

# 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 実施要領

## 1. 調査名称

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

## 2. 調査対象

市営桜木駐車場用地（埼玉県さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外）

## 3. 調査目的等

### (1) サウンディング型市場調査を実施する背景

本市では、さいたま市成長戦略の中の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、MICE\*需要に対応する新たな交流拠点の整備を推進することとしています。

その一環として、市営桜木駐車場用地を候補地として、民間の知恵・技術・経験を活かし、ホテルやコンベンション機能を有する多目的施設など、MICE 需要に対応する施設（MICE 対応施設）の誘致を検討しています。コンベンション機能を有する多目的施設については、公共施設として整備される例も多いところですが、本市の財政状況並びに「さいたま市公共施設マネジメント計画」の趣旨等に鑑み、公募により当該用地を民間企業に貸し付け、MICE 対応施設を民間施設として誘致する方針を掲げています。

民間の知恵・技術・経験を活かし、本市が掲げる国際観光都市戦略「さいた MICE」の推進に相応しい MICE 対応施設を誘致するためには、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民間事業者が認識できるような、公募条件等を検討する必要があると考えています。

※MICE とは、企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (インセンティブ旅行) (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。(観光庁HPより)

### (2) 調査目的と期待される効果

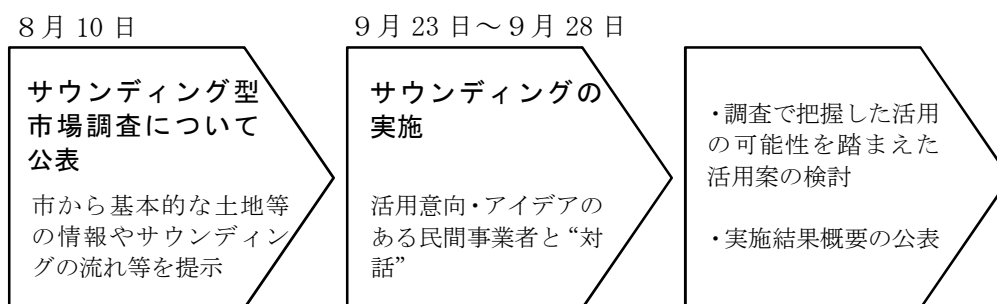
現在、本市としては上述のとおり、公募により選定した民間企業に当該用地を貸し付け、民間施設として MICE 対応施設を誘致することを検討しているところです。しかしながら、当該用地における事業の市場性については判断が難しく、様々な可能性を調査・把握したうえで、公募条件等を検討する必要があると考えています。

そこで、本市が民間事業者との“対話”を通して、当該用地の有効活用に向けた貸付相手先の公募条件等を検討するために「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。

この調査により次のような効果が期待できます。

- ① 実施主体となる民間事業者の「MICE 対応施設整備の可能性」を調査することで、誘致を実現するための公募条件の検討が可能になります。
- ② 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映できる可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

### (3) 調査の進め方



#### 4. サウンディングの実施について

##### (1) サウンディング対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、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とします。

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、必ずしも整備事業の実施主体となり得る法人のグループとしてではなく、単独での参加も可能とします。

##### (2) サウンディングの流れ

① サウンディングの実施について公表（記者発表、市 HP 掲載）	8月10日
②説明会・現地見学会の参加受付	8月10日～8月24日
③参加事業者説明会及び現地見学会の開催	8月26日
④サウンディングの参加受付（エントリーシート提出） ⑤サウンディング資料の提出	8月29日～9月16日
⑥サウンディングの実施日時及び場所の連絡	～9月16日
⑦サウンディングの実施（民間事業者との対話）	9月23日～9月28日
⑧サウンディングの実施結果概要の公表	10月上～中旬（予定）

##### ① サウンディングの実施について公表

実施要領等をさいたま市ホームページにて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

( <http://www.city.saitama.jp/006/014/008/003/005/005/p049617.html> )

##### ② 説明会及び現地見学会の参加受付

参加事業者説明会及び現地見学会への参加を希望する場合は、説明会参加申込書（様式1）に必要事項を記入し、平成28年8月10日（水）から8月24日（水）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行ってください。送付するEメールの件名は【説明会参加申込】としてください。

