議室等の都市機能の集積
- ・ 交通ターミナルとして、歩行者中心の移動環境及び、ゆとりある駅前空間の創出等により、交通結節機能を強化
- ・ 狭あいな道路や老朽化建物の更新と併せて街区再編や災害時対策の推進による防災機能の強化
- ・ 公共施設の再編による大規模な土地活用により、都市機能を強化

#### (3) 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項

- ・ 駅周辺の賑わい創出のため、周辺市街地の再編に併せ、交流空間や、回遊性・利便性向上のための歩行者ネットワークを創出
- ・ 駅機能高度化を図るため、鉄道相互間の乗り換え利便性向上に向けた駅改良や、回遊性・防災性強化に向けた東西通路を確保
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した、安心・安全、便利・快適な駅、及び駅前空間を整備

- ・ 駅周辺における自動車の混雑緩和のため、ハード・ソフト両面から自動車ネットワークの再構築を図る施策等を導入

#### (4) 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

- ・ 駅及び駅周辺街区では、東日本の玄関口にふさわしい駅前景観と沿道ごとの特色を活かした、都市空間の誘導
- ・ 駅周辺において公共施設と建築物との一体的な整備等による都市開発事業の促進
- ・ 都市開発事業における敷地内緑化・屋上緑化などヒートアイランド対策を誘導
- ・ 都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導
- ・ 都市開発事業において、未利用エネルギーの活用、自立分散型かつ高効率なエネルギーシステムの導入を誘導
- ・ 大規模災害発生時における駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進
- ・ 官民連携による賑わいの創出やまちの持続性、防犯対策等に繋がるエリアマネジメントの導入



## 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

市では、大宮のまちづくりを進めるGCS構想を平成30年7月に策定した。構想の概要、桜木駐車場用地活用の方針に係る対流拠点の考え方については、以下のとおりである。

### (1) GCS構想の目的

構想の目的は大宮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により、東日本の玄関口である大宮、ひいては市のプレゼンス（存在感）を飛躍的に向上させ、日本に誇るべき都市として地位を確立させていくこと。

図表 1-4 ターミナル街区



(地図データ：google)

### (2) 東日本全体の発展を牽引する役割

大宮は、東北圏、北陸圏、北海道と直接つながる広域交通結節点であり、東日本各都市のヒト・モノ・情報が大宮を介して相互に交流・連携し、イノベーションの創出を誘発する役割が求められている。

東日本の中核として新たな連携を促進するためには、東口の交通基盤の再編・強化や駅機能の高度化等、交通結節機能をより充実させ、対流拠点機能の強化とビジネス機能の集積を図り、東日本各地からの集結・交流を高めていくことが不可欠である。

そのうえで、GCS構想では、「東日本の交流拠点に相応しい多様な都市機能の導入」という形で「ビジネス」「商業機能」「住宅機能」に分けて、大宮に必要な都市機能の考えを示している。例えば、ビジネス機能は、対流拠点の形成に資する可能性があるが、単に、現状で課題となっているオフィス需要に応えるだけでなく、東日本の拠点としての集積を目指して、「コワーキングスペース」「サテライトオフィス」「起業支援施設」等を「東日本の交流拠点にふさわしい多様な都市機能」の例として示している。

図表 1-5 交流拠点に相応しい機能の例



## 1—5 大宮駅西口のまちづくり

大宮駅西口では、市街地再開発事業及び土地区画整理事業を推進するとともに、桜木駐車場用地の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。まちづくりの状況と今後の予定については以下のとおりである。

### (1) 大宮鐘塚C地区（施行中：平成29年度～令和3年度）

業務施設を主用途とする市街地再開発事業の施行により、土地の高度利用を図り、大宮駅周辺にふさわしい都市環境の整備等を図る。

### (2) 大宮駅西口第3-B地区（施行中：平成28年度～令和7年度）

市街地再開発事業により施設建築物及び道路等の公共施設を一体的に整備することで、大宮駅西口第三地区のまちづくりを牽引する地区。

図表 1-6 大宮駅西口第3-B地区



### (3) 大宮駅西口第四地区（施行中：平成7年度～令和5年度）

土地区画整理事業を行い、業務・商業機能や都市型の住居機能を誘導して、多様な顔を持つ魅力的なまちづくりを目指し、事業を進める。

図表 1-7 大宮駅周辺整備区域



### (4) 大宮駅西口第3-A・D地区（施行中：令和3年度～令和9年度）

施設建築物及び道路等の公共施設を一体的に整備することで、「にぎわいのある、安心、安全なまち」の実現を目指し、事業を進める。

### (5) 大宮駅西口第五地区

大宮駅西口第五地区の課題に対応するため、桜木駐車場用地の活用も考慮しながら、地区住民と市が協働で作成した「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」を基にまちづくりを進める。

## 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

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。まちづくりの状況と今後の予定については以下のとおりである。

### (1) 駅前賑わい拠点（大宮区役所・大宮小学校地区）

短期的には、令和元年5月に移転した大宮区役所跡地の利活用を行いつつ、大宮小学校の将来の方向性について検討を行う。

長期的には、旧大宮区役所及び大宮小学校等の一体的な土地利用を図り、東日本を支える対流拠点都市の実現を目指す。

図表 1-8 駅前賑わい拠点 現況施設配置



### (2) 地域連携拠点（市民会館おおみや・山丸公園地区）

大宮駅東口周辺の公共施設や都市機能を集約することで、大宮駅とさいたま新都心駅の間に位置する拠点としての機能を強化し、地域間の連携を促進する。また、市民会館おおみや跡地と山丸公園の一体感のある活用を行い、創出されたオープンスペースや区役所新庁舎と調和をとりつつ、歴史・文化・学習・交流等の場として機能できる拠点として土地活用を行う。

なお、大規模災害時には地域の災害活動や支援活動の拠点となる広場や緑等も含めた総合的な防災力の向上を目指し整備を進める。

図表 1-9 地域連携拠点 現況施設配置図



### (3) 氷川神社周辺エリア（大宮図書館・市立博物館地区）

今後、大宮図書館跡地、市立博物館用地のあり方の検討を進める。

なお、検討にあたっては積極的に公民連携手法を活用し、周辺の氷川神社や賑わい交流軸、大宮公園、野球場やサッカースタジアム等の地域資源を活かした、そのエリアにふさわしい静かなる賑わいと住環境の共存が図られた土地活用を行う。

令和3年度から約10年間の当面は、旧大宮図書館の建物を再利用する民間事業者が主体となって新しい拠点として施設を活用することで、周辺エリアの価値向上と新たな賑わいの創出など、まちづくりへの貢献を図る。

図表 1-10 氷川神社周辺エリア 現況施設配置図



図表 1-11 各地区が担う役割及び求められる機能



#### 各地区が担う役割

##### 氷川神社周辺エリア

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

##### 一の高層の賑わい交流軸

氷川の社と駅前周辺地区を結ぶ歴史・文化と観光が交わる賑わいの軸

##### 駅前賑わい拠点

東日本の対流拠点都市の実現に向けて、大宮駅GCS化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

##### 中央通線 東西シンボル都市軸

駅とまちを結ぶ都市活動の中心となるシンボル軸

##### 地域連携拠点

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、地域間の連携や創造性を向上する連携・ネットワークの拠点

##### 氷川参道 歴史文化軸

緑が連続し人々が憩う歴史と文化の軸

#### 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社の歴史・文化の薫りに取り込み、まちの奥行きを深める
- 多様な個性が交わり合い、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

- 賑わいの創出に向けた商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新
- 東日本との連携を促進する広域的な交流・連携機能
- 大規模かつ複合的な土地活用による重層的で強靱な都市形成
- 交通結節機能を支える交通機能の充実
- 駅前まちづくりとの連携による大宮駅GCS整備の推進

- 地域住民に活用される歴史・文化・学習・交流機能の集積
- 憩いやゆりの空間ともなる災害時支援機能の強化
- 大宮駅周辺地域とさいたま新都心駅周辺地域の連携を強めるネットワーク機能の強化
- 静かなる賑わいの演出によって氷川の社の歴史と文化を発信する2Km

## 1-7 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（以下「本事業」という）の基本的な方針である桜木駐車場用地活用方針の上位計画や各種関連計画等との位置づけについては、以下のとおりである。

### (1) 上位計画

本事業は、さいたま市総合振興計画基本計画2021-2030の第9章第1節「人を呼び込み交流を促す都市インフラ」の事業として位置づけられている。

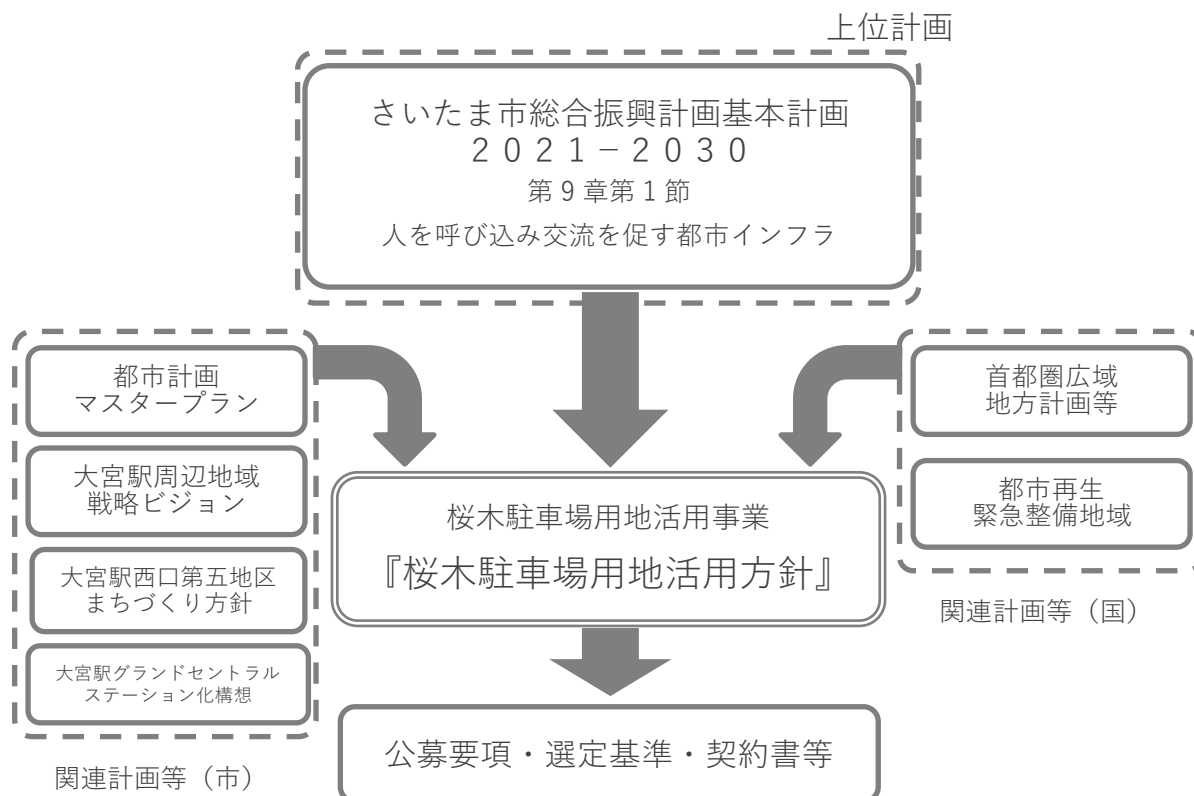
### (2) 関連計画等（市）

本事業の推進にあたっては、市の関連計画、特に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、GCS構想といったまちづくりに関連する計画の内容を十分に踏まえ、所要の調整を図るものとする。

