

桜木駐車場用地活用事業

第1回地元説明会（市・事業者共催） 開催結果

1. 開催概要

- (1) 日 時 1日目：令和6年5月24日（金）19時～21時15分
2日目：令和6年5月26日（日）10時～11時30分
- (2) 場 所 ソニックシティビル 地下1階 第5展示場
- (3) 内 容 ① 事業概要の説明
② 施設概要、今後のスケジュールの説明
③ 質疑応答
- (4) 出席者数 1日目：73名
2日目：81名

2. 質疑応答の結果

来場者の皆様から頂いた質疑と、それに対する回答をご紹介します。

※内容を分かりやすく正確にお伝えするため、表現や言い回しを補足・修正している箇所があります。

※個人情報に関わる内容等は掲載していません。

2. 1 事業者による提案内容や施設計画に関するご質問

① 建物の階数や高さは決まっていますか。

→（事業者からの回答）

商業棟は4階・オフィス棟は5階・フィットネス棟は2階・結婚式 MICE 棟は2階建てで検討しています。高さにつきましては、この地区は高度地区（最大建築高さが20m）の制限があり、それ以下となります。

② 商業棟にはどのようなお店が入る予定ですか。

→（事業者からの回答）

スーパーマーケットやクリニックモールなど、地域の皆様の生活に寄与する、日々の利便性を高めることができるような店舗を予定しています。

③ 商業棟に入るお店のテナント名を教えてください。

→（事業者からの回答）

現在テナントリーシングについては調整中のため、現時点では公表できませんが、公表できる準備が整い次第、お知らせいたします。

④ テナント名はいつ頃公表する予定ですか。

→（事業者からの回答）

現時点では未定ですが、一般的には施設開業の直前となることが多いです。

⑤ この施設ができることによる、地域へのメリットを教えてください。

→（市からの回答）

商業施設の開業による生活利便性の向上や、有事の際に役立つ防災機能・一時避難場所の整備による地域の防災性向上、広場や地域交流スペースの整備による居住性の向上などをメリットと考えています。

⑥ 今回示された施設計画等はこれで確定なのでしょうか。

→（市からの回答）

今回ご提示した施設計画は、事業者公募において最優秀提案として選ばれたものであり、施設計画、導入機能、地域への配慮の考え方などを総合的に勘案して最高点を取った提案としてご紹介させていただいております。基本的にはその提案内容に基づいて事業を進める考えではありますが、一方で、地域の方々のご意見を踏まえて施設計画を改良・深度化し、地域と共存のできるような形にしていく必要があると認識しています。

→（事業者からの回答）

基本的には今回お示しした施設計画で進めていきたいと思っておりますが、これから検討を深度化していく部分が多々あります。駐車場の出入口の位置や建物のイメージ等は、地域の皆様への配慮を念頭に検討していきますので、本日いただいたご意見を基に検討していく可能性も十分にあると思っております。

⑦ 駐車場の台数や規模を教えてください。

→（事業者からの回答）

現時点で台数は400台程度、規模は3階建てまたは4階建ての駐車場を検討しています。

⑧ 緑の広場はどういう広場なのでしょうか。地域の人が使えらる広場になるのでしょうか。

→（市からの回答）

緑の広場は事業者が整備する面積600㎡以上の空間です。それとは別に、隣接する位置に市が面積2400㎡の多目的広場（公園）を整備する予定であり、合計で約3000㎡以上の広場を一体的に活用できるようになります。これらの広場は、市民の方がどなたでも使えるような広場として整備してまいります。

⑨ 地域交流センターはどのような使い方ができるのでしょうか。

→（事業者からの回答）

地域の自治会の皆様の会合の場などとしてご活用いただけるようなスペースを用意する予定です。運用方法等については、今後自治会の皆様のご意見を伺いながら決めていきたいと思っております。