### ③ 参加事業者説明会及び現地見学会の開催

サウンディングの実施方法について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を実施します。

#### ■説明会

日時：平成28年8月26日（金） 午前10時～

会場：さいたま市 大宮区役所 南館301会議室

（埼玉県さいたま市大宮区大門町三丁目1番地）

#### ■現地見学会

日時：平成28年8月26日（金） 午後2時～

会場：市営桜木駐車場用地（埼玉県さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外）

### ④ サウンディングの参加受付（エントリーシート提出）

- ・参加を希望する場合は、エントリーシート（様式2）に必要事項を記入し、平成28年8月29日（月）から9月16日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行ってください。送付するEメールの件名は【サウンディング参加申込】としてください。
- ・併せて、対話に関する質問がある際には、質問シート（様式3）に質問内容を記入の上、平成28年8月29日（月）から9月16日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てにご提出ください。なお、いただいた質問については、公平性の観点から、その回答とともに他の対話参加者へ情報提供する場合があります。
- ・サウンディングの実施期間は、平成28年9月23日（金）から9月28日（水）までの平日で、各日とも午前10時より午後5時までの間とします。参加希望日を実施期間内で第3希望まで記入してください。
- ・サウンディングに出席する人数は、1グループにつき5名以内としてください。

### ⑤ サウンディング資料の提出

様式4～8にご記入の上（可能な範囲で結構です）、平成28年8月29日（月）から9月16日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てにご提出ください。なお、件名は【サウンディング資料提出】としてください。

### ⑥ サウンディングの実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、調整の上実施日時及び場所をEメールにて連絡します。（都合により希望に添えない場もありますので、あらかじめご了承ください。）

⑦ サウンディングの実施（民間事業者との対話）

参加申込のあった民間事業者と市で、1グループ60分を目安に対話を実施します。

⑧ サウンディングの実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、概要を公表します。

- ・対話の実施結果については、その概要を市HP等で公表します。項目別に、企業名は掲載せず、各参加者の意見を列記する予定です。
- ・参加事業者のノウハウの根幹に係るものや本事業に関連しないと思われる意見等については公表しません。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

## 5. 対象物件情報

### ○市営桜木駐車場用地

所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町二丁目 537 番、551 番、 さいたま市大宮区桜木町三丁目 1 番 1、1 番 3、 さいたま市大宮区大成町一丁目 1 番 2
土地面積	約 22,000m <sup>2</sup>
現況	駐車場
都市計画 による制限	用途地域：第二種住居地域 建ぺい率／容積率：60％／200％ 高度地区：20m地区（さいたま都市計画高度地区に関する運用 基準の特例により緩和措置有（敷地面積 10,000 m <sup>2</sup> 以 上で2倍まで） 防火地域・準防火地域指定：指定なし
接道状況	北側：さいたま市道第 1 0 0 1 1 号線 建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号 東側：さいたま市道第 1 0 0 1 9 号線 建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号 南側：さいたま市道第 1 0 0 1 4 号線 建築基準法第 4 2 条第 2 項 私道 建築基準法第 4 2 条第 2 項
土壌汚染	病院が立地していた履歴あり。現在、市が土壌調査を実施中。

添付資料 資料 1：位置図  
資料 2：都市計画図

## 6. サウンディング内容等

さいたま市が目指す国際観光都市の実現に向けた MICE 対応施設の誘致として、本市が想定する事業概要と MICE 対応施設の機能等を下表のとおりお示いたします。

まず、この与条件下での事業成立性についてお考えをお聞かせください。

そのうえで、事業が成立するために整えるべき環境（市による支援等）についてのご意見、民間の知恵・技術・経験を活かした手法による整備・運営のアイデア・ご意見をそれぞれお聞きします。

### ○与条件情報

事業概要	市との主たる契約形態		定期借地契約		
	借地料		基準貸付料年額＝ 土地の適正な価格×4.2/100 (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)に基づき算定)		
	対象物件		5. 対象物件情報のとおり		
	スケジュール		平成28年度中に契約相手先を選定し、平成32年東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催までに開業する。		
	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・管理・運営のいずれも行わないことを基本とする。		
市として想定する MICE 対応施設の考え方	宿泊施設	機能	ビジネスユースを軸にVIP対応を考慮		
		規模	200室程度の客室		
	催事用多目的施設	機能	無柱空間平土間形式	会議室	
		活用イメージ	会議、学会、見本市、展示会、興行利用など	会議、分科会、商談会、バンケット、控室利用など	
		規模	2,000～3,000㎡程度	小 100㎡ 10室	大 300㎡ 3室 程度

### ※その他の施設について

収益性向上のために小売や飲食などの事業を行う施設など、与条件に記載のない施設の有無と概要（規模や設備、用途）についても自由にご提案いただくことが可能です。（但し、住居系を除く）

