

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 説明会

平成28年8月26日
サウンディング型市場調査説明会
さいたま市 都市局 都心整備部
東日本交流拠点整備課

本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 さいたま市を取り巻く環境
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 さいたま市を取り巻く環境
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

本日の説明会・現地見学会について

10:00～11:00 説明会

- ・市からの概要説明
- ・質疑応答

14:00～15:00 現地見学会

(終了時刻は目安) ・桜木駐車場現地集合

※ご都合により現地見学会を欠席する場合は、
説明会終了後、係員までお声掛けください。

本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 **さいたま市を取り巻く環境**
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

成長し続けるまち

An aerial photograph of a city, likely Saitama, showing a large stadium with a white roof in the foreground, a dense residential area with colorful houses, and several tall skyscrapers in the background under a blue sky with light clouds.

さいたま市 人口

約118万人（'05）



約127万人（'16）



約130万人※（'40）

特徴的な傾向

- ・転入超過傾向
- ・20～24歳のピークを含む
15～34歳の転入が極めて多い

※さいたま市人口ビジョンにおける「展望人口」



文化と 自然の調和



さいたま市の誇る文化

- ✓ 盆栽（大宮）
- ✓ 漫画（大宮）
- ✓ 鉄道（大宮）
- ✓ 人形（岩槻） 他

さいたま市内の 身近な自然

- ✓ 見沼田んぼ
- ✓ 桜並木
- ✓ 荒川 他



世界的な スポーツイベント



市内で開催される 主な国際大会

- ✓ ツール・ド・フランス
さいたまクリテリウム
- ✓ さいたま国際マラソン
他

2020年 東京オリンピック・ パラリンピック大会

- ✓ サッカー
- ✓ バスケットボール

大いなる宮居



武蔵一ノ宮の 歴史とともに歩むまち

- ✓ 1200年以上の歴史を誇る由緒ある神社
- ✓ 毎年200万人以上の初詣参拝客
- ✓ 全国16の勅祭社の一つ 他



大宮 氷川神社



都市機能

高いオフィス需要

- ✓ 横浜などよりも低い
オフィス床の空室率
- ✓ 転入企業数が
指定都市で第2位

県内随一の商業集積

- ✓ 商業販売額・事業所
数・従業員数、
いずれも県内トップ

住みやすいまち

- ✓ 約9割の人が大宮を
「住みやすい」「住み続
けたい」と回答

交通の要衝 大宮



新幹線

6路線乗り入れ

乗降客数

24.5万人/日

(全国第9位)

大宮駅から2時間で
到達できる主な都市

盛岡・仙台・福島・新潟
富山・長野・甲府・静岡
横浜・名古屋・水戸 他

さいたま市を取り巻く環境

首都圏広域地方計画

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

【具体的取組内容】

1. 国際的な結節機能の充実

2. 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MICE等の対流拠点機能を整備する。

3. 災害時のバックアップ拠点機能の強化

4. 関連インフラの整備等

国の首都圏広域地方計画においては、東北・北陸・北海道新幹線が結節する東日本の玄関口として、多種多様な人・モノ・情報が集結する拠点となり、東日本の各圏域が連携・融合する対流拠点としての役割が位置付けられたところです。