### (3) 関連計画等（国）

本事業の推進にあたっては、本章1-2、1-3のとおり首都圏広域地方計画等及び都市再生緊急整備地域における地域整備方針において大宮に求められている役割を考慮する必要がある。

図表 1-12 関連する上位計画等



## 1-8 桜木駐車場用地に係るこれまでの経緯

桜木駐車場用地の活用に向けたこれまでの経緯は以下のとおりである。

### 平成5年度 : 鉄道病院等跡地の取得および利用

鉄道病院跡地（現：市営桜木駐車場）を複合公共施設建設事業用地として取得し、市営桜木駐車場の暫定利用を開始した。

### 平成25年度 : MICE推進方策基礎調査の実施

本市における国際シティホテル誘致、コンベンション施設整備の条件・課題等を整理した。

### 平成26年度 : ホテル誘致等庁内検討会の開催

「H25MICE推進方策基礎調査事業」の結果より、施設整備の需要調査の調査地を「桜木駐車場用地」に決定した。

### 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

桜木駐車場用地を対象に、事業者へサウンディング調査を行い、ホテル誘致とコンベンション施設整備について事業参入のための条件や整備手法等調査を実施した。

### 複合公共施設建設事業用地地歴調査の実施

桜木駐車場用地における特定有害物質による土壌汚染のおそれを推定するための情報を把握し、試料採取をすべき特定有害物質及び対象地の区分を実施した。

### 平成28年度 : サウンディング型市場調査の実施

- 8月26日 サウンディング型市場調査説明会開催
- 9月23日～9月28日 当初サウンディング実施
- 11月1日～11月7日 追加サウンディング実施

### 事業成立に向けた課題の検討

市が想定するMICE対応施設の条件及び需要等を想定、運営シミュレーションによる試算を行ない、サウンディング型市場調査結果から、3つの課題について対応が必要と判断し検討を行うものとした。

- 施設整備等に対する財政支援。
- 歩行者動線等周辺環境整備。
- 市としてのMICE戦略の策定。

### 土壌分析調査の実施

地歴調査の結果を受け、用地の一部について調査を実施した。

### 市営桜木駐車場土壌分析詳細調査の実施

「土壌分析調査業務」調査の結果、広範囲に汚染が判明したため、用地全域を調査した。

平成 29 年度 : **M I C E 対応施設の誘致に関する方針の見直し**

平成 29 年 11 月 28 日都市経営戦略会議に付議（審議事項「市営桜木駐車場用地活用に係る MICE 対応施設誘致に向けた課題の検討結果及び今後の進め方について」）。課題検討結果の報告を行い、桜木駐車場用地を活用した M I C E 対応施設の誘致に関する方針の見直し及び今後の進め方について承認された。桜木駐車場用地については、これまでの検討結果を踏まえて、M I C E 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することになった。

平成 30 年度 : **桜木駐車場用地活用方針（素案）の作成**

桜木駐車場用地の有効活用に向けて、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「桜木駐車場用地活用方針（素案）」を作成した。

令和元年度 : **桜木駐車場用地の一時活用開始**

令和元年 9 月より、桜木駐車場の一時活用施策として自治会や民間企業等がイベント等を開催する際に用地を貸し付ける取組みを開始した。

**桜木駐車場用地活用方針（案）の取りまとめ**

前年度に作成した素案について、他市事例や国の計画等との比較、および事業性に掛かる調査等を踏まえ、第 4 章周辺まちづくりとの連携を除いた、「桜木駐車場用地活用方針（案）」を取りまとめた。

令和 2 年度 : **サウンディング型市場調査の実施**

「桜木駐車場用地活用方針（案）」、「公募要項（たたき台）」を提示した上で、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、公募要項等を精査することを目的に行った。

- 12 月 23 日 サウンディング型市場調査説明会開催
- 2 月 18 日～24 日、3 月 5 日 サウンディング実施

令和 3 年度 : **大宮駅西口第五地区まちづくり方針の策定**

令和 3 年 5 月に、第五地区の特性を考慮し、地区の将来像（目指すべきまちの姿）とまちづくりの進め方を整理した「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」を策定した。

**桜木駐車場用地活用方針の策定**

大宮駅西口第五地区のまちづくりとの連携を含めた活用方針（案）に対するパブリック・コメントを行ない、「桜木駐車場用地活用方針」を令和 3 年 10 月に策定した。

## 第2章 桜木駐車場用地の状況

本章では桜木駐車場用地の状況について整理する。

### 2-1 用地概況

桜木駐車場用地の概況について以下に整理する。

図表 2-1 桜木駐車場用地概況

住所	さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外
面積	桜木駐車場用地 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） ◇準防火地域指定有 ◇都市再生緊急整備地域指定有
	



## 2-2 市営駐車場としての活用状況

桜木駐車場は、「さいたま市営桜木駐車場条例(平成13年5月1日条例第211号)」により設置された市営の自動車駐車場である。

駐車場としての主な機能及び利用状況は以下のとおり。

図表 2-2 市営桜木駐車場概要

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

図表 2-3 市営桜木駐車場の利用状況

全体の傾向	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用台数は毎年減少。(平成30年度の利用台数は約92,000台で、平成23年度から約27%減少)</li> <li>656台の収容に対し、平成30年度の平均利用台数は、平日約200台/日、休日約380台/日。</li> <li>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。</li> <li>年に数日(鉄道ふれあいフェア及び年末年始の休日)は、利用台数が約900台/日。</li> </ul>
月別の利用台数	<p>←各月の利用総台数</p> <p>各月で最も多い日の利用台数→</p> <p>鉄道ふれあいフェア</p> <p>年始(1月3日)</p> <p>4月</p> <p>3月</p> <p>各月利用総台数</p> <p>各月の最も多い利用台数</p>
ピーク時利用率	<p>休日 14時: 22% (平成30年)</p> <p>(出典: 平成30年度大宮駅グランドセントラルステーション化構想推進業務報告書)</p>

## 2—3 用地周辺の状況（防災上の課題～狭あい道路）

桜木駐車場用地を中心とした周辺地区（大宮駅西口第五地区）は、一部幹線道路沿いは商業系の土地利用がされているが、地区内の大半は住宅が立ち並ぶ地区となっている。

図表 2-4 大宮駅西口第五地区の都市計画等



### 【大宮駅西口第五地区の現状】

#### ①面積

- ・ 18.2ha（桜木駐車場用地を含む）

#### ②土地利用

- ・ 地区を囲む幹線道路沿道は商業系の土地利用
- ・ 地区内のほとんどは第二種住居地域に指定され住宅系の土地利用

#### ③道路幅員

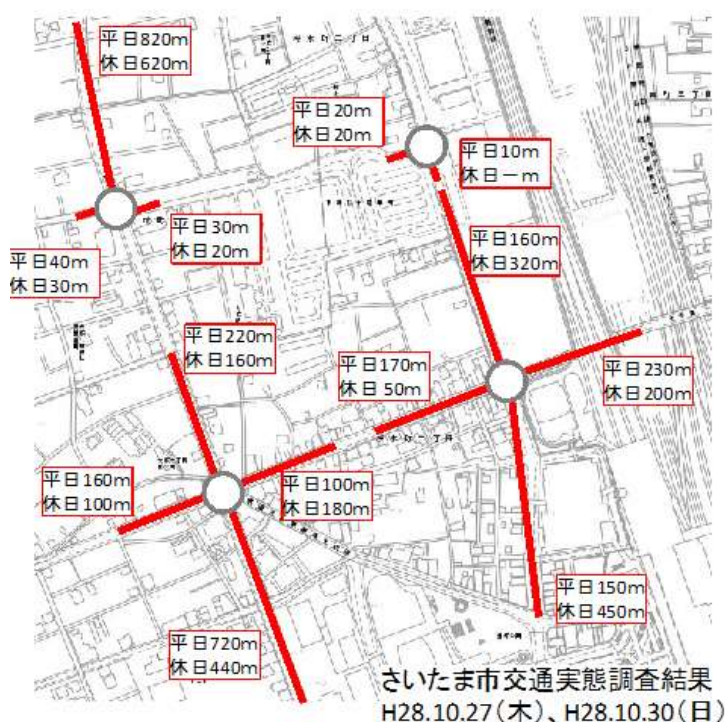
- ・ 地区内の道路は総じて狭あい

## (1) 道路の渋滞及び安全性

大宮駅西口第五地区は周囲を「工機部前通線」「国道 17 号線」「大宮岩槻線」といった幹線道路に囲まれているが、平日、休日ともに渋滞が発生している。

また、地区内には歩道が未整備の道路が多いことに加えて、地区の外縁には“食い違い”の交差点があり車両の交互通行が困難となっている箇所がある等、その危険性が指摘されている。