### (1) 与条件下での事業成立性

与条件情報に記載された条件下で、MICE 対応施設の事業が成立するか否か、その考えをお示してください。(様式4)

### (2) MICE 対応施設の整備・運営等に必要な支援措置等

本件においては、整備・運営ともに行政主体ではなく、民間事業者が主体となることを基本に MICE 対応施設の誘致を行うこととしています。

しかしながら、MICE 対応施設、特に催事用多目的施設については一般的に単体での事業採算性が厳しく、主体となりリスクをとって運営する民間事業者が現れるためには、その障壁を低くするために行政による支援措置等を検討する必要があると考えており、市としては、他市事例において MICE 対応施設に相当する民間事業者の誘致で活用されている公的支援について、必要に応じて支援措置を検討していきます。

つきましては、現在の与条件下での事業成立性について(1)におけるお答えの理由や考えについてお示しいただくとともに、事業成立性があると判断するために必要な市の支援措置等について以下の①～③の観点から考えをお示してください。(様式5)

#### ① 財政・金融支援、税制特例措置等について

・市が意図する MICE 対応施設を整備するにあたり、事業者にとって有効と考える財政・金融支援、税制特例措置等の希望がありましたら、その時期や金額、内容等をお聞かせください。

#### ② 規制緩和等特例措置等について

・市が意図する MICE 対応施設を整備するにあたり、事業者にとって有効と考える規制緩和等の特例措置がありましたらお聞かせください。

#### ③ その他の配慮事項について

・市が意図する MICE 対応施設を整備するにあたり、上記①②以外に事業者にとって有効と考える支援措置や配慮すべき事項等がありましたらお聞かせください。

### (3) MICE 対応施設の事業内容等

#### (i) 事業内容

調査対象地を活用した MICE 対応施設(宿泊施設や催事用多目的施設など)の整備・運営の事業アイデアについて考えをお示してください。事業アイデアは、以下の点について特に考慮してご提案ください。(様式6)

#### ① 宿泊施設について

・客室規模や設備

(例：客室数\*\*室、VIP 対応想定のスウィート級\*\*室、ウェディング対応施



- 設の有無、バンケットの有無・サイズ・数、レストランの有無・グレード等)
- ・想定するグレード  
(例：2つ星の国際ホテル等、具体的なブランドを記載いただいても結構です)
- ② 催事用多目的施設について
- ・規模や設備  
(例：\*\*m<sup>2</sup>の会議室\*\*室、\*\*m<sup>2</sup>の無柱平土間多目的ホール等)
  - ・活用イメージ  
(例：学会、国際会議、商工見本市、音楽ライブ、フリーマーケット等)
- 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小売や飲食などの事業を行う施設など、与条件に記載のない施設の有無と概要（規模や設備、用途）

## (ii) 事業方式

- MICE 対応施設の整備・運営にあたり、どのような事業方式を想定することで事業が成立するとお考えか、以下の点について考慮してお聞かせください。(様式7)
- ① 土地、建物の権利形態について
- ・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。そのうえで、建物等設備の所有、賃貸借、占用等権利形態についてお示しください。また、市との定期借地契約について必要な期間等お示しください。
- 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お示しください。
  - ・事業運営にあたり、収支見込みの概算についてお示しください。
- 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お示しください。

## 7. その他

### (1) 参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・提案いただいた内容につきましては、事業化へ向けた検討の参考とさせていただきます。

### (2) サウンディングに関する費用

- ・対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力依頼

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書による照会を含む）を行うことがあります。

### (4) 参加条件

以下のいずれにも該当しないこと。

- ① 特別な理由がある場合を除き、契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第6号までに該当する団体又は団体に属している者

## 8. 連絡先

担当：さいたま市都市局都心整備部東日本交流拠点整備課 武笠、島田

住所：〒330-9588 埼玉県さいたま市浦和区常盤6-4-4

電話：048-829-1447

FAX：048-829-1937

E-mail：[higashinohon-kyoten-seibi@city.saitama.lg.jp](mailto:higashinohon-kyoten-seibi@city.saitama.lg.jp)

### 《様式》

様式1……説明会参加申込書

様式2……エントリーシート

様式3……質問シート

様式4……事業成立性に関する意見等（6.（1）関係）

様式5……行政による支援措置等の必要性（6.（2）関係）

様式6……事業内容に関する提案・意見等（6.（3）（i）関係）

様式7……事業方式に関する提案・意見等（6.（3）（ii）関係）

様式8……その他自由提案・意見等