東日本玄関口創出のイメージ

さいたま市を取り巻く環境

政府観光ビジョン

政府の観光ビジョン 目標値の上方修正

2020年
2,000万人

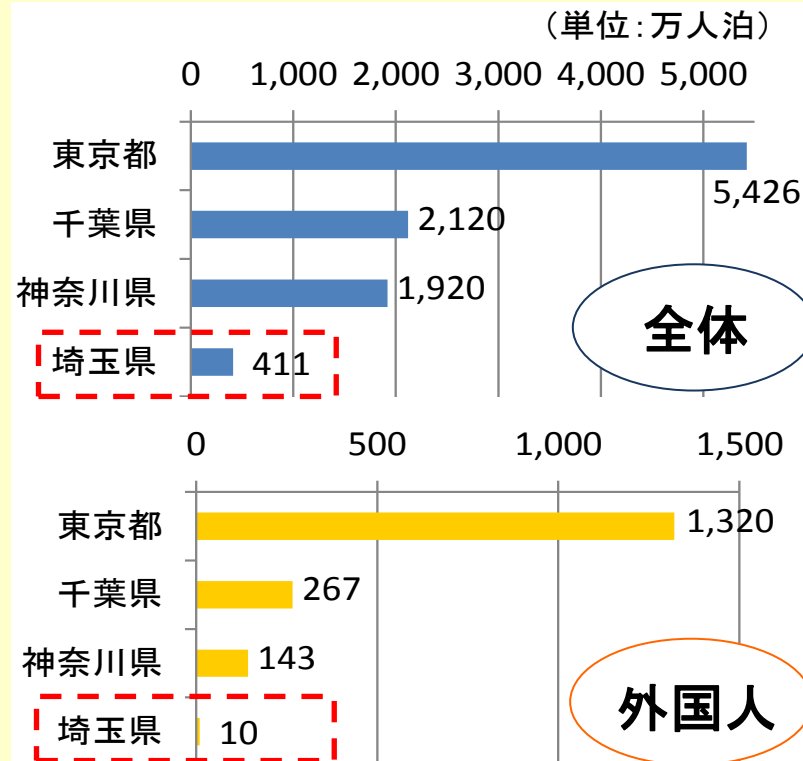
2030年
3,000万人

2020年
4,000万人

2030年
6,000万人

政府は日本の経済成長には「観光立国」の推進が不可欠とみて従来目標から大幅に上積み。訪日外国人数の新目標を決め、受け入れ環境の整備を急ぐとしている。

地域経済の活性化のため
インバウンドを中心とした宿泊需要に応える



首都圏一都三県の宿泊者数

