

## ■平成27年度第12回（第254回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 平成27年9月11日（金） 午後3時00分～午後3時40分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、遠藤副市長、木下副市長、本間副市長、水道事業管理者、教育長、技監、都市戦略本部長、総務局長、財政局長、総合政策監、都市局長、スポーツ文化局長

【議 題】（1）大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業について

### < 提 案 説 明 >

大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業について、都市局及びスポーツ文化局から次のような説明があった。

- ・ 大門町2丁目中地区のこれまでの検討経緯は、平成22年度の都市経営戦略会議において、市民会館おおみやのホール機能導入が承認されて以降、平成24年度及び平成25年度の都市経営戦略会議において、導入する機能や規模、配置等について議論してきた。
- ・ 今回の審議内容は、再開発組合が今年度予定している事業計画認可の取得に向け、最新の事業計画に基づき、再開発ビルにさいたま市が取得する公共施設の配置・規模等を確定することである。
- ・ 大宮駅周辺地域では、大宮駅を中心とした約190ヘクタールの地域を対象に、政令指定都市さいたま市の「顔」にふさわしい都心を構築していくことを目的として、平成22年5月に「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」を公表し、「東日本の顔となるまち」「おもてなし、あふれるまち」「氷川の杜、継ぐまち」という3つの将来像を掲げ、まちづくりに取り組んでいる。
- ・ 「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」では、優先的に取り組むべきプロジェクトの一つとして、「公共施設再編による『連鎖型まちづくり』」を掲げている。
- ・ これは、耐震性や老朽化などに課題を抱える公共施設を集約・複合化し、それによって生み出される用地をまちづくりに活用することにより、駅周辺の再開発や基盤整備を連鎖的に推進していく考えである。
- ・ 大門町2丁目中地区の再開発は、市民会館おおみやの機能移転を含む事業であり、「連鎖型まちづくり」の起点として、今後の大宮駅東口のまちづくりを牽引する大変重要な事業として位置付けられている。
- ・ この再開発事業については、大宮駅東口周辺地区まちづくりのリーディングプロジェクトとして、周辺地域とのつながりのあるまちづくりを目標に組合施行で進めている事業であり、市としても積極的に再開発組合を支援しているところである。
- ・ 施設計画については、地下2階・地上18階・全高95m延床面積約78,500㎡

の複合ビルで、施設建築物中央に「辻広場」と呼ばれる大きな吹抜け空間を配置し、西棟と東棟を公共施設でつなぐ構造となっており、西棟1階～5階の商業・業務床が12,000㎡、西棟9階～18階の業務床が15,700㎡、東棟1階～3階の商業床が5,300㎡、公共施設15,900㎡となっている。