⑩ 施設の開業時期はいつ頃でしょうか。5つの棟がありますが、一斉開業でしょうか。

→（事業者からの回答）

開業時期は令和9年秋・冬頃を予定しています。一斉開業・部分開業については、現時点では確定していません。

⑪ フィットネス棟について、近隣にも同様の施設があると思いますが、なぜ作ろうと思ったのでしょうか。

→（事業者からの回答）

近隣で当グループ企業（JR東日本）が運営するジェクサーに関しましては、本地への移転可能性を含め方針について検討しているところです。決まり次第報告してまいります。

2. 2 交通渋滞等への対応に関するご質問

① 都市計画道路の整備よりも先に施設が開業するため、交通渋滞が不安です。どのような対策を考えているのでしょうか。

→（事業者からの回答）

交通渋滞への対策として、様々な方策を検討しています。今後、交通シミュレーション解析により効果を判定したうえで、次回の説明会でご説明します。

② 周辺の生活道路が車の抜け道にならないか心配です。交通規制等を検討するなど、関係機関と協議してもらいたいです。

→（市からの回答）

生活道路についても対応方法を考えています。今回いただいたご意見も参考にしながら、関係機関と協議してまいります。

③ 道路整備を先に実施するべきではないでしょうか。

→（市からの回答）

道路整備は都市計画手続き等を含め、順次進めてまいります。用地買収を伴う区間もございますので、地権者の方と交渉しながら早期に道路が完成するよう努めてまいります。一方で、周辺渋滞等への配慮については、事業者と市が連携してこの事業の中で様々なアイデアを検討してまいります。

④ 駐車場の北側出口の先には国道17号との交差点があり、渋滞が起きる可能性が高いです。渋滞緩和策をどのように考えていますか。

→（事業者からの回答）

交通渋滞への対策として、出入口の位置を変更するなど様々な方策を検討しています。今後、交通シミュレーション解析により効果を判定したうえで、次回の説明会でご説明します。

2. 3 防災機能に関するご質問

- ① 帰宅困難者だけでなく、地域の住民も受け入れてくれるような施設を作ってください。また、天候に左右されない、屋根のある場所だといいです。

→（市からの回答）

もともと桜木駐車場は避難所としての指定はされていないものの、その広い空間を活かして地域の一時避難場所として活用されていました。そのような背景から、今回の事業者公募にあたっては、「一時避難できるようなスペースの設置」を条件として記載してきました。市としても、帰宅困難者だけでなく、地域の皆様にもご利用いただけるよう考えています。

→（事業者からの回答）

施設には自走式立体駐車場や、プールなど様々な設備を整備する予定であり、災害時には避難場所や支援拠点として活用できるよう検討しており、次回の説明会でご説明します。

- ② 防災機能はこれだけなのでしょう。地域の特性を踏まえた計画をしてほしいです。

→（事業者からの回答）

現時点の計画では、一般的に考えられる防災機能を盛り込んでいるところです。皆様からいろいろなご意見をいただきながら、検討してまいります。

2. 4 住環境について

- ① 商業棟やフィットネス棟にはデッキが設けられるとのことですが、施設の近くに住んでいるため来場客からの視線が気になります。プライバシー配慮についてしっかり対応してほしいです。

→（事業者からの回答）

プライバシーへの配慮については地域の皆様に安心いただけるよう、細心の注意を払って検討してまいります。

- ② スーパーマーケットについて、臭気の問題が気になるので、しっかり対応してください。

→（事業者からの回答）

スーパーマーケットの臭気については、周辺環境への影響を最小限に抑えるよう、適切な対策を検討してまいります。

- ③ 本事業の建築工事と道路工事を並行して実施すると聞き、道幅が狭いうえに沢山の工事車両が通ることが不安です。どのように対応する予定でしょうか。

→（事業者からの回答）

詳細な工事計画は今後の検討してまいります。地域の皆様に最大限配慮して進めてまいります。工事の着手前に、地域の皆様への説明の場を設ける予定です。

- ④ **以前、桜木駐車場でイベント（一時貸付事業）があった際、騒音がひどかったことがありました。工事中や開業後も含めて、騒音対策をしてほしいです。**

→（市からの回答）

ご迷惑をおかけして申し訳ございませんでした。本用地は第二種住居地域に指定されており、騒音規制の上限が70デシベルのところ、一部のイベントにおいてはそれを超えていたものと思われます。今後、工事に際して音が出てしまうが、工法の工夫や工事時間帯などを考慮し、適切に施工できるように事業者と調整してまいります。