1 出典: 観光庁「宿泊旅行統計調査」(平成26年確定値)
2 「外国人」とは、日本国内に住所を有しない者をいう。

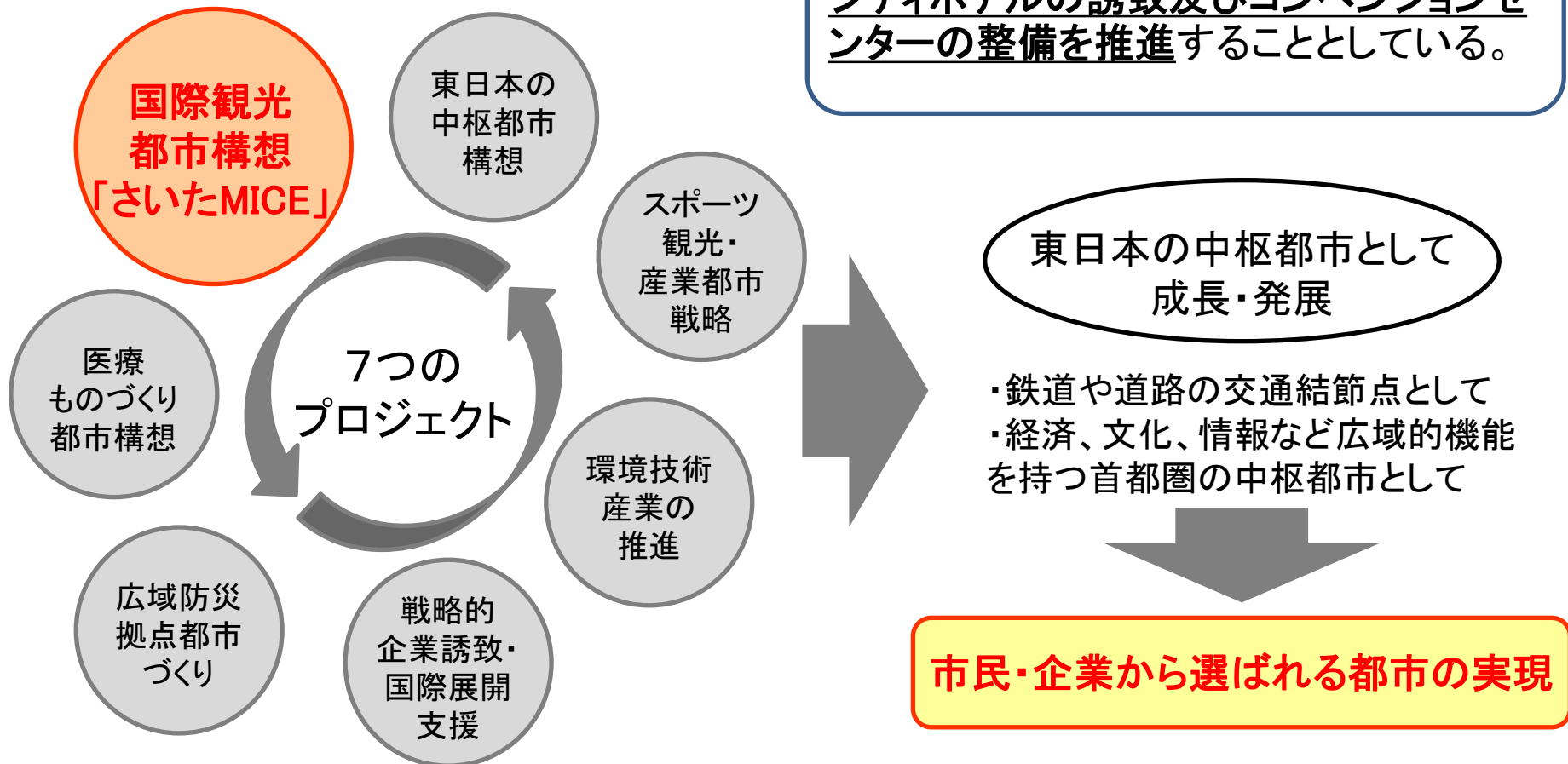
本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 さいたま市を取り巻く環境
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致**
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