図表 2-5 周辺道路の混雑状況



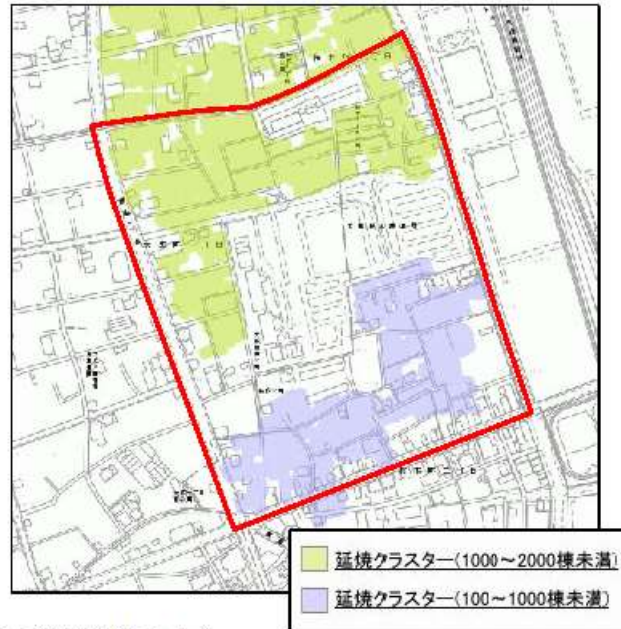
図表 2-6 食い違いの交差点



(2) 災害リスク（延焼リスクと避難困難リスク）

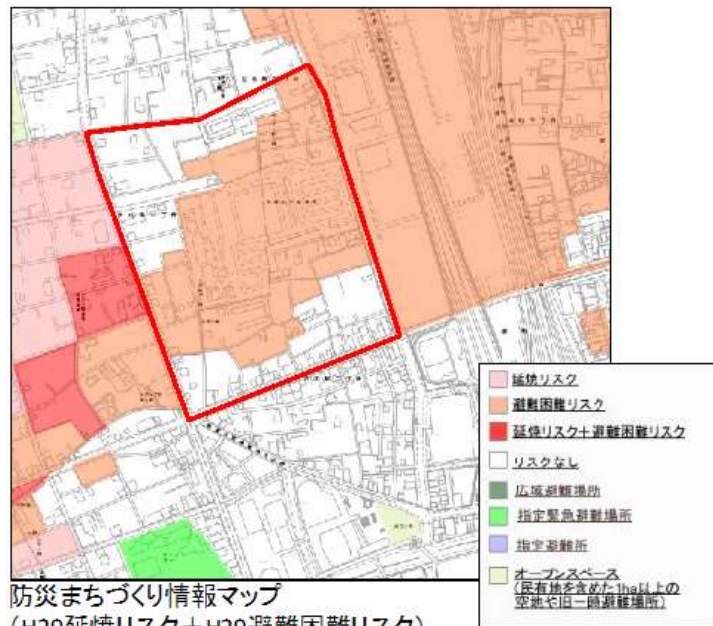
大宮駅西口第五地区は、地区内に低層の戸建て住宅が多く立ち並んでいること、地区内に狭い道路が多いこと等から、災害時に一体的に延焼が及ぶ可能性、有効な避難ができない可能性があり、特に地震の際のリスクが高いものと考えられる。

図表 2-7 延焼クラスター



防災まちづくり情報マップ  
(H29延焼リスク(100~2000棟))

図表 2-8 延焼リスク+避難困難リスク



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—4 土壤汚染対策

### (1) 調査の概要

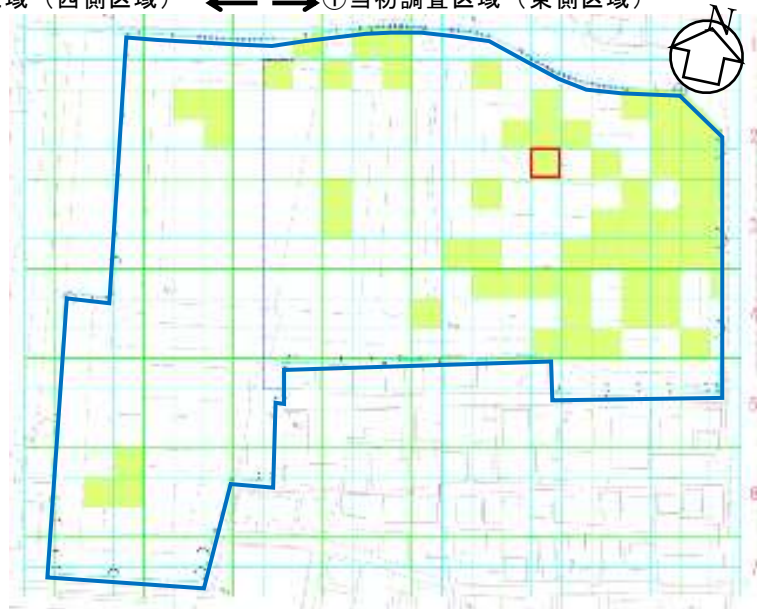
桜木駐車場用地は、かつて鉄道病院用地として利用されていた期間があることから、土壤汚染のおそれがあり、将来的な用地活用を見据えて地歴調査および土壤分析調査を実施した。

その結果、広範囲に汚染が判明したため、土壤分析のより詳細な調査を実施し、用地全域を調査した。区画(10m×10m)を設定し、調査結果は鉛(60区画)及びふっ素(1区画)について、土壤汚染対策法の基準値を超える値が検出され、ふっ素について要措置区域に指定された区画についてはふっ素と鉛の対策を実施済みであり、現在の区域指定の状況は以下のとおり。

図表 2-9 土壤汚染対策法に基づく区域指定状況(当時)

<p>■形質変更時要届出区域 対象物質：鉛(含有) 面積：5,743.07㎡ (うち100㎡について解除済)</p>	<p>■要措置区域(解除済み) 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</p>
--	---

②追加調査区域(西側区域) ← → ①当初調査区域(東側区域)



#### 【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<sup>※1</sup>)

※1 当該区域は形質変更時要届出区域と重複している。

## (2) 土壌措置工事

桜木駐車場用地のふっ素の基準値超過が確認された土壌を掘削除去、健全土に埋め戻す「市営桜木駐車場用地土壌措置工事」を平成29年度に実施。

- 対象区画の面積 / 100 m<sup>2</sup> (10 m × 10 m)
- 対象区画の対策深度 / 「ふっ素」: 1.3 m、「鉛」: 1.7 m
- 掘削除去土壌量 / 約170 m<sup>3</sup>

土壌調査により、ふっ素が土壌汚染対策法の基準値を超過し、土壌汚染対策法による「要措置区域」に指定された1区画(10m×10m)について、同区画で鉛が土壌汚染対策法の基準を超過した部分の土壌と併せて掘削除去し、健全土に入れ替えを行った。

土壌措置工事により、ふっ素にかかる「要措置区域」の指定解除を受けるとともに、対象区画においては鉛にかかる「形質変更時要届出区域」の指定が解除された。

図表 2-10 土壌汚措置工事の様子



### (3) 施設整備時の費用負担について

形質変更時要届出区域は、その土地で事業を行ううえで必ずしも汚染の除去等の措置が必要なわけではないが、土地の形質変更を行う場合は、市への届出を行い、環境省令で定める基準に適合した施工方法（以下「適合方法」という）により行う必要がある（土壌汚染対策法第12条4項及び土壌汚染対策法施行規則第53条）。

この場合、土地の形質変更を適合方法で行うことにより、通常の工事（形質変更時要届出区域の指定のない場合の工事）に比して費用は増加する（以下「汚染対策増加費用」という）が、市があらかじめ対策を講じるよりも、事業者が適合方法を用いる方が、事業に必要な程度に限定して施工可能であり、また事業者が全ての汚染土を掘削しないことにより、市の費用負担が軽減されると考えられることから、本事業では、事業者にまとめて施工してもらうことを想定している。

なお、増加費用の取扱いについては、以下の2通りの方法があると考えられる。

- ① 汚染対策増加費用の実費を市が負担し、地代の減免は行わない。なお、事業者提案においては、通常の工事として金額を見積もる旨、条件設定に留意する必要がある。
- ② 汚染対策増加費用相当額については、地代から減免することで市が費用を負担し、実費の支払は事業者が行う。

①（市が事業者に支払う方法）を選択すると、施工段階において工事が一定程度完了するまで汚染対策増加費用が確定せず、確定してからの予算措置が必要となり、増加費が確定するまで市の負担額が明らかにならないこと、また市が増加費を負担することで、必要以上の施工が行われる可能性が考えられる。

一方、②（地代減額で調整する方法）を選択する場合は、施工段階における事業者の資金調達に係る金利負担が増加し、汚染対策増加費用の回収に時間が掛かることによる事業採算性への影響が考えられるが、工事費全体に占める割合は大きくないため、①（市が事業者に支払う方法）で予算措置を講じるよりも妥当であると考えられる。

なお、法令の改正に伴うなどの予見し得なかった新たな土壌汚染が施工段階で発見されたときは、市が費用増加のリスクを負担することを基本とする。

## 2—5 用地に対する民間企業の評価

桜木駐車場用地を民間企業等が主体となって活用することを想定した場合の、用地に対する評価について、その内容ごとに整理する。

なお、用地の評価については様々な要素から構成されるものであるが、いずれの要素についても、住宅系の用途で活用する場合と商業・業務系の用途で活用する場合とで評価が異なるように、どのような活用方法を想定するのかによって評価が変わるといふ点について留意する必要がある。

図表 2-11 用地に対する主な評価<sup>2</sup>

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"> <li>・ 大宮駅から徒歩 10 分程度という立地は魅力的</li> <li>・ 大宮駅の北口が整備されれば好立地</li> </ul>
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスは大宮岩槻線を越えると難しい</li> <li>・ 集客施設は駅からペDESTリアンデッキ等歩行者動線の整備が無ければ難しい</li> </ul>
交通アクセス（自動車）	プラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 首都高から近いという印象</li> </ul>
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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と</li> </ul>
住宅街の中の立地	プラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
用地の大きさ・形状等	プラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅近傍であるにもかかわらず大きな土地は貴重</li> </ul>
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 者（社）で使うには大きい</li> <li>・ 接道が北側と東側だけなのはマイナス</li> </ul>
法令等による条件	プラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市再生緊急整備地域内である</li> </ul>
	マイナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域が住居系であり事業が制限される</li> <li>・ 建ぺい率／容積率が低く事業性を高めるのが困難</li> <li>・ 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</li> </ul>

<sup>2</sup> 市営桜木駐車場用地活用推進事業支援業務（平成 29 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業務（平成 30 年度）、その他企業ヒアリングの結果等を元に作成



## 第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

#### (1) 検討経緯

桜木駐車場用地の活用に関しては、「さいたま市成長戦略」等を踏まえ、MICE機能の誘致等を軸に検討がなされてきたが、市場調査等の結果を踏まえ、市は、平成29年度に民間施設としてのMICE機能の誘致については困難であるとの判断を下した。その際、都市経営戦略会議（平成29年11月）において以降の活用方針が審議され、以下の点について決定がなされた。

- 市営桜木駐車場用地については、これまでの検討結果を踏まえて、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する。（了承された審議事項）
- 今後の進め方については、市営桜木駐車場周辺住民及び庁内関係部局の意見を踏まえながら、市営桜木駐車場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。（審議結果通知における指示事項）

