

平成29年6月6日（火）
都市経営戦略会議 資料
経済局商工観光部経済政策課

（仮称）東日本連携支援センター 整備事業について

ご審議いただきたい点

- ①センター導入機能について
- ②センター設置場所について

目次

- これまでの経緯 . . . P 3
- (仮称) 東日本連携支援センターの位置付け . . . P 4
- 導入機能について . . . P 5
- 候補物件について . . . P 7
- 導入機能について . . . P 9
- 利用イメージ . . . P 10
- 候補物件の比較 . . . P 15
- まとめ . . . P 16

これまでの経緯

H27.8
集中審議

- 連携先をつなぐ担当窓口、各地域のアンテナ機能（情報発信、物販）、販路開拓・事業進出商談スペース、各種支援機能（オフィス情報・就職情報提供、マーケティング調査、試供品提供）について審議。

H27.11
第1回
フォーラム

- 情報発信拠点の整備をさいたま市より提案、整備の方向性が示される。

H28.3

- 首都圏広域地方計画にて大宮が東日本の対流拠点に位置付けられる。

H28.8
集中審議

- ①センターの設置目的及び必要な機能について ②センター整備場所、整備手法及び予算規模について③連携都市の意向や連携の方向性 以上3点について審議。

H28.11
第2回
フォーラム

- 情報発信拠点の整備状況について報告。引き続き連携自治体のニーズをくみ上げ、利用しやすいセンターとすることで一致。

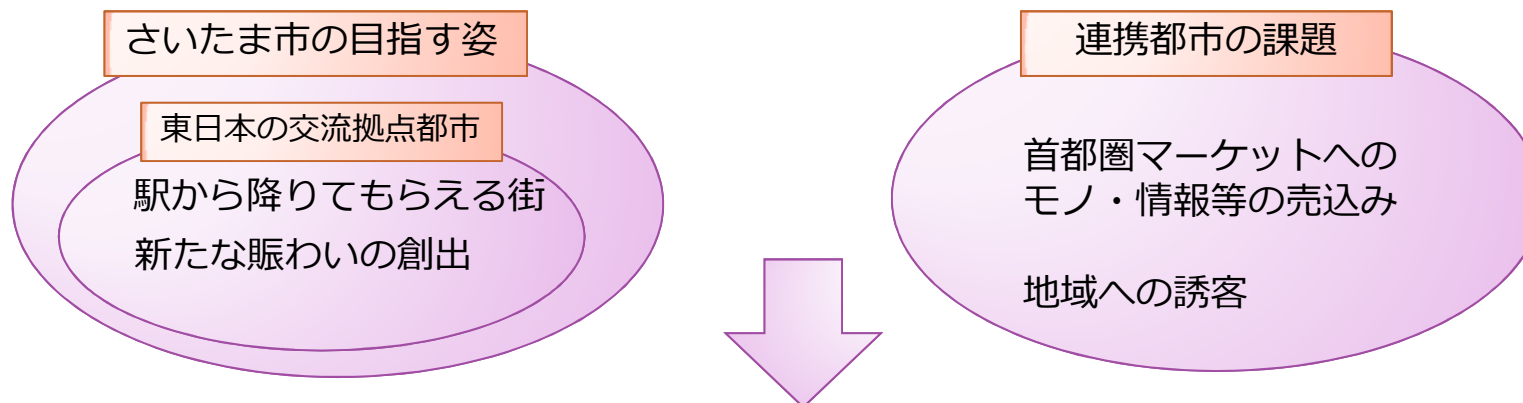
現在

- 第2回フォーラムを受け、改めて連携自治体、関係商工団体等に対し、センターのニーズに関する調査を実施。最終的な設置場所及び導入機能について審議。

(仮称) 東日本連携支援センターの位置付け

東日本連携とは、地方創生を成し遂げ、持続的で自立的な地域社会の実現のため、本市の立地優位性を活かし、交流人口の拡大、対流の創出による活性化を図っていくもの。

交流のプラットフォームを対流拠点である大宮に設置することで、東日本連携を加速化させていく



東日本連携支援センターでの連携都市の課題解決促進を通じ、「ひと・もの・情報」が集積され、そのことが大宮を訪れる目的となり、新たな賑わいが生まれる

➡ さいたま市・連携都市にとっての地方創生を実現

東日本連携支援センターは本市だけでなく、東日本各都市のニーズに応える機能を有する施設となるべき

導入機能について

連携都市のニーズ

地元PR

移住交流

BtoB

※企業間取引

会議室

導入機能案

シティ
プロモーション

交流機能

B to B

交流機能を追加することで、センターを訪れる人と人（連携都市や地域住民、ビジネスマン等）の出会いが生まれ、2つの機能がより高まる



観光資源PR（シティプロモーション）



商談会（BtoB）



さいたまと連携都市との交流会

①シティプロモーション機能では、催事や貸し棚による地域資源を紹介する等、各自治体の魅力を発信。「売れる」商品や「食」だけでなく、「見せたい」ものを自治体主導で自由に構成できる空間とし、自治体が考える自治体の魅力をアピールする。当センターにおける誘客機能も兼ねる。