さいたま市成長戦略

本市では「さいたま市成長戦略」において、7つのプロジェクトの一つに、国際観光都市戦略「さいたMICE」を位置付け、国際シティホテルの誘致及びコンベンションセンターの整備を推進することとしている。



桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(1) 施設誘致の目的

鉄道や高速道路などの交通利便性が非常に高い本市の優位性を活かして、人・モノ・情報の対流をより一層促し、新たなビジネス機会やイノベーションの創出に貢献するとともに、東日本の中核都市としてのプレゼンスやブランド力の向上のために、MICE対応施設を誘致する。

(2) 施設誘致の基本方針

- ① 市の政策目的の実現と地域の活性化につなげる
- ② 国等の政策や事業との連携を図る
- ③ 民間の力を活かし、最小の行政負担で大きな効果を発揮する

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(3) 施設誘致の効果

①MICE需要の獲得

②ビジネス交流の機会の創出と企業誘致の推進など

③新たな対流拠点としての役割の達成

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

2020年までの開業を目指して、 民間の皆様の知恵・技術・経験を活かした手法による MICE対応施設を誘致したい

○好機を逃さずオリパラまでに宿泊を含めたMICE需要に対応できる都市機能を備える

○ポストオリパラにおける国際観光都市としてのプレゼンスを確立する

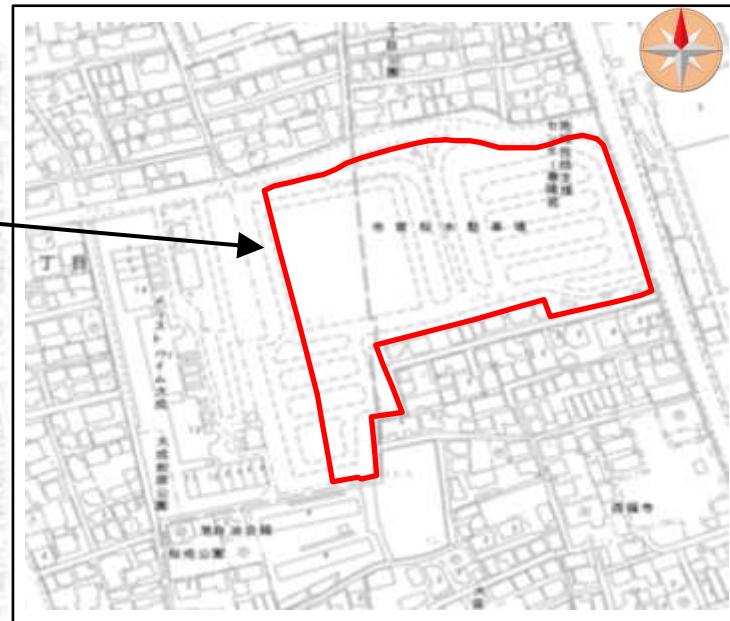
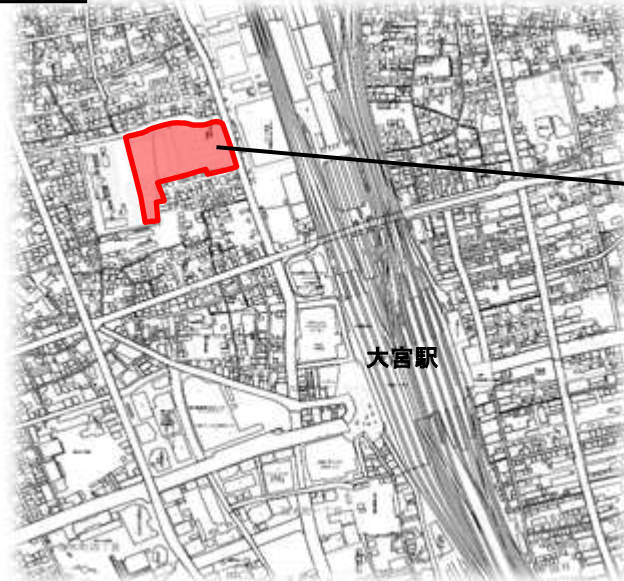
⇒2020年までの早期に誘致し、開業することを目指す。