#### (2) 検討の方向性

本章では、上記の経緯を踏まえ、対流拠点形成に資する桜木駐車場用地の活用方法について整理・検討を行う。具体的には、「対流拠点」のあり方について整理するとともに、市内及び大宮における桜木駐車場用地の位置づけについて検討を行い、その結果を踏まえ、桜木駐車場用地において導入が望ましいと考えられる都市機能について整理する。

### 3—2 関連計画における対流拠点の位置づけ等

#### (1) 対流拠点の位置づけ

国の計画等において「対流拠点」という概念を打ち出したのは、「国土形成計画（全国計画）（平成27年8月策定）」である。同計画においては、「対流」を「ヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動き」としており、「対流拠点」に関しては、「イノベーション<sup>3</sup>を促す対流の場となるもの」と定義している。

また、「国土形成計画」に基づいた「首都圏広域地方計画（平成28年3月策定）」においては、対流拠点の重要性を指摘したうえで、大宮を、その特性を踏まえ、東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出プロジェクトの舞台として位置づけている。同プロジェクトにおいては、ヒト・モノ・情報の交流促進、企業活動の活発化、広域周遊観光ルートの構築等とあわせて、都市間連携の場の構築やMICE等の対流拠点機能の整備について言及している。

これらを踏まえ、都市再生緊急特別地域（大宮駅周辺地域）の地域整備方針、GCS構想においても、対流拠点の形成が位置づけられている。

このほか、国土交通省が主導してとりまとめた「スーパー・メガリージョン構想最終とりまとめ（令和元年5月）」では、イノベーションの創出に資するため、様々な主体が予定調和なく出会うことが出来る「知的対流拠点」の重要性を指摘している。あわせて、大宮における取組についても言及がなされている。

図表 3-1 関連計画における位置づけ（※抜粋）

<p>国土形成計画 全国計画 (平成27年8月)</p>	<p><b>【対流の定義】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動き</li> </ul> <p><b>【対流拠点の位置づけ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の個性を使って新しい価値を創造する意欲を持ちつつ、他の地域の個性に関する情報をキャッチし、様々な交わり、結びつきを通じてイノベーションを生み出す際、イノベーションを促す対流の場となるもの</li> </ul>
<p>国土形成計画 首都圏広域 地方計画 (平成28年3月)</p>	<p><b>【大宮及びさいたま市の位置づけ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本からの多種多様なヒト、モノが実際に集結して交流する最初の対流拠点であり、企業の取引機会拡大や販路開拓、連携によるイノベーションの創出等の取組支援や、広域周遊観光ルート構築のための玄関口機能を果たす。</li> </ul>

<sup>3</sup> 互いに異なるもの同士の新たな組み合わせにより新しい価値を創造すること。国土形成計画では「多様で異質なヒト、モノ、カネ、情報が流動し、交わり、結びつくことによって新たな仕組み、組織、プロセスが創造され、新たな価値が生み出されることを指す」とされた。

	<p><b>【東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出プロジェクトの概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本における歴史・文化、芸術、物産及び人材等の地域資源の相互活用によるヒト・モノ・情報の交流促進、企業活動の活発化、観光コンテンツの充実・連携による広域周遊観光ルートの構築を図るとともに、北海道、東北、上信越・北陸地方の主要都市間連携の場の構築とMICE等の対流拠点機能を整備する。</li> </ul>
<p>都市再生緊急整備地域 (大宮駅周辺地域) (平成 29 年 8 月)</p>	<p><b>【整備の目標】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>交通結節点としての利便性や多様な地域資源を活かした新たなイノベーションの創出を目指した、東日本の対流拠点にふさわしい魅力と賑わいを備えた都市空間を形成</li> </ul> <p><b>【増進すべき都市機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発する、オフィス・ホテル・会議室等の都市機能の集積</li> </ul>
<p>GCS 構想 (平成 30 年 7 月)</p>	<p><b>【対流拠点機能の強化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対流拠点機能の強化とビジネス機能の集積を図り、東日本各地からの集結・交流機能を高めていきます。</li> </ul>
<p>スーパー・メガリージョン構想 最終とりまとめ (令和元年 5 月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な分野の人や情報が集積し、予定調和なき接触が生み出され、結果として予定調和なき対流ができる場である知的対流拠点の存在がさらに重要となってくる。</li> <li>東日本方面に目を向ければ、北海道、東北圏、北陸圏の各地域を結ぶ新幹線6路線が首都圏に乗り入れており、これらの路線の結節点となる大宮駅周辺地域を中心に、スーパー・メガリージョンの東の玄関口としての対流機能の創出に向けた取組が進められている。</li> </ul>

## (2) 大宮における対流拠点のあり方

上記のとおり、「首都圏広域地方計画」においては、大宮に関して、東日本の玄関口として、東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点としての位置づけがなされており、それを踏まえて指定された都市再生緊急整備地域（大宮駅周辺地域）においても、東日本の対流拠点としての都市空間の形成を目指している。

対流拠点の具体的な機能に関しては、様々なものが挙げられているが、大宮における対流拠点に関しては、基本的には「東日本の交流促進」と「イノベーションの創出」に資する機能の導入が想定されていると整理できる。

### 3—3 大宮における対流拠点の形成の方向性

#### (1) 基本的な考え方

3—2で整理した「東日本の交流促進」と「イノベーションの創出」を実現するためには、これらの交流やイノベーションに直接寄与する機能の導入だけでなく、大宮における様々な都市機能が有機的に連携することが重要である。

また、桜木駐車場用地の活用に関しては、GCS構想やその他の市街地開発事業、公共施設の再編計画等、大宮において実施・検討されている各種事業と連携及び役割分担しながら、大宮における対流拠点の形成に寄与することが求められる。

本項では、対流拠点の形成のために大宮に求められる機能を整理したうえで、本事業の役割について検討する。

#### (2) 大宮における対流拠点の形成のために求められる機能

##### ① 大宮の強み

大宮が今後、より一層対流拠点として国内におけるプレゼンスを高めていくためには、現時点で既に大宮が有している以下のような強みとポテンシャルについて意識し、それらを活かしながら「対流拠点としての大宮に求められる都市機能」について検討することが有効と考えられる。

図表 3-2 大宮の強み・ポテンシャル

<p>東北～上信越各地との アクセス性の良さ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新幹線によって東北圏、北陸圏、北海道と直接つながる広域交通結節点であり、各圏域との間で人やモノが行き交うだけではなく、異なる圏域の人やモノ同士が出会い、交流する場としての高いポテンシャルを有している。</li> </ul>
<p>世界的な“創造的都市” 東京との近さ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東北圏、北陸圏、北海道といった東日本との繋がりに加え、世界的な創造的都市である東京と近いことで、東日本各地の多様な資源（ヒト、モノ、情報等）を東京に集積する多様な資源、特に高度なプロフェッショナルをはじめとした多様な人材につなげる場を創ることができる。</li> </ul>
<p>地域の住みやすさ (=人材供給能力)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大宮を含む本市内は住みやすいと考える人が86.3%、住み続けたいと考える人が85.0%いる等、住みやすい地域として評価されている。<sup>4</sup></li> <li>このことは対流拠点に必要な機能（サービス、物販、公務その他現存しない様々な分野）を支える人材を供給できるポテンシャルの高さにつながる。</li> </ul>

<sup>4</sup> 令和2年度さいたま市民意識調査報告書

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、住みやすい地域であることが、東日本、東京、世界から集まる多様な人材が地域に定着する可能性を高める。</li> </ul>
文化芸術・スポーツ・自然環境等コンテンツの豊かさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 氷川神社や大宮盆栽村、鉄道博物館等、歴史や文化を感じる多彩な地域資源が集結するとともに、氷川参道や見沼田んぼ等の自然の豊かさを近くに感じられる環境を有している。</li> <li>・ また、Nack5 スタジアムをはじめスポーツ観戦を楽しめるスポット、スポーツの“Play”を楽しめる公園やその他スポーツ施設もある等、ビジネス一辺倒ではない、アクティブなライフスタイルが実現でき、多様な人材を惹きつける環境がある。</li> </ul>

## ② 求められる機能の種類

前述のとおり、大宮における対流拠点の役割としては、「東日本の交流促進」及び「イノベーションの創出」が求められており、立地や既存の都市の魅力等の強みを生かして、これらを実現していくことが求められる。

その実現のためには、交流促進や新たな価値の創出に直接寄与する機能とあわせて、大宮の強み・ポテンシャルを顕在化させ、対流拠点としての魅力を高めるための都市機能が必要となる。

具体的には、まず、多様な資源（ヒト、モノ、情報）を誘引し、集積するために有効な都市機能（誘引・集積機能）の導入が求められる。東日本を中心として各地域から様々な交流人口、人材、企業、知識等を大宮に呼び寄せることが重要となる。

次に、誘引・集積した資源が、既存の資源と様々な形で交流し、新たな価値を創出することを可能にする機能（交流・創造機能）の導入が求められる。様々な交流の場、価値創造の場を提供すること、その場を活用することで、対流拠点として、都市としての魅力向上が図られる。

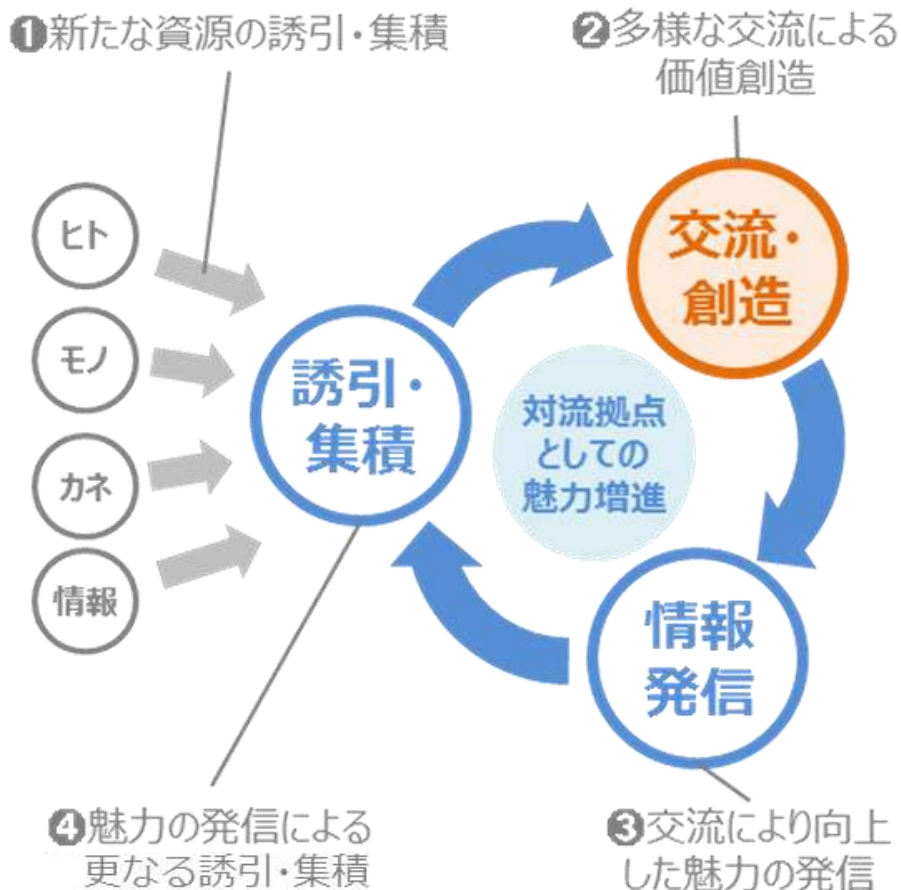
### 誘引・集積した資源と既存の資源との交流による新たな価値の創出（例）

- ◆ 新たな集客施設においてイベントが行われ、東日本の農産物の生産者と市内の飲食店のコラボレーションが生まれる。
- ◆ 企業の研究所を誘致し、そこで市内の人材も働くようになる。やがてその中から市内で起業をする人があられ、新たな価値が創出される。

