

# 市営桜木駐車場用地活用に関する説明会

## 次 第

### 1 開 会

### 2 あいさつ

### 3 議 事

- (1) 市営桜木駐車場用地活用に係る検討結果及び今後の進め方について
- (2) 汚染土壌の一部区画に対する措置の実施について
- (3) 市営桜木駐車場用地周辺のまちづくりについて
- (4) 質疑応答

### 4 閉 会

#### 【 配布物 】

- ・ 次 第
- ・ 【資料1】 市営桜木駐車場用地活用に係る検討結果及び今後の進め方について
- ・ 【資料2】 汚染土壌の一部区画に対する措置の実施について
- ・ 【資料3】 市営桜木駐車場用地周辺のまちづくりについて

## 市営桜木駐車場用地活用事業の検討結果及び今後の進め方について

## 1. これまでの経緯

○サウンディング型市場調査での主な意見 ※公募に応じた企業・グループ13者

## ①財政支援関係

- ・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)。

## ②周辺環境関係

- ・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。

## ③MICE戦略関係

- ・市がMICE誘致活動にどの程度取り組むかを示して欲しい。
- ・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。

## ④その他

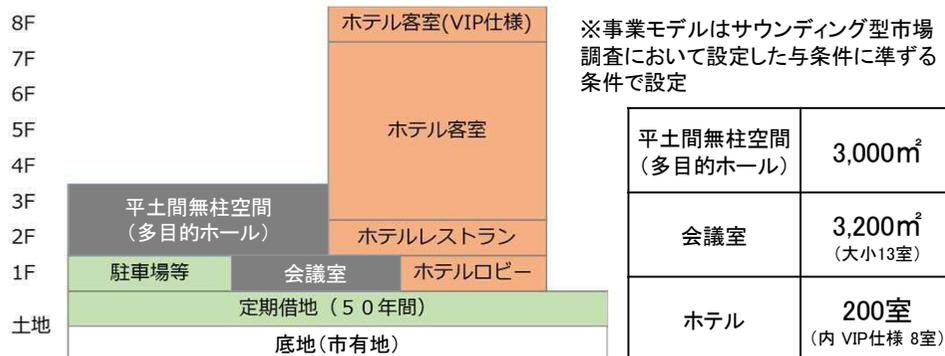
- ・立地に課題があり、高いグレードのホテル誘致は難しい。ビジネスホテル、宿泊特化型のホテルなら可能性有り。
- ・催事用多目的施設については公設が基本ではないか。

課題①  
施設整備等に対する  
財政支援課題②  
歩行者動線等周辺環  
境整備課題③  
市としてのMICE戦略  
の策定

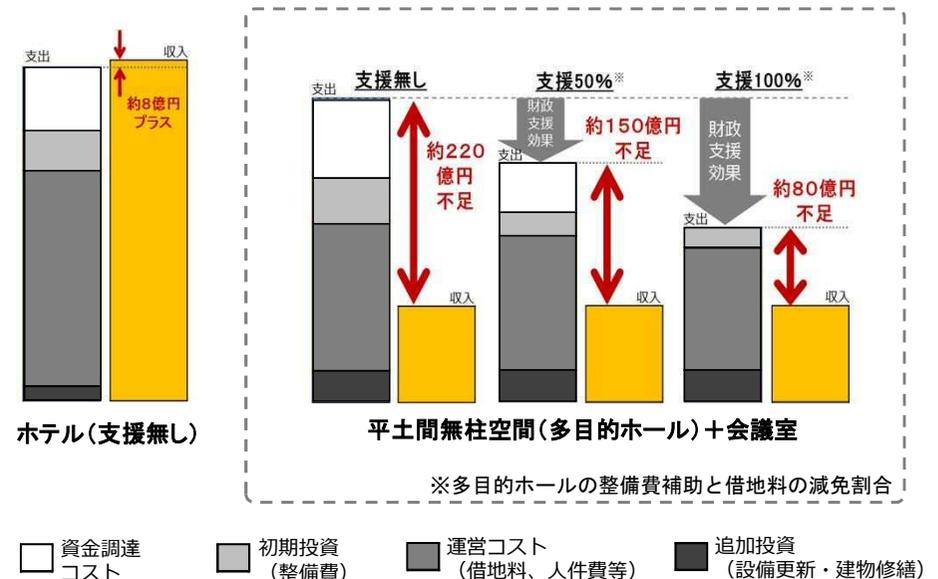
## 2. 検討結果の報告①(財政支援関係)