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(4) 市営桜木駐車場用地の概要

- 〈所在地〉 埼玉県 さいたま市 大宮区 桜木町三丁目1番1 外
〈敷地面積〉 約2.2ha 〈土地現況〉 駐車場(野天式)
〈都市計画制限等〉
- ・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40mまでの緩和措置有)
 - ・防火地域、準防火地域／指定なし

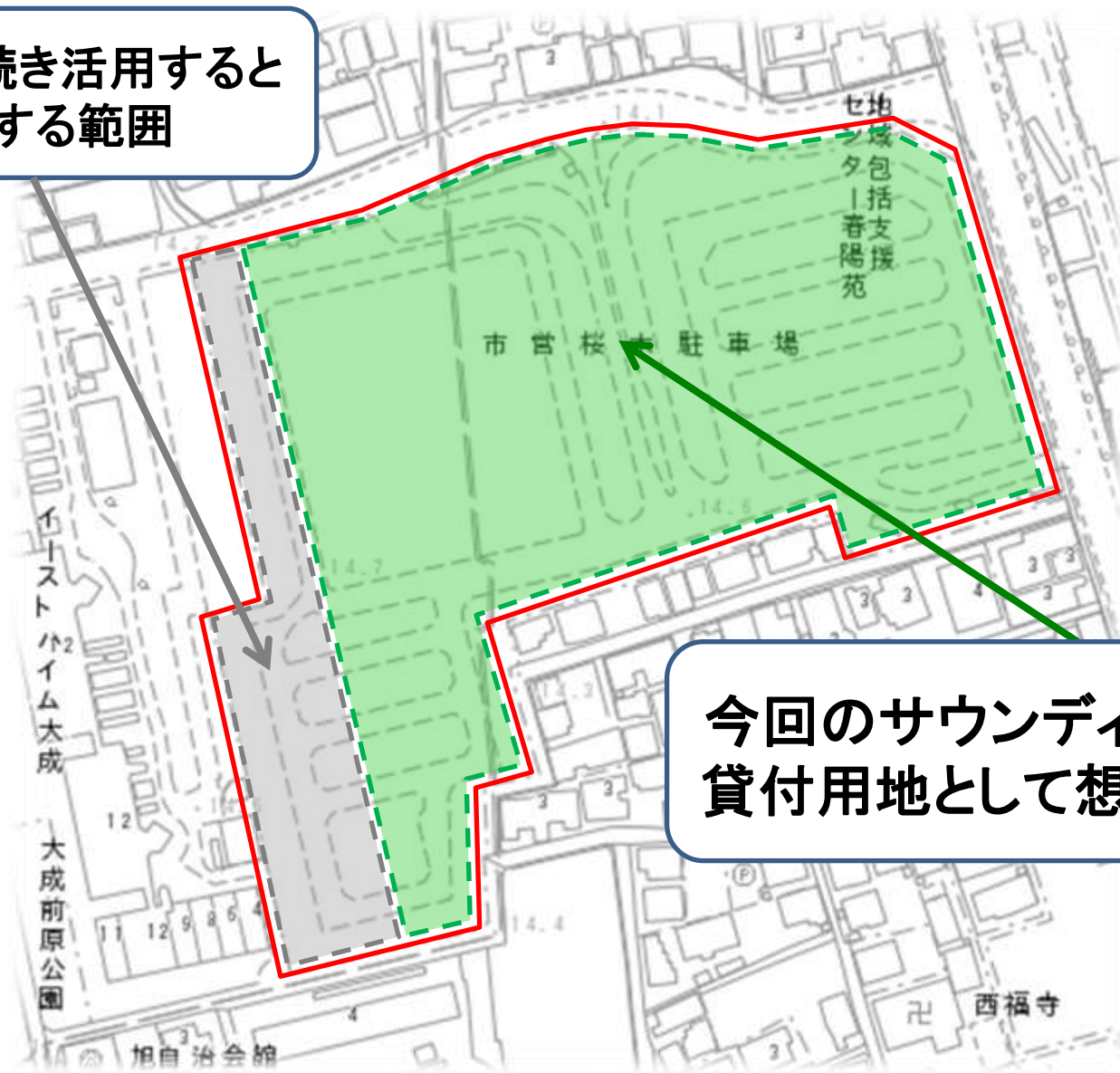
位置図



位置: 大宮駅から約500m

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

市が引き続き活用すると
想定する範囲



今回のサウンディング調査で
貸付用地として想定する範囲

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(5)市として想定するMICE対応施設

①催事用多目的施設

機能	活用イメージ	想定する規模
無柱空間 平土間形式	会議、学会、見本市、 展示会、興行利用など	2,000～3,000m ²
会議室	会議、分科会、商談会、 バンケット、控室利用など	大：300m ² 3室 小：100m ² 10室 程度

②宿泊施設

機能	想定する規模
ビジネスユースを軸に VIP対応に考慮したホテル	200室程度の客室

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(6) 貸し付け後の契約と土地活用イメージ

【現在】

市営駐車場
(市→指定管理)

市使用

市所有

	不動産	所有者	管理者 使用者
市営駐車場 (条例設置)	土地	市	市
	施設	市	市 (指定管理)