その後、交流・創造の成果をはじめとするエリアの魅力を積極的に情報発信に寄与する機能（情報・発信機能）を導入することにより、更なる資源の誘引・集積を実現する。

誘引・集積、交流・創造、情報発信の3つの機能を導入することにより、対流拠点としての魅力の継続的な増進が図られる。

図表 3-3 大宮における「対流拠点」の形成のイメージ



### ③ 対流拠点の形成に貢献できる機能

上記②を踏まえ、対流拠点の形成のために、大宮への導入が望ましい機能としては、以下のものが挙げられる。

図表 3-4 対流拠点の形成に貢献できる機能

機能	内容	施設（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・創造	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 ○コミュニティ施設 ○スポーツ施設 ○文化・芸術施設
	新たな価値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

### 3—4 桜木駐車場用地における導入機能の方向性

#### (1) 基本的な考え方

桜木駐車場用地にあたっては、民間事業者による土地の活用により、3—3で示した貢献できる機能を踏まえ、大宮における対流拠点の形成に資する機能の導入を図る。

そのうえで、桜木駐車場用地における導入機能について検討するにあたっては、大宮における桜木駐車場用地の位置づけについて考慮する必要がある。特に、近年の大宮での動きとして大きな、「GCS構想」、「市が主体となって実施している公共施設の再編」に関しては、本事業との関係性を整理する必要がある。また、周辺まちづくりとの関係性、事業としての収益性等も考慮すべき点となる。

#### (2) 他事業等との関係性

##### ① GCS構想との関係性

第1章で記載したとおり、GCS構想では、「東日本の交流拠点に相応しい多様な都市機能の導入」として、「ビジネス」「商業機能」「住宅機能」に分けて、大宮に必要な都市機能の考えを示しており、このうち「ビジネス」に関しては、「コワーキングスペース」「サテライトオフィス」「起業支援施設」等を「東日本の交流拠点に相応しい多様な都市機能」の例として示している。

桜木駐車場用地は、GCS構想の対象である大宮駅に近接しており、機能・役割の分担が必要である。また、下記のとおり特性も異なることから、相乗効果が発揮できる機能の導入が望ましい。

図表 3-5 GCS構想との関係性

項目	内容
整備時期	・ 桜木駐車場用地の活用は、GCS構想の実現と比較して早期に実施されることから、広域的な集客が可能な施設、周辺に不足している施設等、エリアの魅力を高める機能の導入により、GCS構想における開発を先導し、開発ポテンシャルを向上させることが期待される。
立地	・ 駅とほぼ一体での開発が想定されているGCS構想と比較して、桜木駐車場用地は駅から一定の距離がある立地となっている。 ・ 利便性の面ではやや劣ることから、桜木駐車場用地の活用には、目的性のある機能の導入を図ることが想定される。
面積・所有	・ GCS構想においては、公共を中心とした基盤整備のほか、民間を中心とした都市機能の導入が想定されている。一方、桜木駐車場用地は一定の規模（活用面積約1.8ha）の公有地であり、市の意思で活用用途を決



	<p>めることが可能である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ そのため、桜木駐車場用地においては、民間では実現しにくい公益性の高い機能の導入を行うことも考えられる。</li> </ul>
--	--

### ② 西口等における再開発事業との関係性

GCS構想以外にも、第1章で記載した大宮駅西口における複数の再開発事業のほか、東口においても再開発事業が進行しており、業務、商業、住宅、公共機能の導入が予定されている。桜木駐車場用地の活用にあたっては、これらの再開発において導入される機能と連携し、新たな交流等を生み出す機能のあり方についても検討する必要がある。

### ③ 周辺まちづくりとの関係性

大宮駅西口第五地区まちづくり方針の内容を踏まえ、あるべき導入機能のあり方について検討する必要がある。まちづくり方針の取組方針では、住環境の保全として、桜木駐車場用地においても、周辺環境に配慮するとされていることから、周辺への影響、駅からの動線への確保等に十分に配慮することが求められる。あわせて、エリアマネジメント等のあり方についても検討することが求められる。

### ④ 公共施設再編による連鎖型まちづくりとの関係性

大宮駅東口においては公共施設再編による連鎖型まちづくりのプロジェクトが進められている。

今後の検討にもよるが、公共施設再編による連鎖型まちづくりの推進を含め、市内の公共施設の移転や集約等を進めるにあたり、桜木駐車場用地が公共施設の移転先の候補地等となる場合には、大宮駅周辺地区における対流拠点の形成に資する機能のあり方、周辺のまちづくりの状況等を十分に考慮して検討する必要がある。

## (3) 導入機能の方向性

本事業では、桜木駐車場用地のうち約 1.8ha の活用を予定しており、延床面積 36,000 m<sup>2</sup>程度の施設整備が可能と考えられる(容積率 200%と想定した場合)。このため、単一用途だけでなく、複数の用途の組合せによる活用も想定される。

一方、桜木駐車場用地の活用は、主に民間利用を想定した土地活用事業として実施することから、事業全体での事業採算性を確保することが必要であり、そのためには、高い収益性を有した機能を一定程度以上導入することが求められる。

導入機能の設定にあたっては、(i)本事業の目的との親和性が高い機能と、(ii)地代負担力の高い機能の組合せにより、事業効果の発揮と民間事業としての成立性の確保の両立を目指す。

(i)本事業の目的との親和性が高い機能としては、GCS構想において整備される機能との役割分担を踏まえ、①目的性があり、広域的な集客が可能な機能の導入、②民間事業では実施しづらい公益的な性格を持った機能の導入が求められる。

これらのことから、想定される導入機能は、下記のとおりグループ1～3に区分できる。本事業においては、グループ1の機能を軸に、必要に応じて他の機能との組合せによる土地活用を検討する。

なお、基本的には民間機能を誘導するが、必要に応じて公共用途による活用も検討する。

- グループ1 (一定以上の地代負担力があり、事業目的との親和性も高い)
- グループ2 (地代負担力がない又は低いが、事業目的との親和性が高い)
- グループ3 (一定以上の地代負担力があるが、事業目的との親和性が低い)

また、桜木駐車場用地の活用は、他事業との機能・役割分担を踏まえ、広域的な集客が可能な施設、周辺に不足している施設等、エリアの魅力を高める機能の導入を目指しているため、下記のような施設・機能等は認めないことを検討する。

- 居住機能
- 公共施設 (令和元年度、全庁照会の結果、桜木駐車場用地に市の施設を配置する可能性がないことを確認済み。ただし本市以外の公共施設は除く)
- 公序良俗に反する施設、反社会的勢力の使用 等

図表 3-6 導入機能案のグループ化

機能		(i)目的との親和性		(ii)地代負担力	グループ
		①目的性があり、広域的な集客が可能な機能	②公益的な性格を持った機能		
誘引・集積	広域集客施設（商業・アミューズ等）	○		高	【グループ1】一定以上の地代負担力があり、事業目的との親和性も高い
	教育・研究施設（大学・企業研究所等）	○	○	高	
	拠点となる業務施設（大規模オフィス等）	○		高	
交流・創造	MICE 施設（会議場、ホール・展示施設等）	○	○	中	【グループ2】地代負担力がない又は低いが、事業目的との親和性が高い
	広場・イベントスペース	○	○	低	
	コミュニティ施設		○	低	
	スポーツ施設	○	○	中	
	文化・芸術施設	○	○	低	
	ビジネス支援施設		○	中	
	産学官連携施設		○	中	
情報発信	観光情報発信施設		○	低	
	地域情報発信施設		○	低	
その他収益性のある機能	宿泊施設			高	【グループ3】一定以上の地代負担力があるが、事業目的との親和性が低い
	居住施設			高	

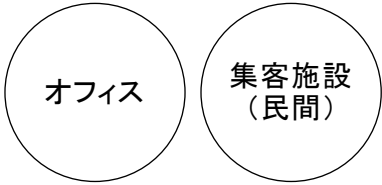
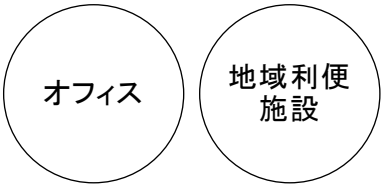
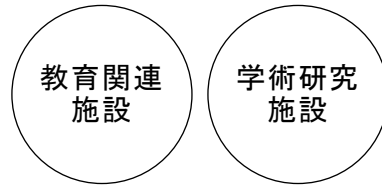
#### (4) 整備パターン

整備パターンについては、多様なものが想定されるが、対流拠点の形成に向けた方向性を踏まえ、例えば以下のようなパターンが想定される。

これらは、あくまで例示であり、各パターンを組み合わせたもの等含め多様なあり方が想定される。また、それぞれの整備パターンにおいては、複数の機能を導入することによる相乗効果が発揮される可能性がある。

こうした相乗効果の可能性と程度は、それぞれの導入機能の具体的な内容・組み合わせや、運営のあり方によって様々であるため、あらかじめ画一的に目標設定を行うことが困難である。民間事業者の提案に委ねたうえで、その妥当性・実現性に応じて評価することが望ましい。

図表 3-7 整備パターン(公募時に提案が見込まれる機能の例)

<p>(1) ビジネス系+集客系(民間)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 駅との近接性を活かした集客を図る。</li> </ul>	
<p>(2) ビジネス系+地域利便系</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	
<p>(3) 教育・学術研究系</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	