○収支シミュレーションの前提条件

民間企業から意見があった財政支援等について検討するため、市として、標準的な事業モデル※を設定したうえで収支のシミュレーションを実施した。



○収支シミュレーションの結果(50年間の運営収支による投資額の回収)



○検討結果(財政支援関係)

①サウンディング型市場調査において参加した民間企業らが示していた「**整備費相当額の補助**」や「**借地料の減免**」というのは、**事業を成立させるために必要な支援**であることが分かった。②しかし、仮に整備費と50年間の借地料を**全額支援**しても**投資額を回収することが難しい**ことから、**民間企業として投資は困難**と見込まれる。③また、他都市の事例等を考慮しても、整備費全額の支援や借地料の50年間免除といった財政支援策は、**現実的とは言えない**。民設民営でのMICE対応施設の収益性の課題を行政による  
財政支援によって解決するのは困難。

## 市営桜木駐車場用地活用事業の検討結果及び今後の進め方について

## 2. 検討結果の報告②(周辺環境整備関係)

## ○歩行環境改善策の検討結果

## ○問題点

MICE対応施設でのイベント時に歩行者交通が集中。

## ○課題

ソフト対策に合わせて、ハード整備による歩行空間の機能強化が必要。

## ○必要な対策

【ハード】デッキの整備や歩道の拡幅等

【ソフト】イベント時のバス輸送や入退場時刻の制御等

**10～20億円超、5～10年間が必要**



図：ハード対策検討経路

## ○桜木駐車場用地を含む周辺地区のまちづくり方針の必要性

(1)施設でのイベント開催により発生・集中する自動車等交通への対策が必要

(2)桜木駐車場用地を含む周辺地区における防災性・安全性の向上が必要

大宮駅西口周辺地区の道路網について、MICE対応施設による交通の発生・集中を踏まえた道路計画の検討を実施中(地区の骨格となる道路の必要性を整理中)

・地区のまちづくり方針策定(道路整備、オープンスペースの確保等)に向けて検討中  
・地元要望(防災対策、歩行者動線の整備等)の反映を検討中

**地元住民等との協働による「まちづくり方針」の策定には3年ほど必要であり、環境整備には更に長い期間が必要**

## 2. 検討結果の報告③(MICE戦略関係)

## ○平成29年度策定予定の主な内容

(現状調査・分析)

・MICEの開催状況、MICE対応施設・宿泊施設の状況、他都市との比較 など  
・本市におけるMICE誘致のための強み、弱みの整理、分析

(重点ターゲット及び成果指標の設定)

・分析結果から重点的に誘致すべきターゲットと成果指標を設定する。

(展開施策の策定)

【ソフト施策】都市プロモーション・誘致営業の強化、受入施設の開拓、開発支援プログラムの充実、取組体制・連携強化、人材の登用・育成

【ハード施策】MICE開催件数をさらに増加させるために誘致を行う施設の整理

## 2. 検討結果の報告④(総括)

## ①施設整備等に対する財政支援について

民設民営でのMICE対応施設の収益性の課題を行政による財政支援によって解決するのは困難。

## ②歩行者動線等周辺環境整備について

歩行者動線の確保には**5～10年間程度必要**。加えて、周辺のまちづくりは3年ほどかけてまちづくり方針を策定した後に具体的に進むことから、**短期間で周辺環境を整えるのは困難**。

## ③市としてのMICE戦略の策定について

**今年度中にMICE誘致戦略が策定**され、市として誘致ターゲットや体制強化などの考え方を示すことができる予定。

MICE誘致戦略により市の姿勢は示すことができるものの、民設民営での収益性や周辺環境整備の課題の解決はきわめて困難。

## 3. 今後の進め方

## 結論

市営桜木駐車場用地において2020年までの開業に向けて、民設民営で、ホテルと催事用多目的施設で構成されるMICE対応施設を誘致することは困難であり、**見直しが必要**。