【施設誘致後(例)】

広場等

市営
駐車場

宿泊施設

催事用多目的施設等

開発の設置基準による駐車場

市使用

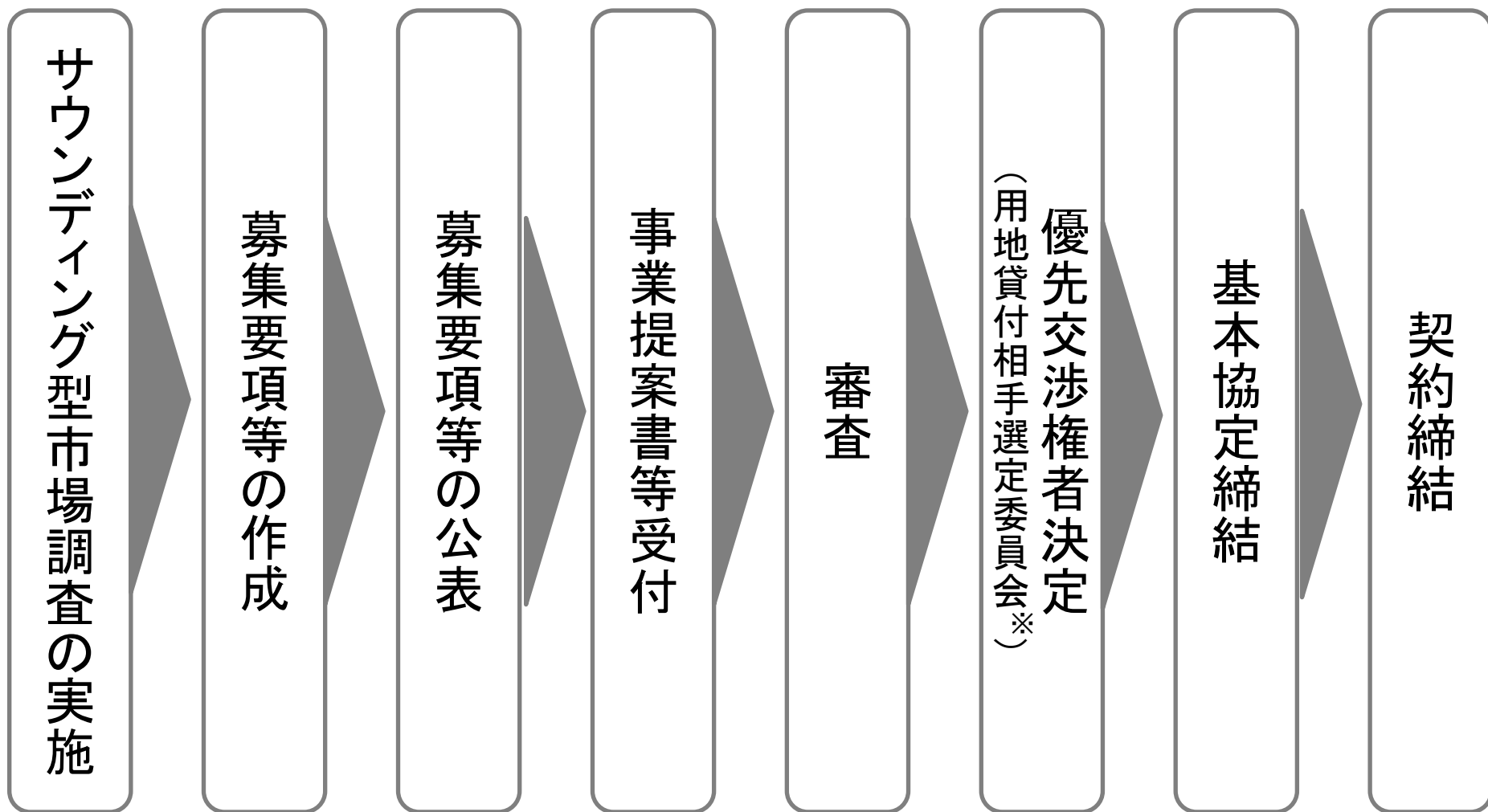
民間(借地契約)