## 第4章 周辺まちづくりとの連携

桜木駐車場用地の活用に関しては、周辺まちづくりとの連携のもと、まちづくりカフェや大宮駅西口第五地区まちづくり協議会（以下「協議会」という）等を通じて、地区住民の意見や要望を聴取してきた。

本章では、民間事業者による用地活用に関する提案の中で、そうした意見や要望をどのように実現していくかについて、方法や条件等を整理する。

### 4-1 周辺まちづくりとの連携（まちづくりカフェ）

周辺まちづくりの連携では、平成30～令和元年度に、桜木駐車場用地周辺を対象にした「まちづくりカフェ」として、対話や意見交換の場を設け、まちづくりの視点から桜木駐車場用地周辺における地区住民との連携のあり方を検討した。

#### （1）平成30年度まちづくりカフェの概要

- 皆様の意見を活用方針の検討に活かすためにまちづくりカフェを実施
- ・第1回「まちの“魅力”を見る・撮る・歩く」
  - ・第2回「居場所から生まれる、まちの未来 まちの“居場所”を考える」
  - ・第3回「災害は、いつか必ずやってくる まちの“防災”を考える」



第1回



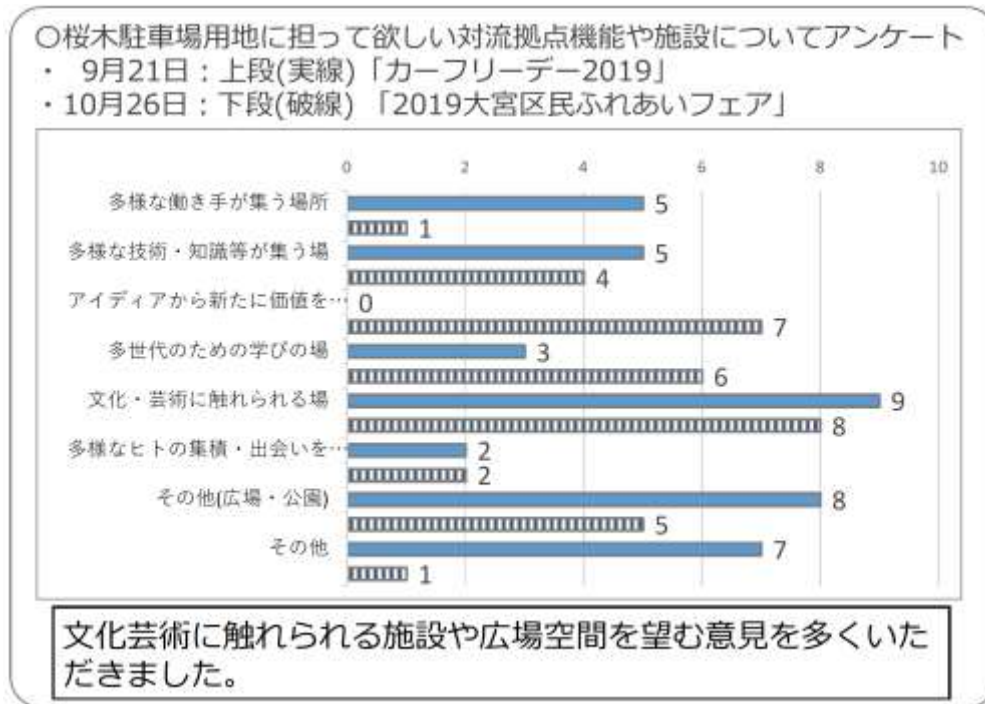
第2回



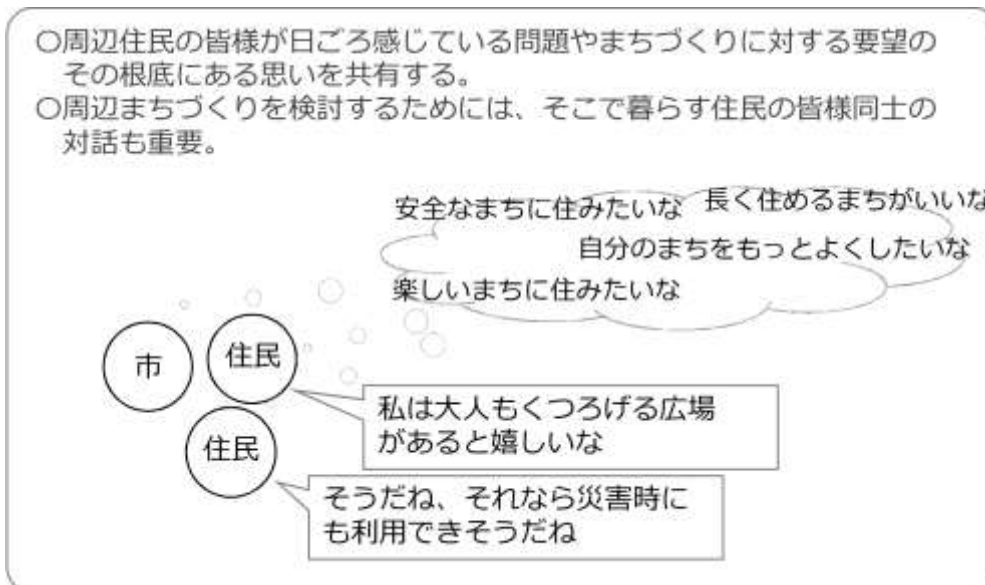
第3回

誰でも気軽に使える場所が地域に少ない、道が細く消防車の侵入が困難な場所が多いなどの意見をいただきました。

## (2) 令和元年度まちづくりカフェの概要



## (3) まちづくりカフェの意義



## 4-2 大宮駅西口第五地区まちづくり方針

協議会では、第五地区内において狭あい道路が多く、防災面等の課題に対応するため、桜木駐車場用地の活用も考慮しながら、令和元年度から地域と市の協働により本地区のまちづくり方針を検討し、その結果を「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」として取りまとめた。

「大宮駅西口第五地区まちづくり方針」は次のとおりである。

図表 4-1 まちづくり方針策定の経緯



## (1) まちの将来像とまちづくりの基本方針

まちづくり方針では、本地区の将来像（目指すべきまちの姿）とまちづくりの基本方針は以下のように整理した。

### まちづくりの背景



### 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：

地区の将来像を実現するため、以下の3つの方針によりまちづくりを進めます。

#### ●安心・安全の確保

安心して暮らせる災害に強いまち（災害においても安全に避難できるまち、被害が拡大しにくいまち）、安心して歩けるまち（道路の安全性確保、歩きやすさの向上）を実現します。

#### ●良好な生活環境の保全

幸せを感じて暮らせるように、緑が多く静かで落ち着いた住環境を守りながら、周辺の市街地開発事業等や桜木駐車場用地に整備される対流拠点に資する施設、地区内の商業・業務と住宅、それぞれを保全し調和させることで、住環境と利便性の両立を図ります。

#### ●多様な世代への対応

子どもから高齢者、子育て世代等、幅広い世代の誰もが暮らせる、魅力あるまちとなるように、世代を問わない生活のしやすさや、多世代の交流が生まれるようなまちづくりを行います。



## (2) まちづくりの取組方針

まちづくり方針では、まちづくりの課題に対応するため、基本方針に沿った具体的な取組を「防災」「土地利用」「広場・緑」「道路」の分野毎に以下のように整理した。

### (1) 防災

#### ●取組方針1：防災機能の整備

防災や災害復旧活動を可能とする道路（主要地区内道路）、災害時の一時集会所や防災活動空間等を桜木駐車場用地の一部を活用して整備し、地区の防災機能を強化します。施設整備においては、桜木駐車場用地の活用等により、地権者等への影響に配慮した計画、事業を検討します。

#### ●取組方針2：安全な避難路の確保

災害時の円滑な避難を実現するため、桜木駐車場用地の一部を活用して整備する一時集会所（多目的広場）と、地区外に指定されている避難場所（大成小・中、桜木小・中）とを連絡する、安全な避難経路（主要地区内道路等）を確保します。避難経路については、地震時に閉塞しにくく沿道の火災等にも影響を受けにくい十分な幅員、効率的な避難を可能とする配置等を検討します。

#### ●取組方針3：地区の防災性向上

狭あい道路が多い、消火栓が不足している等、地区内でも延焼の危険性が高く災害時の危険性が懸念されているエリアについては、沿道の地権者の協力による道路用地の確保、消火栓等の施設整備、塀や囲いの改善等を進め、防災性の向上を図ります。合わせて、地区住民の協力の下、避難や消火訓練、見回り等の防災活動を積極的に行うことで、災害に強いまちを実現します。

#### 【想定される取組の例】

- ・消防車が通行できる幅員の道路を整備（道路用地及び道路整備の代替地として桜木駐車場用地を活用）
- ・一時集会所、消防車の駐車や消防活動等、防災空間としても機能する広場を桜木駐車場用地の一部を活用し整備
- ・道路用地及び道路整備の代替地として桜木駐車場用地の一部を活用し、一時集会所となる広場に接続する南北方向の道路の整備（桜木駐車場用地北側の東西道路と大宮岩槻線を接続）
- ・広場空間と合わせて地区内の防災機能を桜木駐車場用地の一部を活用して強化
- ・消火栓配置状況から、不足するエリアの道路整備及び消火栓の設置
- ・地震による道路閉塞を抑制するため、沿道の塀・囲いの改善（ブロック塀から生け垣、柵への転換）

## (2) 土地利用

### ●取組方針1：住環境の保全

現在の土地・建物状況に配慮し、住宅を主体とした土地利用・建物規制、準防火地域を維持するとともに、基盤となる道路の充実、緑の導入等により住環境の維持・向上を図ります。桜木駐車場用地においても周辺環境に配慮し、対流拠点の形成と住環境の両立を図ります。

### ●取組方針2：近隣の賑わいや利便施設の活用

恵まれた立地条件を生かし、地区内道路の改善等により駅前や近接地区の利便施設等へのアクセス性を高めることで、地区の利便性の向上を図ります。

### ●取組方針3：地区内の生活利便性の確保

地区内の幹線道路沿道に商業・業務機能の立地を集約することで、住環境の保全と利便性確保を両立します。対流拠点と駅前を結ぶ区間は、賑わいのある土地利用の誘導を検討します。

### ●取組方針4：対流拠点に資する施設の整備

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ヒト・モノ・情報が集まり、それらが互いに交流し、新しい価値を生み出していく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。施設の地域貢献機能として、防災機能、地域の生活利便性の向上やコミュニティ空間の創出を検討します。

