

桜木駐車場用地活用事業に関するサウンディング型市場調査 結果概要

令和3年3月30日
さいたま市都市局
東日本交流拠点整備課

1 サウンディング型市場調査の目的

本調査は、桜木駐車場用地活用事業の実施主体となる意向を有する民間事業者に対し「桜木駐車場用地活用方針（案）」、「公募要項（たたき台）」を示した上で、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、「東日本の対流拠点形成」実現のため、公募要項等を精査することを目的とする。

2 調査スケジュール

実施要領の公表	令和2年12月4日（金）
説明会の開催	令和2年12月23日（水）
サウンディングの実施	令和3年2月18日（木）～24日（水）、3月5日（金）

3 事前ヒアリングシートの設問項目

本調査への参加事業者に提出させた「事前ヒアリングシート」の設問項目は、下記のとおりである。

設問項目	
①検討中の事業内容について	
1)対流拠点の考え方	
2)事業手法（売却・貸付・敷地分割の内容等）	
3)施設機能	
4)地域貢献機能	
②新型コロナウイルス感染拡大による本事業への影響	
1)参入意欲の変化	
2)事業実施時期に関する要望	
③その他、参加法人等が希望する対話の対象項目及び内容	

4 サウンディング型市場調査結果の概要

(1) 参加グループ数

18グループ（単独で参加した企業等を含む）

(2) 事前ヒアリングシート集計

① 検討中の事業内容

1) 対流拠点の考え方（自由記述）

- | | |
|-------------------|---------------|
| ● 国内外から人材を集積する | ● 市民の交流・憩いの場 |
| ● 大宮駅東口・西口とは異なる機能 | ● 交通ネットワークの形成 |
| ● 健康増進のための拠点 | 等 |

2) 事業手法（売却・貸付・敷地分割の内容等）

事業手法	回答数	民間事業者回答
①売却	3	—
②貸付	5	—
③貸付・売却どちらでも可	4	—
④その他	6	【「その他」の内容】 ・今後貸付金額基準（貸付の場合は貸付期間を含む）、売却金額基準、活用敷地面積を総合的に勘案して検討する。 等

【事業手法に関する要望】

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ● 一般定期借地権を選択できる事業条件の設定を希望。 | |
| ● 用途地域の緩和を希望。 | |
| ● まちづくり用地と一体的に整備することが望ましい。 | |
| ● 新設道路の整備時期が計画に影響を及ぼすことが懸念される。 | |
| ● 将来の社会情勢等の変化に柔軟に対応できる事業条件の設定を希望。 | 等 |

3) 施設機能（自由記述）

- | | |
|-----------|----------|
| ● 研究・開発機能 | ● オフィス機能 |
| ● 商業機能 | ● 教育機能 |
| ● 宿泊機能 | ● スポーツ機能 |
| | 等 |

4) 地域貢献機能（自由記述）

- | | |
|------------------|----------|
| ● 一時避難所 | ● 体験施設 |
| ● 多世代交流・コミュニティ空間 | ● 生涯教育施設 |
| ● イベント・クラブ活動 | ● 公園機能 |
| ● 生活密着型商業施設 | 等 |

② 新型コロナウイルス感染拡大による本事業への影響

1) 参入意欲の変化

参入意欲	回答数	民間事業者回答
①参入意欲は低下していない	13	<ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナウイルス感染症対策の効果、ワクチンへの期待 ● 新型コロナウイルス感染症は今後収束する見込みであり、今後は今回の経験とノウハウを活用可能 ● オンライン・テレワークによる新たな生活支援サービスの可能性拡大 ● 大宮駅近くの立地のため、土地の価値は高い
②参入意欲が少し低下した	2	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業機能への影響は大きく、不動産事業を再検討するタイミングである
③参入意欲がかなり低下した	0	—
④その他	3	<ul style="list-style-type: none"> ● アフターコロナの考え方が不透明のため、提案内容について更なる検証が必要 ● 事業者によって考え方に温度差があり一概には言えない

2) 事業実施時期に関する要望

- (参入意欲は低下していないが) 新型コロナウイルス感染症の状況を鑑み、公募時期を検討してほしい。
- 「公募要項の公表」「提案書の受付」「優先交渉権者の決定」の時期を早期に決定・公表してもらえると検討を進めやすい。

③ その他、参加法人等が希望する対話の対象項目及び内容(民間事業者からの要望等)

- 貸付と売却で提案評価に差が出ないような評価基準を設定してほしい。
- 借地料が高い・借地料の減免を希望。
- 事業条件を早期に確定・公募前に開示してほしい。
- 提案書作成期間は6ヶ月程度必要。
- 土壤汚染対策費が市の想定額以上となった場合は、市負担としてほしい。
- 建設業務と工事管理業務の兼務を可としてほしい。
- 再度対話の機会が設けられることが望ましい。
- 構成員間の連帯責任の緩和を希望。

5 サウンディング型市場調査結果のまとめ

- 多くのグループが公募された場合に参加する意欲を持っていることが確認できた。
- 参加者からは課題の指摘等多くの意見をいただいたことから、公募に向けてはこれら意見を踏まえて公募の条件等をさらに検討し、公募要項等を精査する必要がある。
- 新型コロナウイルスの感染状況が公募におよぼす影響についても慎重に見極め、判断していく必要がある。