

## 市営桜木駐車場用地の有効活用に係るサウンディング型市場調査 結果概要

### 【結果のまとめ】

大宮という都市のポテンシャルに対する評価を鑑みるに、市としての MICE 戦略を策定するとともに事業スキームの更なる工夫や周辺環境を整えることで、MICE 対応施設を大宮に備えることは十分可能であると考えられますが、市としては、今回の調査で示した与条件を基本に公募を実施した場合、民間企業では提案の判断に至らない可能性も想定されると評価しております。

### 【意見概要】

#### (1) 事業成立性に関する意見等

- ・ 催事用多目的施設の整備費を対象とする財政的支援を想定した場合でも事業の成立は見込めない。
- ・ 催事用多目的施設については、公共にて施設整備を行うか、施設整備相当分の支援を検討して欲しい（借り上げや買い取り、補助金等）。
- ・ 周辺エリアにおけるホテル需要は大きい（絶対数が不足）。
- ・ 催事用多目的施設の集客力がホテルの成否に影響する。
- ・ 催事用多目的施設については、民間が運営を行うことでランニングコストを賄えるようになってきている。
- ・ 立地に課題があり、高いグレードのホテル誘致は難しい。ビジネスホテル、宿泊特化型のホテルなら可能性有り。
- ・ ホテル単体でみれば事業成立の可能性があるが、ホテルはあくまで先行整備とし、後年度に催事用多目的施設についても別途整備を行う場合では、様々な課題があり、事業の成立は困難。

#### (2) 行政による支援措置の必要性に関する意見等

- ・ 催事用多目的施設が安定稼動するまでの間は、運営面でも財政支援を希望。試算では3～5年で黒字に転換できる予定。
- ・ 事業参画の判断をするために、市の支援に対する取り組みを明確にして欲しい。
- ・ イベント誘致のための公民連携の組織体制、既存施設が一体となって営業できる仕組みを検討して欲しい（ビューロー等誘致機能の強化等）。
- ・ 市が MICE 誘致活動にどの程度取り組むかを示して欲しい。
- ・ 歩道拡幅や駅北口改札の設置、ペDESTリアンデッキの整備により、イベント等への来場者の安全確保等が必要。
- ・ 搬入車両等を想定した周辺道路の拡幅及び渋滞対策が課題である。
- ・ 対象地の用途・容積・高さ制限と周辺の日影規制の緩和を検討して欲しい。
- ・ 固定資産税の減免措置があれば取り組みやすくなるが、MICE 施設整備までを賄うことはできない。

### (3) 事業内容に関する提案・意見等

- ・展示施設や会議室の規模は概ね市の考えで適当である。
- ・ペDESTリアンデッキが整備されれば好立地になる。
- ・MICE 分野の中では展示とイベント（スポーツ等）の需要があるのではないか。
- ・催事用多目的施設の運営面からみると、ホテルのグレードは近隣のシティホテルと同等か、それ以上が妥当ではないか。
- ・MICE の施設規模の検討にあたっては、市の MICE 戦略及び需要調査に基づく誘致ターゲットを重視したい。
- ・ホテルのグレードや要求水準の設定にあたっては、催事用多目的施設が求めるものに応じてよく検討すべき。
- ・運営を軌道に乗せるには、興行や中規模な会議で催事用施設の稼動を埋める工夫が必要。

### (4) 事業方式に関する提案・意見等

- ・土地の一部を売却処分して施設整備費に充ててはどうか。
- ・アフターコンベンションは重要。さいたまの強みを最大限活用し、有効なプロモーションを行うべき。他都市との協力も必要。
- ・今回の与条件だけでは借地期間の判断は難しい（20～50 年で意見が分かれた）。
- ・大規模修繕費は民間として負担することは困難。
- ・催事用多目的施設については公設が基本ではないか。
- ・催事用多目的施設を市が買い取る方法や借り上げる方法が考えられる。

### (5) その他自由提案・意見等

- ・MICE 開催にあたっては人口や交通利便性などの面から、他都市と比較して優位性があるのではないか。
- ・事業が成立するためには、催事用多目的施設を公共施設として整備することや、宿泊施設のグレードを変更すること、周辺環境の整備（ペDESTリアンデッキ、周辺道路の整備等）、スケジュールの変更など事業の見直しが必要。
- ・その他の収益施設として、住宅についてのニーズが高い。
- ・賑わい創出という点や収支を考えるうえで商業機能は必要。
- ・無料循環バスの整備を希望する。
- ・2020 年までの整備を目標とする必要性はないのではないか。
- ・スケジュールが非常に厳しい。民間側に事前検討期間がある場合でも、一般的に公募開始から事業者決定まで半年程度は必要。
- ・土壌汚染調査の結果は随時公表して欲しい。
- ・施設整備と土壌対策を一体で行うことは可能。
- ・市で土壌汚染対策を行った上での貸付を希望する。