## 今後の進め方

**市営桜木駐車場用地**については、これまでの検討結果を踏まえて、MICE機能に限定することなく**東日本の対流拠点形成に資する適切な活用方法とその実現方策を検討**する。

# 汚染土壌の一部区画に対する措置の実施について

## 1. 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活用にあたり、平成28年度に土壌分析調査を実施したところ、「鉛」および「ふっ素」について国の基準値を超える値が検出されました。

### <土壌分析調査結果>

<b>【ふっ素】</b> 区画数： 1 区画	<b>【鉛】</b> 区画数： 60 区画
検出値：160～2300mg/kg (基準値 150mg/kg 以下)	検出値：0.9 mg/L (基準値 0.8mg/L 以下)
深 さ：1. 3 m	深 さ：1. 1 m～3. 8 m

(基準値超過区画については図1を参照)

⇒調査結果に基づき土壌汚染対策法に基づく区域指定 (H29. 4)

## 2. 汚染土壌の措置について

地下水への影響が懸念されたため、「ふっ素」が基準値を超過した区画について、周辺のみならず安心安全を確保するため措置工事を実施しました。

### <措置工事について>

#### [内 容]

汚染土壌を掘削除去し、  
良質土に置き換え

#### [面 積]

100㎡ (10m×10m)

#### [深 さ]

1. 7 m (ふっ素)1.3m  
(鉛)1.7m

#### [実施日]

平成29年10～12月

#### [地下水分析]

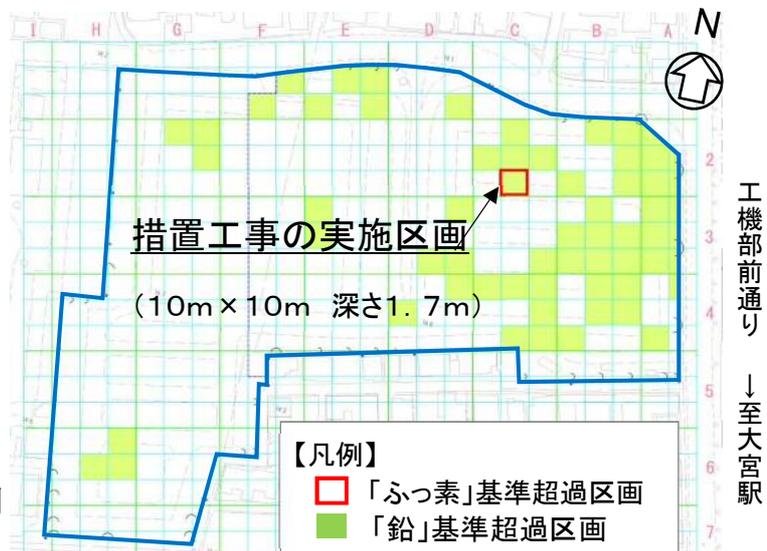
工事完了後にも「ふっ素」について地下水分析調査を実施。 [図1]

→完了後の分析結果においても、「ふっ素」の値が基準内であることが確認されました。

⇒工事完了した1区画について土壌汚染対策法の指定解除 (H30. 1. 10)