市所有

	不動産	所有者	管理者・使用者
宿泊施設 催事用多目的施設等	土地	市	民間(借地契約)
	施設	民間	民間
市営駐車場 広場等	土地	市	市
	施設	市	市

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(7) 用地貸付契約までの流れ



※「公募による普通財産貸付要綱(平成26年2月1日施行)」に定められた審査選定委員会

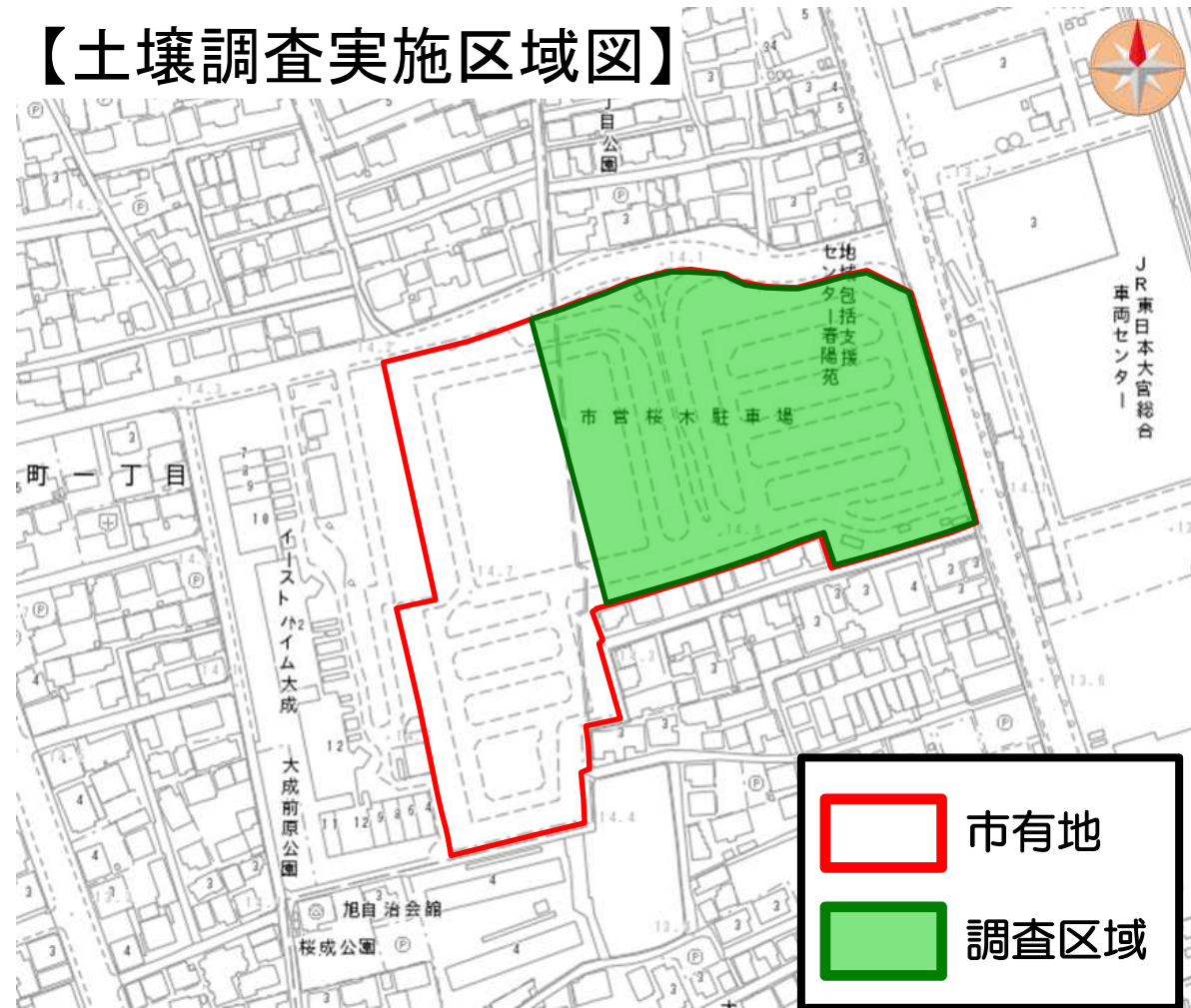
桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(8) 土壌分析調査について

土壌分析調査の経緯

- ・市営桜木駐車場用地の有効活用に向け、土壌分析調査を実施。
- ・地歴調査の結果、西側は汚染のおそれがないと認められ調査不要、東側は調査を実施。
- ・調査を実施の結果、国の基準値を超える特定有害物質を検出。

【土壌調査実施区域図】



桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

【 調査結果 】

試料採取日 平成28年7月11日～15日

○測定結果 ※1

特定有害物質	基準値	検出値	基準値 超過検出数	試料数
鉛及びその化合物 (土壌含有量)	150mg/kg 以下※2	160～ 2300mg/kg	33検体	59 検体
ふっ素及びその化合物 (土壌溶出量)	0.8mg/L 以下※3	0.83～ 0.90mg/L	2検体	59 検体

※1 ダイオキシンとアスベストについては、現在分析中。

※2 一生涯(70年間)、1日あたり大人200mg、子ども100mgの土壌を摂食しても影響がでないと思われる値を基準値として定めている。

※3 一生涯(70年間)、1日2Lの地下水を飲用しても影響がでないと思われる値を基準値として定めている。

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

【 今後の対応 】

- この度の土壌分析調査は、あくまで表層調査であるため、今後、関係法令に則り、特定有害物質による汚染の範囲を調査。
- その後、その調査結果を踏まえて関係法令の規定に基づき、土地所有者として市が汚染土壌を適切に処理。

桜木駐車場用地の有効活用によるMICE対応施設の誘致

(9) スケジュール

平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
<p>公募準備</p> <p>サウンディング調査</p> <p>事業者公募</p> <p>★ 事業者決定</p> <p>土壌調査</p>			<p>【宿泊施設】 設計・工事等</p> <p>【催事用多目的施設等】 設計・工事等</p>	<p>東京オリンピック・ パラリンピック</p>

本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 さいたま市を取り巻く環境
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