- ⑤ **一人暮らしのお年寄りが多い地域であり、特に夜間の防犯面が心配です。**

→（事業者からの回答）

施設管理について、当社（大和ハウスリアルティマネジメント株式会社）は全国で4000施設以上の商業施設を管理しており、住宅地でも実績もあります。その経験・ノウハウを活かし、防犯面にも十分配慮しながら地域の皆様に安心してご利用いただけるよう管理・運営してまいります。

- ⑥ **夜間も営業するのでしょうか。治安が心配です。**

→（事業者からの回答）

営業時間は各テナント企業との協議によりますが、現時点で深夜帯（23時～翌5時頃の間）での営業を行う施設（駐車場を除く）はありません。施設の警備にあたっては、セキュリティー体制の強化や防犯カメラの設置等を進め、地域の皆様に安心してご利用いただけるよう管理・運営してまいります。

- ⑦ **各棟と駐車場の営業時間を教えてください。賑わいが深夜まで続くことが不安です。**

→（事業者からの回答）

商業・フィットネス棟について、現時点では23時まで営業する予定です。駐車場については、24時間利用可能な時間貸駐車場としての整備を想定しています。オフィス棟は基本的に日中の利用となりますが24時間出入り可能な施設として整備する予定です。いずれにしても、地域の皆様に安心してご利用いただけるよう努めてまいります。