### <「鉛」の措置について>

現状ではアスファルト等で被覆されており、土壌の飛散の恐れがないため、用地の活用方法が決まり次第、施設等の整備に併せて実施予定

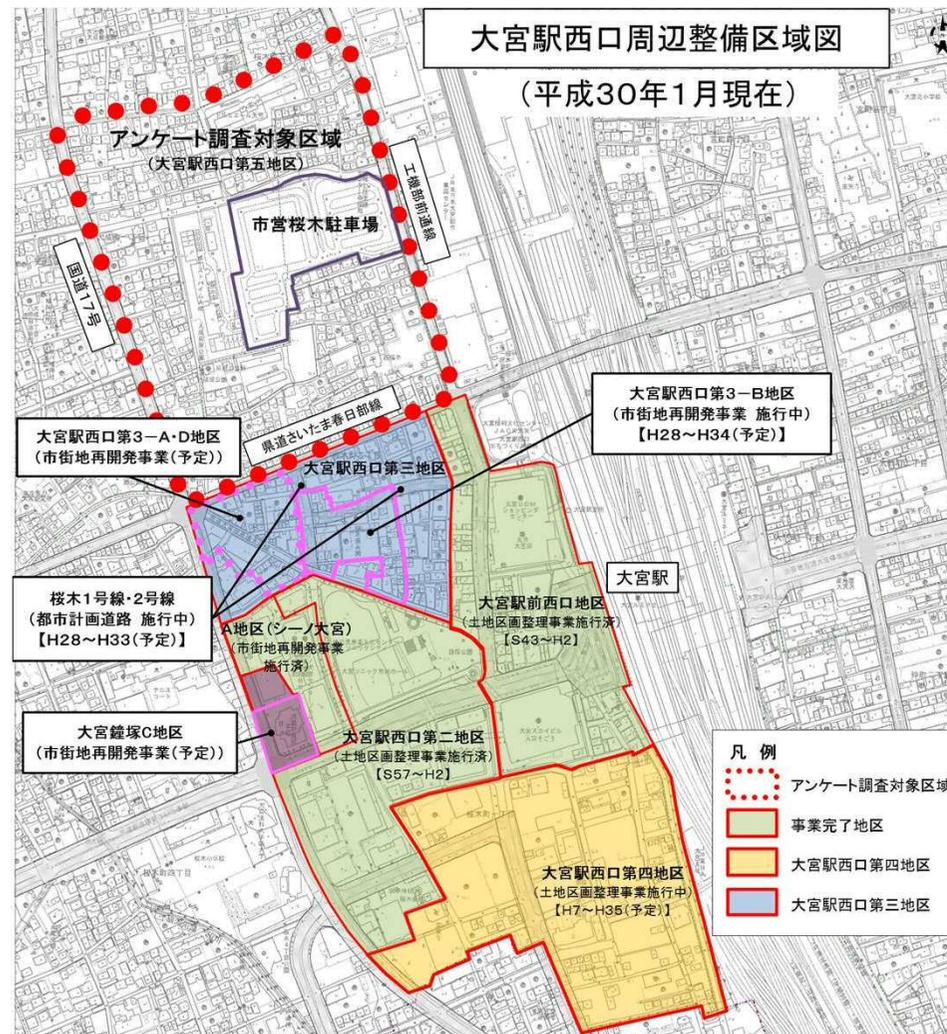


[図1]

# 資料3 市営桜木駐車場用地周辺のまちづくりについて

## 1. 大宮駅西口周辺のまちづくりについて

- ・大宮駅西口周辺地区においては、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、駅周辺の地区から段階的に都市基盤整備を進め、都市の不燃化や都市機能の更新に取り組んでいます。
- ・市営桜木駐車場用地周辺地区においては、これまでの駅周辺地区のまちづくりを踏まえ、今後、皆様と意見交換を重ねながらまちづくりの方針を策定していきたいと考えています。



## 2. アンケート調査の実施について

### アンケート調査の概要

1. 調査の目的  
市営桜木駐車場用地周辺地区の将来のまちづくりに取り組んでいくにあたり、地区内の皆様にまちづくりに対するご意見を伺うため実施するものです。
2. アンケートの主な内容  
①現在のお住まいの周辺環境について  
②今後のまちづくりについて
3. 調査対象地区  
大宮駅西口の県道さいたま春日部線(旧国道16号)の北側区域の約18.2ha(左図に示す「アンケート調査対象地区」の範囲。)  
※調査対象地区は、道路や用途地域などを考慮して設定したもので、将来の整備地区を決定したものではありません。
4. 調査対象者  
・調査対象地区内に居住(営業)されている世帯主(事業主)の方  
・調査対象地区内に土地または建物を所有する方
5. アンケート調査実施予定時期  
平成30年2月中旬～2月末(回答期間2週間程度)
6. 調査の方法  
・調査用紙を郵送、もしくは戸別配布等いたします。  
・同封の返信用封筒で、ご返送ください。

## 3. 今後の進め方

- ・アンケート調査の結果につきましては、まとまり次第お知らせいたします。
- ・アンケート調査の結果や、今後の皆様との意見交換を踏まえながら、桜木駐車場用地の活用と周辺地区のまちづくりを一体的に検討し、地区の将来像を共有していくため、まちづくりの方針を策定していきます。