### 【想定される取組の例】

- ・適切な土地利用・建物規制、地区計画等の設定
- ・生活基盤施設の整備(生活道路、広場等の整備)
- ・地区内の緑化

- ・駅前及び近接地区に接続する道路の整備
- ・既存幹線道路等における歩行者・自転車空間の充実及び生活道路の改善(舗装化、拡幅等)によるアクセス性向上

- ・幹線道路沿道における適切な土地利用・建物規制の設定
- ・対流拠点と駅を結ぶ工機部前通線沿道で、賑わい創出に向けた土地利用誘導の検討

- ・民間事業者等による対流拠点に資する施設の整備
- ・施設への地域貢献機能導入の検討

### (3) 広場・緑

#### ●取組方針1：多目的広場の整備

主に地区住民の利用を想定した多目的な広場空間を桜木駐車場用地の一部等を活用し、整備します。整備にあたっては、利用目的（住民の交流・憩い、スポーツ、イベント、災害時の一時避難等）や他の公園の整備状況等を考慮し、適切な規模、機能、整備手法及び維持管理等を検討します。

#### ●取組方針2：緑化の推進

広場や道路等の公共空間での緑の導入を積極的に進めるとともに、生け垣化など宅地内の緑を誘導する施策を検討し、地区住民と市の協力により地区の緑化を進めます。

#### 【想定される取組の例】

- ・地区中央部付近に多目的な広場空間を桜木駐車場用地の一部を活用して整備
- ・広場につながる道路の整備

- ・道路植栽の整備
- ・広場空間内の緑化
- ・対流拠点に資する施設の緑化
- ・緑化ルールの策定による各宅地内の緑化の誘導

### (4) 道路

#### ●取組方針1：地区内道路の充実

地区住民と市の協力の下、既存道路の改善（未舗装道路の整備、狭あい道路の拡幅等）を図るとともに、緊急車両の通行路や安全な避難路の確保、地区外の商業地や各種施設へのアクセス性向上等に対応する道路（主要地区内道路）を適切に整備します。主要地区内道路整備においては、桜木駐車場用地の一部の活用等により、地権者等への影響に配慮した計画、事業を検討します。

#### ●取組方針2：地区内道路の安全性向上

地区内道路について、不要な通過交通の抑制や歩行者空間の確保等による安全性向上を図ります。特に安全性が求められる通学路等については、地区住民と協力しながら、施設整備だけでなくソフト施策も組み合わせ、効果的な取組を検討します。

#### ●取組方針3：大成町一丁目交差点の改良

形状が悪く危険性が指摘されている大成町一丁目交差点については、桜木駐車場用地の一部を代替地として活用することなどを含め、交差点沿道の住民等への影響に配慮しながら、交差点の改良を検討します。

#### 【想定される取組の例】

- ・未舗装道路の整備、狭あい道路の拡幅整備
- ・主要地区内道路の整備（緊急車両が通行できる幅員、円滑な避難や近接地区等へのアクセス性向上に資する配置）

- ・道路の安全性の点検
- ・施設整備による安全確保（歩道、グリーンベルト、ガードレール等の整備）
- ・ソフト施策による安全確保（一方通行化等の交通規制強化、地域による交通安全活動等）

- ・交差点の改良において、桜木駐車場用地の一部を代替地として活用することも含め検討

### (3) まちづくりイメージと桜木駐車場用地に求める機能

まちづくりイメージを下記に示す。前述のまちづくりの取組方針及びイメージの中で、桜木駐車場用地については「消防車等が通行する防災道路」、「災害時の一時集合場所へのアクセス向上」等の『防災機能』、及び「交流・憩い・一時集合場所等に活用できる多目的広場」、「地域の生活利便性の向上やコミュニティ空間の創出」等の『地域交流機能』が求められている。

図表 4-2 大宮駅西口第五地区まちづくり イメージ



【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	災害時の一時避難所となる広場を整備します。地区の防災拠点として防災倉庫等を整備し、防災機能向上を図ります。 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
	道路整備による防災性向上	一時集合場所となる多目的広場と避難場所（大成小・中、桜木小・中）を連絡する道路、消防車等が通行する防災道路の配置や幅員構成を検討します。整備においては、桜木駐車場用地を道路用地として活用するとともに、道路整備により移転が必要な宅地についても、桜木駐車場用地を代替地として活用する等、地権者等への影響に配慮した計画、事業を検討します。
	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。

### 4-3 本事業における地域貢献機能

本事業は、民間事業者による土地の活用を図り、対流拠点形成に資する施設等を提案していただく事業である。よって、地域貢献機能についても、民間事業者の提案に委ねることとなる。

#### (1) 想定される地域貢献機能

まちづくり方針での『防災機能』、『地域交流機能』の他、まちづくりカフェ、協議会での意見、地区住民等に対するまちづくり方針（案）への意見募集において、より要望のある施設・サービス等を以下に示す。

図表 4-3 地域貢献機能の例

種別	参照元	機能等
防災機能	まちづくり方針 地区住民等に対する意見 募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防車等が通行する防災道路</li> <li>一時集合場所、防災拠点となる広場空間</li> <li>防災備蓄倉庫</li> </ul>
地域交流機能	まちづくり方針 協議会 まちづくりカフェ 地区住民等に対する意見 募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場</li> <li>コミュニティ空間</li> <li>住民が集まれる施設 等</li> </ul>
地域利便機能	協議会 まちづくりカフェ 地区住民等に対する意見 募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗</li> <li>クリニック（医療サービス） 等</li> <li>保育施設（認可保育所、小規模保育事業等）</li> </ul>

## (2) まちづくり用地（道路・代替地・広場）の設定

本事業に際し、地域貢献として、道路用地・道路代替地・広場等に充てる「まちづくり用地」を桜木駐車場用地の一部に設定し、市が新設道路、一時集合場所・防災拠点となる広場空間を整備する。

まちづくり用地は、桜木駐車場用地南西側及び北側に設定する（図表4-4参照）。

## (3) 事業用地の設定

本事業の事業用地は、桜木駐車場用地から上記(2)の「まちづくり用地」を除いた部分とし、民間事業者の提案による対流拠点形成に資する機能、及び民間事業者による地域貢献機能の整備を求めていく（図表4-4参照）。

図表4-4 まちづくり用地、事業用地の設定



#### (4) 本事業における地域貢献機能

協議会等での検討内容を踏まえ、本事業において民間事業者が整備する地域貢献機能として、「必須機能」、「事業者の提案に委ねる機能」を次のとおり整理する。

図表 4-5 地域貢献機能

必須機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>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】</li> <li>地域交流機能【例：広場、コミュニティ空間等】</li> </ul>
事業者の提案に委ねる機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域利便機能【例：店舗、クリニック、子育て支援施設等】</li> <li>その他、上記の外、地域への貢献となる機能</li> </ul>

※【 】内は、まちづくりカフェ、協議会、地区住民等に対するまちづくり方針(案)への意見募集などで要望があった施設機能の例を示す。

- ・ 協議会等において多くの要望を受けるとともに、特に第五地区の課題に対応する機能である「防災機能」と「地域交流機能」を地域貢献機能として必須とし、事業者に提案を求める。
- ・ 広場等の機能については、都市計画法に基づく開発面積の3%以上の広場空間等の確保を必須とし、それを上回る規模や配置、設置する設備等の提案を評価することで、民間事業者から、より積極的な提案を引き出す仕組みを構築する。
- ・ 民間事業者の提案に委ねる機能については、予め排除すべきものは事業条件として禁止事項を設け、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（必須機能、提案に委ねる機能とも）を基本としつつ、地区住民（協議会等）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。そのため、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。地元協議は広場などの設備・機能等や、コミュニティ空間等が提案された場合の地区住民を含めた運営方法等を想定する。

#### (5) 緑の導入

対流拠点形成に資する施設の整備にあたっては、まちづくり方針のまちづくりの取組方針、(3) 広場・緑、取組方針2：緑化の推進の想定される取組の例のとおり、「緑化指導基準マニュアル（平成31年4月 改訂版）」を踏まえ、緑化の推進を行うものとする。

## 第5章 事業手法等

本事業については、「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」することとしている。

本事業は、第3章にて述べたように、東日本の対流拠点を形成するうえで大宮にどのような役割が求められているか、また、その実現にあたって桜木駐車場用地にどのような都市機能の整備や空間の形成が有効であるか、というまちづくりにおける重要課題の解決を図るものである。そのためには、大宮のまちづくりに関する市の計画・方針と、民間事業者が有する不動産開発事業等のノウハウ・資金を結集して、双方が一体となって取り組んでいくことが不可欠である。

このように、本事業を公民連携手法によって推進していくためには、市が設ける対話の機会等を通して当該用地の活用に関心を持つ民間事業者が考える課題等を把握することにより、事業実施に関する基本的な枠組みを適切に定めることが重要である。そのうえで、設定された枠組みのもとで、公募等の方法によって幅広く事業提案を募り、優れたノウハウを有する民間事業者による活発な競争を促していくことが望ましい。

こうした認識のもと、本章では、桜木駐車場用地の活用に関する民間と行政のパートナーシップに関する基本的な条件として、用地の取扱に係る契約条件を中心として、本事業の事業手法等について整理する。

### 5-1 土地の活用範囲

事業手法として、まず土地の活用範囲については、前述の4-3(3)事業用地の設定にて整理したとおり、現況面積約2.7haのうち約1.8ha(約18,000㎡)を予定している。

#### (1) 建物規模の考え方

建物規模の考え方は以下のとおりとなる。

○ 延床面積上限＝土地面積約18,000㎡×容積率200%＝約36,000㎡

※用途地域に基づく指定容積率(200%)をベースにした場合。

※都市再生特別措置法、都市計画法等に基づく容積緩和の手法を用いる場合はこの限りではない。

#### (2) 敷地範囲の考え方

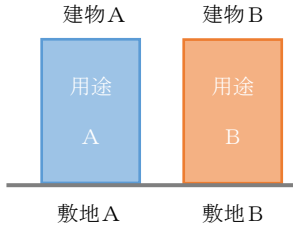
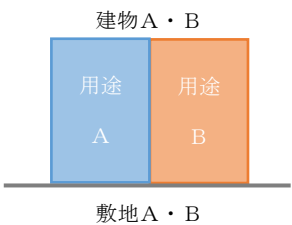
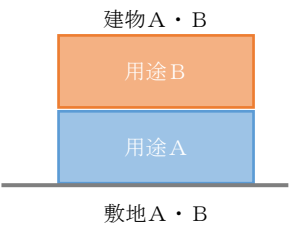
種類の異なる民間施設を整備する場合は、用地を一体として活用する方法だけでなく、複数の敷地に分割して活用する方が適切となる可能性がある。