サウンディング型市場調査の目的と内容

(1)調査の目的

<目的>

事業採算性を含めプロジェクトを組成する価値があると認められる公募条件等について、民間事業者との“対話”をとおして、その意向等を調査する「市営桜木駐車場用地を活用したMICE対応施設誘致に係るサウンディング型市場調査」を実施します。

注意！

サウンディング型市場調査は、対象用地の貸付先の選定作業の一環ではありません。本調査への参加如何、本調査での対話の内容が、貸付先の選定にあたって何ら影響を及ぼさないことをご承知おきください。

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2)調査の内容

<参加申し込み>

平成28年8月29日(月)～平成28年9月16日(金) 午後5時まで

<サウンディングの実施>

[応募] エントリーシートに①参加者、②希望日、③時間 等を記入の上応募

[決定] 応募者の希望から日程を調整し、日時、会場を返信

[日時] 平成28年9月23日(金)～平成28年9月28日(水)までの平日

[会場] さいたま市役所 会議室 又は さいたま市 大宮区役所 会議室

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2)調査の内容

<与条件情報>

契約形態	定期借地契約	
スケジュール	平成28年度中／契約相手先の選定 平成32年東京オリンピック・パラリンピック大会開催までに開業	
整備運営方式	整備・管理・運営は、民間企業によるものとし、市は施設の所有等はないことを基本とします。	
機能	ビジネスユースを軸にVIP対応を考慮	
規模	客室200室程度	
機能	無柱空間平土間形式	会議室
規模	2,000～3,000 m ² 程度	大：300m ² 3室 小：100m ² 10室 程度
活用イメージ	会議、展示会、興業利用など	会議、商談会、バンケット、分科会など

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2) 調査の内容

<調査項目>

1 事業内容

① 宿泊施設について

- ・客室規模や設備
- ・想定するグレード

② 催事用多目的施設について

- ・規模や設備
- ・想定する活用イメージ

③ にぎわいの創出と地域への貢献について

- ・周辺地域のにぎわいの創出や地域への貢献
- ・地元住民(自治会・小中学校等)との連携

④ その他の施設について

- ・収益性向上のために事業を行う施設など条件に記載のない施設

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2) 調査の内容

<調査項目>

2 事業方式

① 土地、建物の権利形態について

- ・建物等設備の所有、占用等権利形態、定期借地契約の期間について

※土地は市が保有し、定期借地契約にて有償で貸し付けます。

② 資金調達・リスク分担について

- ・施設の整備・運営にあたり、必要となる資金の調達方法について
- ・事業運営にあたり、収支見込みの概算について

③ 施設整備、維持管理、運営に関する事業手法について

- ・施設の整備、維持管理、運営について、どのような体制・スキームが考えられるか

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2) 調査の内容

< 調査項目 >

3 MICE対応施設の整備・運営等に必要な支援措置等

① 財政・金融支援、税制特例措置等について

- ・施設整備にあたり、有効な財政・金融支援、税制特例措置等について

② 規制緩和等特例措置等について

- ・施設整備にあたり、有効な規制緩和等特例措置等について

③ その他の配慮事項について

- ・上記①、②以外に有効と考える支援措置や配慮事項について

サウンディング型市場調査の目的と内容

(2)調査の内容

<参加可能事業者>

当該用地を活用したMICE対応施設の
整備事業の実施主体となり得る 法人 又は 法人のグループ

但し、

- ・ ホテル事業者等 宿泊施設を運営 することができる事業者
- ・ コンベンション事業者等 催事用多目的施設を運営 することができる事業者

については、単独での参加も可能とします。

サウンディング型市場調査の目的と内容

(3)結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要を公表します。

＜公表方法＞ さいたま市ホームページ上で公開

＜公表内容＞ 項目別に参加者意見の要旨を列記

※次の項目については、公表しません。

- ・企業名
- ・参加事業者のノウハウの根幹に係るもの
- ・本事業に関係しない意見等

＜その他＞ 公表に当たっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

本日の説明内容

- 1 本日の説明会・現地見学会について
- 2 さいたま市を取り巻く環境
- 3 桜木駐車場用地の有効活用による
MICE対応施設の誘致
- 4 サウンディング型市場調査の目的と内容
- 5 今後の進め方

今後の進め方