- ・ 資金計画について、総事業費は661億円で、その内訳として、補助金等の国費が81億円、市費負担額が79億円、保留床処分金が501億円となっている。
- ・ 保留床処分金の内訳としては、市が取得する公共施設取得費や参加組合員が取得する保留床取得費となっている。
- ・ 平成25年9月の前回都市経営戦略会議以降、オリンピック需要や東日本の復興需要などの社会情勢を背景に、工事費や土地価格の高騰の影響を大きく受けたことから、地下の階層を減らすなど施設計画を大きく見直し、事業費の高騰を最小限に抑え、現在に至っている。
- ・ 再開発組合のスケジュール案では、平成27年度に事業計画認可の取得、平成28年度には権利変換計画認可の取得、平成29年度には工事着工、平成32年度の竣工を目指している。
- ・ 市が取得する公共施設については、再開発ビルの4階から9階にかけ、市民会館おみやのホール機能に、新たなコミュニティ機能を付加した施設を整備することとした。
- ・ 公共施設導入の考え方については、平成25年9月の都市経営戦略会議にて、ホール機能とコミュニティ機能の役割分担について再度検討するよう指示を受けている。
- ・ そこで、本案は、市民会館機能の充実を図るとともに、コミュニティ機能を付加し、重複した施設を整理した上で、双方の機能を兼ね備えた一体的な市民利用施設として整備するという考え方とし、導入機能の検討に当たっては、利用者のニーズを考慮した。
- ・ 具体的には、大ホール、小ホール、多目的室、レクリエーション室、楽屋、会議室、展示室、音楽スタジオ、和室、事務室等を導入し、より充実した施設として整備し、大宮駅周辺地区における賑わい創出の拠点となる施設にしたいと考えている。
- ・ また、指定管理者制度を導入し、質の高い優れた文化自主事業の実施及び生涯学習、地域交流、地域支援といったコミュニティ活動の推進に向けた自主事業の実施を考えている。
- ・ さいたま市が取得する公共施設の費用については、総額316億円で、内訳として、保留床取得費用234億円、市が区域内に所有する市有地の従前権利分45億円、照明や音響、舞台機構などの舞台設備費37億円となっている。
- ・ 本公共施設に導入される大ホールは、現在とほぼ同じ約1,400席を予定している。再開発事業に市が公共施設としてホールを導入した類似事業である、熊本市・札幌市・川崎市等の事例を調査・比較しながら、適正な事業規模や施設の整備水準等を確保した計画である。
- ・ 今後の市費負担額の縮減及び平準化に向けた取組については、再開発組合が、実施設計の中で、仕様や単価の見直し等、コスト縮減に向けた取組を積極的に行っていくと伺っている。
- ・ また、新たな補助金を積極的に活用することにより、財政負担の軽減を図っていき

いと考えている。

- ・ 例えば、都市再生整備計画に基づく国庫補助金（旧まちづくり交付金）を新たに導入することで、公共施設取得費を約13億円軽減できるものと試算している。
- ・ 各種制度の活用による資金調達や再開発組合と平準化に向けた資金計画を調整していくなど、あらゆる角度から負担軽減に向け取り組んでいく。
- ・ 大宮駅東口周辺地区の公共施設再編については、平成24年度に都市局長を本部長とした「大宮駅周辺公共施設再編推進本部」を立ち上げ、第1ステージとして、大宮駅東口の公共施設の基本的な方向性について議論してきた。
- ・ 今後、第2ステージとして、市民会館おおみや等の公共施設跡地の土地活用について、各所管が所有する土地の具体的な方向性を決めることが必要であると考えている。
- ・ そのため、庁内の局を超えた検討体制を構築し、公共施設跡地の活用やその他の公共施設の方向性を検討していきたいと考えている。
- ・ 具体的な検討体制としては、推進本部長を副市長、副本部長を技監とし、関連の各局で構成された検討の場を構築し、議論する必要があると考えている。

#### < 意見等 >

- ・ 総事業費は、平成25年9月の前回都市経営戦略会議時から増加して約661億円になったとのことだが、その要因は。また、総事業費縮減策はあるのか。
- 前回都市経営戦略会議時点の総事業費は、約545億円であった。その後、組合側での事業費の精査並びに東日本大震災の復興需要及びオリンピック需要等による工事費高騰の影響を受け、総事業費は約699億円まで増加した。その後、単価の精査、NHK参画断念による施設計画等の見直し及び辻広場の縮小等を行い、総事業費を約661億円まで縮減した。しかし、それでも平成25年9月の前回都市経営戦略会議時と比較すると、約21%増加していることになるので、新たな国費導入の検討や保留床増による歳入を増やす工夫をし、市の支出を減らした。今後も引き続き、組合側と連携し、更なるコストカットに努めていく。
- ・ 公共施設については、市民だけでなく企業等、様々な方々が使用できる可能性があるため、指定管理者制度を導入することにより、地域に役立ちながら、大宮の地の利を活かした多様な用途で利用できるよう工夫し、使い方の幅を広げるようにしていきたい。

#### < 結果 >

- ・ 都市局及びスポーツ文化局発議の大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業については了承とする。

#### < 会議資料 >

（資料）大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業について