### (3) 敷地範囲と建物所有等の考え方

種類の異なる民間施設を整備する場合、敷地範囲と建物所有等の考え方としては、主に以下の3通りが考えられる。

図表 5-1 敷地範囲と建物所有等に関して想定されるパターン

	分棟（敷地分割）	合築（並列）	合築（積層）
イメージ			
敷地設定	敷地Aと敷地Bは相互に独立した土地となる	敷地A・Bが一体の土地となる（所有権の共有、借地権の準共有等）	敷地A・Bが一体の土地となる（所有権の共有、借地権の準共有等）
建物所有	建物Aと建物Bは相互に独立した所有形態となる	用途Aと用途Bを二者でそれぞれ区分所有 （一方の床面積割合が小さい場合等は賃借も想定される）	用途Aと用途Bを二者でそれぞれ区分所有 （一方の床面積割合が小さい場合等は賃借も想定される）
管理区分	建物Aと建物Bの管理区分が明確に分かれる	建物全体としては一体的に管理し、専有部分は用途ごとに個別管理	建物全体としては一体的に管理し、専有部分は用途ごとに個別管理
導入機能との適合性	用途Aと用途Bの独立性が高く、まとまったフロア面積を必要としない場合に適している	用途Aと用途Bの一体性は高いが、まとまったフロア面積を必要としない場合に適している	用途Aと用途Bのいずれか一方がまとまったフロア面積を必要とする場合に適している
留意すべき点	敷地Aと敷地Bが相互に隣地斜線や日影等の形態制限を受ける	共用部分の管理方法や費用負担のルール化が必要（特に公民の場合）	共用部分の管理方法や費用負担のルール化が必要（特に公民の場合）

## 5—2 土地に関する契約方法

次に、土地に関する契約方法について整理する。

### (1) 地方自治法に基づく契約方法の選択肢

市の保有する公有地（地方自治法第 237 条第 1 項）である桜木駐車場用地は、現時点では行政財産（地方自治法第 238 条第 3 項）として管理している。

行政財産は、一部例外を除きこれを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない（地方自治法第 238 条の 4）とされている。

建物整備の事業手法としてどのような方式を選択するのにもよるが、“東日本の対流拠点形成に資する機能”の整備につなげることを目指していることから、民間の企業・団体等による投資を呼び込むという前提に立てば、当該用地は行政財産としての用途を廃止して普通財産（地方自治法第 238 条第 3 項）にした上で、活用主体となる企業・団体等との間で売却又は貸付等の契約を結ぶことが想定される（ただし、地方自治法上は行政財産の余剰部分を一時的に貸し付けることについては、許容されている（地方自治法第 238 条の 4 第 2 項））。

図表 5-2 地方自治法における行政財産と普通財産の違い

	行政財産	普通財産
財産の内容	公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産	行政財産以外の公有財産
契約の可否等	貸付、交換、売払、譲与、出資の目的、信託、私権の設定は原則「不可」	貸付、交換、売払、譲与、出資の目的、信託、私権の設定は「可」

### (2) 貸付方式の優位性の確認

貸付方式は、市が底地を保有し続けることから途中で機能・用途が予期せぬものに変更される可能性は極めて低く、リスクも小さくなると評価できることから貸付方式を選択する。

貸付方式を選択しながら民間事業者等にとっての魅力を維持し、一定の投資意欲を保つためには、貸付期間を長期とすることも考える必要がある。財産規則によると、建物の所有を目的とする土地の貸付は 30 年間を超えることができないが、借地借家法第 22 条、第 23 条に定める定期借地権を設定する場合には貸付期間を市長が定めることで、30 年間を超える期間の定期借地権を設定することも可能である。

本市の普通財産の貸付に関する法令等

- ・ 借地借家法
- ・ 財産規則
- ・ 公募による普通財産の貸付要綱
- ・ 公募による公有財産の貸付事業に係る審査選定委員会設置要領
- ・ 公募による公有財産の貸付に関するガイドライン

### 5—3 機能整備にあたっての公民の役割分担

桜木駐車場用地において“東日本の対流拠点形成に資する適切な活用方法”として、どのような機能・施設を主体として誰が整備し、その事業に対して市としてどのように関わることが想定されるのか整理する。

#### (1) 施設の整備・運営の主体

桜木駐車場用地における施設の整備は、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ことを基本的な方針とする。

また、整備される施設・機能の運営についても、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（本市によるものを除く）が入ることや、各種ルールや計画の許容する範囲内で本市の機能が入ることは妨げない。

#### (2) 民間事業者等による提案余地の拡大方策

##### ① 契約期間の柔軟性

本事業においては、契約方法は貸付とし、施設の建設及び解体撤去期間を含めずに施設の運営期間として30年以上70年以内を認めることを検討しており、民間事業者から様々な提案が得られるように配慮していることから、現時点では、地代の減免等により、民間事業者に提案のインセンティブを付与することは想定しない。

##### ② その他の方策

桜木駐車場用地は都市再生緊急整備地域内に位置しているため、本事業は地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の大きい事業計画に対して広域的な都市計画特例を認める都市再生特別地区の活用が可能である。

用途地域の変更や容積率の緩和等については、都市計画提案制度や都市再生特別地区に基づき、民間事業者が計画提案を作成し、市に相談・申請を行う。

市は提案内容に基づき用途地域の変更等の都市計画決定(変更)の必要性を検討し、必要と判断した場合は市都市計画審議会の議を経るなどの手続きの後、都市計画の決定(変更)を行なうことが考えられる。

## 5—4 公募の主な条件

その他、公募の際に提示すべき貸付方式の主な条件を整理する。

### (1) 貸付方式における諸条件

#### ① 貸付料

契約方法として貸付を選択した場合には、貸付料を定めて契約する必要がある。

普通財産の貸付料については、普通財産貸付料算定基準（平成 13 年 5 月 1 日 市長職務執行者決裁）により、以下のとおり算出することとされている。

基準貸付料年額＝①土地の適正な価格×100分の4.2

※①は課税標準額や用途に応じて評価額の鑑定などにより定める

実際に貸付相手を公募する際には、上記の方法で求めた貸付料を基準額として設定した上で、より高額の貸付料を提案した応募者に加点するという方法も考えられる。

なお、後述のとおり貸付期間が長期にわたるため、契約時点の貸付料について、経済情勢の変動等に応じた変更（増額又は減額）が必要となる場合がある。一般的には、契約書において、貸付料の水準が著しく不相応となった場合に当事者のいずれかが改定を申入れることができる旨を定めることとなる。

#### ② 貸付期間

貸付期間を定めて契約する必要がある。5—2の(2)でも記載した通り、建物の所有を目的とする土地（普通財産）の貸付は30年間を超えることができないが、借地借家法第22条・第23条に定める定期借地権を設定する場合には30年間を超える期間の借地権を設定することも可能である。

特に本事業においては活用する用地の面積が大きいこと、第3章で整理したような「対流拠点の形成に資する活用方法」を想定していること等から、建物・設備に対する投資規模は膨らむことが考えられる。ヒアリング等を行った民間事業者等からも「50年間は必要」「長ければ長いほど、投資回収がしやすくなる」といった意見も聞いている。

実際に貸付相手を公募する際には、例えば、事業用定期借地契約もしくは一般定期借地契約を想定して運営期間の上限（70年間）を設定した上で、総合評価方式で選定する際の提案事項の一つとして「貸付期間」を設定する方法も考えられる。

### ③ 貸付期間満了時等の措置

定期借地権を設定する場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がなく、かつ、建物の買取りを請求しない旨を契約に定めることとなる（借地借家法第 22 条 1 項・第 23 条第 1 項）。

貸付期間の満了が見込まれる場合は、市と民間事業者があらかじめ協議を行い、民間事業者が整備した建物を解体撤去して土地を原状に復し、更地として市に返還するか、事業の継続等について、市又は民間事業者は必要に応じて適切な時期に協議することができるものとする。

### ④ 貸付相手の決定方法

貸付相手を決定する方法としては「競争入札」「総合評価」「常時公募」の 3 つの方式がある（公募による普通財産の貸付要綱 第 7 条）。

桜木駐車場用地の貸付相手の決定にあたっては、賃料等により市として歳入確保に努める必要はあるものの、必ずしも賃料の高低だけで決めるのではなく、求める機能が整備されるのか等その事業の内容面を含め総合的に評価して決めるのが適切であると考えられる。

このため、本事業に関しては、3 つの方式のうち「総合評価」方式によって決定することとする。

## 第6章 事業スケジュール等

### 6-1 桜木駐車場用地活用までの流れ

ここまで桜木駐車場用地の活用について、「導入機能」「周辺まちづくりとの連携」「事業手法」等を整理してきた。これらをどのように連携させ、用地の有効活用に係る行程をどのように進めるか明らかにすることは、事業の実現性を高めることや、本事業に関心を持つ民間事業者等が投資に係る検討を図る上でも必須と考えられる。

よって本章では、桜木駐車場用地の活用に係る手続きの流れ及びスケジュールについて整理する。

#### (1) 手続き

##### ① 公募要項等の作成

活用方針を踏まえ、まちづくり方針との整合も図りながら、公募の条件等を公募要項や選定基準等の形で整理する。

##### ② 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協議を行う。

##### ③ 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。

##### ④ 優先交渉権者の決定

応募を受け付けた民間事業者の提案内容等を事業者選定委員会において審査し、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。

##### ⑤ 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。

##### ⑥ 契約の締結

協議の結果を反映させた内容で、当該用地の契約を締結する。

## (2) スケジュール (案)

令和2年度には公募に向けた準備として公募要項(たたき台)等を作成しサウンディング型市場調査を行い、事業条件に関する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した。

令和4年度に公募要項案等の修正などを行った後、公募を実施する。

令和3年度	・桜木駐車場活用方針(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 ・活用方針の作成
令和4年度	・公募の実施
令和5年度	・優先交渉権者の決定、基本協定締結等
令和6年度	・施設設計(民間)
令和7年度	・施設設計(民間)、施設整備(民間)

### 6-2 一時活用の必要性和実施

桜木駐車場用地については、現在市営駐車場として暫定的な活用が継続されているが、用地活用の相手方の選定、契約までには複数年を要することを鑑みて、行政も資産活用を積極的に図っていくという観点から、用地活用事業着手までの間における当該用地の一時活用を実施している。

実施にあたっては「桜木駐車場用地一時活用実施要領(令和元年7月8日 都市局長決裁)」並びに「桜木駐車場用地の一時活用のための貸付要領」において必要事項を定め、事業を実施する者に貸し付ける等取り組んでいる。