- ⑧ **駐車場は24時間営業ではなく、商業施設等の営業時間内にしてほしいです。**

→（事業者からの回答）

現時点では24時間営業を想定していますが、貴重なご意見として承ります。

2. 5 周辺道路整備について

- ① **桜木大成1号線・2号線の整備は確定しているのでしょうか。**

→（市からの回答）

都市計画審議会の諮問後、都市計画決定の告示をもって、都市計画道路として位置付けていく予定です。

② **ゴミ収集所付近に横断歩道を設置してほしいです。**

→（市からの回答）

横断歩道の設置については警察と協議しておりますが、現時点では難しい状況です。

2. 6 施設計画に関するご提案

① **スーパーマーケットにおいて東日本各地の食材を販売するとのことですが、埼玉県内にも様々な特産品があるので取り揃えてもらいたいです。**

→（事業者からの回答）

スーパーマーケットの運営事業者にお伝えし、検討してまいります。

② **自転車でも買い物に行けるよう、安全な駐輪場の設置をお願いしたいです。**

→（事業者からの回答）

現時点では、商業棟の入口付近に 100 台前後の駐輪場を設ける予定です。

③ **保育所が欲しいのですが、入れてもらえますか。**

→（事業者からの回答）

貴重なご意見として承ります。

④ **敷地内を斜めに通行できる歩行者動線（ショートカットできる通路）を作ってもらえれば、地域住民の利便性が高まるかと思いますが、作ってもらえますか。**

→（事業者からの回答）

現時点では計画はございませんが、これから設計するにあたり防災面や管理面を踏まえて実現可能か検討してまいります。

3. 来場者アンケート（自由記入欄）の結果

来場者アンケートの自由記入欄で頂いたご意見をご紹介します。

※内容を分かりやすく正確にお伝えするため、表現や言い回しを補足・修正している箇所があります。

※個人情報に関わる内容等は掲載しておりません。

3. 1 交通負荷軽減に関するご意見

- ・交通渋滞に配慮した施設計画にしてほしい。
- ・敷地内で車の渋滞を生まないように設計していただきたい。
- ・周辺道路を先に整備してから、施設整備に着手してほしい。
- ・トラックや重機が多く出入りすると思うので、子供たちが安全に登下校できるように、対策してほしい。
- ・駐車場の出入口、車の動線は再考してほしい。
- ・周囲の細い道が抜け道に使われないようにしてほしい。
- ・イーストハイム横の道路が抜け道として使われる可能性があり不安。出入口の場所を変更してほしい。
- ・周辺道路の混雑が軽減されるような取組みをとってほしい。
- ・車両混雑が解決できないのなら、本事業の施設設置は不要だ。
- ・交通渋滞が今以上にならないようお願いしたい。
- ・周辺道路が渋滞して生活に悪影響が出ないようにお願いしたい。
- ・道路を早く広くして、災害にも日々の交通にも不便がないようにして頂きたい。
- ・北側住宅地の細い道に施設から出た車が入り込まない様注意してほしい。対策してほしい。
- ・国道 17 号のクランクの交差点は完成時に改良していないと本当に危険。
- ・都市計画道路整備の詳細を説明してほしい。
- ・道路を整えないと、施設を作っても意味はないと思う。

3. 2 防災機能強化に関するご意見

- ・桜木駐車場はもともと自治会の一時避難場所として位置づけていた。今後も災害時に地域住民が避難できる場所を作してほしい。
- ・この事業に対しては、もともと災害時に役立つ機能を要望していたので、しっかり取り組んでほしい。
- ・災害が発生した際の設備を充実させてほしい。
- ・定期的に避難訓練ができると良い。
- ・帰宅困難者だけでなく、周辺の人も災害時一時集合したり家族が一時的に集合できるようなスペース（雨や暑さ寒さがひどいときは室内がありがたい）やフリースペースを確保してほしい。

3. 3 住環境への配慮に関するご意見

- ・工事中、開業後を含め、騒音・振動・ホコリ・臭い・治安・プライバシーに十分配慮してほしい。
- ・ごみのポイ捨て、自転車の放置などの対策をしてほしい。
- ・ごみ収集場を適切な位置、規模で維持してほしい。
- ・ごみ収集場は道路の反対側（北側）が良い。ゴミ出しまでの歩く距離が短くなる。
- ・工事はいつから始まるのか、近隣の住民への対応はどのように行っていくのか等、丁寧な対応をお願いしたい。
- ・テレワークをしているため、騒音や地盤が悪くなることをとても懸念。しっかりと対策をとっていただきたい。
- ・以前開催されたイベントでは騒音がすごかった。第2種住居地域であることを考慮し、取り組んでほしい。
- ・広場側は静かな環境を継続してほしい。
- ・信号機や横断歩道、歩道橋の設置などを検討してほしい。
- ・公園では子供がキャッチボールやサッカー、スケボーなどで遊べるようにしてほしい。子供を排除しないようにしてほしい。

3. 4 その他のご意見

《施設計画に関するご提案》

- ・well-being というコンセプトにふさわしい街づくりをお願いしたい。
- ・東日本の交流拠点にふさわしい建物計画にしてほしい。
- ・特定の目的の為にしか利用されない施設とならぬよう、ハード面、ソフト面共に考慮いただきたい。
- ・ミニ新幹線を走らせられるスペースがあるといい。
- ・敷地内を斜めに通れるショートカットの通路がほしい。
- ・自転車で気軽に利用できるように、駐輪スペースを使いやすいところに設置してほしい。

《事業の進め方に関するご意見》

- ・お金儲けだけでなく、地域住民にとってのメリットを考えてほしい。
- ・さいたま市の発展は大切なことだとは思いますが、年に数回訪れる人よりも、365日そこで暮らしている市民を中心に計画を進めていただきたい。
- ・これからの私たちの生活と直接かかわりあうことになる。建てた時点だけでなく、今後30～40年の位置も考えるとともに、それだけ責任のある事業であることを自覚の上で事業を進めてほしい。

《説明会の進め方に関するご意見》

- ・内容が薄かった。もう少し詳細が聞きたかった。
- ・声の大きな方々の意見が強すぎて、賛成の方の声がよく分からなかった。
- ・次回の住民説明会ではもっとはっきりした回答を出していただきたい。住民が納得する回答を出してください。
- ・施設の話、道路の話、公園の話に分けて説明するのではなく、一体のまちづくりとして進めてほしい。

以上