②BtoB機能では、北海道、東北、信越、北陸、北関東及び本市の企業等、これまで出会う事の少なかった企業のマッチングを大宮で行う。マッチングにあたってはコーディネータを中心に各地の商工会議所や金融機関との連携を想定。

③交流機能は、地域住民と連携自治体の人々との出会いの場。連携地域の地酒やジュース等の試飲が可能なカフェスペースを設け、気軽に立ち寄れる、オープンな雰囲気での交流を行う。

また、簡易キッチンでは各地域の産品を持ち寄り、実際に調理、振る舞うことで、交流の促進を図る。食に関するビジネスマッチングでも利用が可能。

連携都市（19自治体）、地域商業者・経済団体等へのヒアリングを通じて得られた4つのニーズを2つの機能（シティプロモーション、BtoB）に再構成、2つの機能を高めるため、「交流機能」を追加し、3つの機能としたい。

導入機能について②

機能	主なターゲット	手段	設備 ※番号は左記手段により必要とされる設備
シティ プロモーション	一般市民	①催事	<u>催事スペース</u>
		②貸棚	<u>貸棚</u>
BtoB	企業	③商談会	ビジネスサロン
		④テスト マーケティング	<u>会議室</u>
		⑤ビジネス コーディネート	
交流	一般市民 企業 その他	⑥催事	<u>催事スペース</u> 簡易キッチン
		⑦カフェ	<u>カフェ</u>

※下線は収益を生む設備

候補物件について①

■ 物件概要

三井住友信託銀行大宮支店跡地

住所 : さいたま市大宮区大門町1丁目6-1

フロア構成 : 1階~3階



【特徴】

立地 : 駅ロータリー至近で、東口で最も商業ポテンシャルの高い立地のひとつ。視認性が非常に高い。

施設構造・規模

: 一括賃貸で一定の施設規模を確保でき、多様な機能を導入できる可能性を持つ。

物件タイプ

: 一括賃貸で自由度の高い施設づくり・運営が可能。

賃料水準・初期投資

: 近隣地区の賃料水準と比較すると低廉。
建築的な改築等が想定され、初期投資額は大きい。

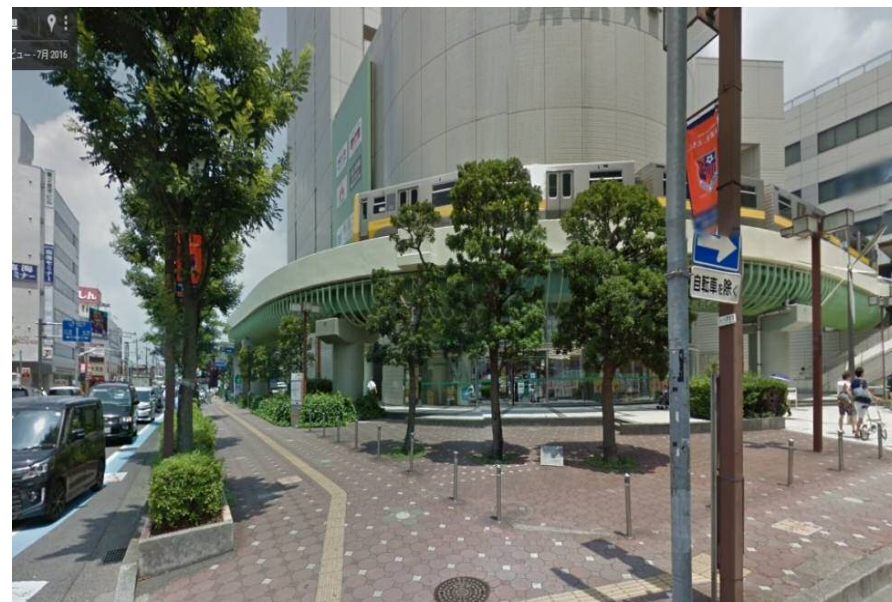
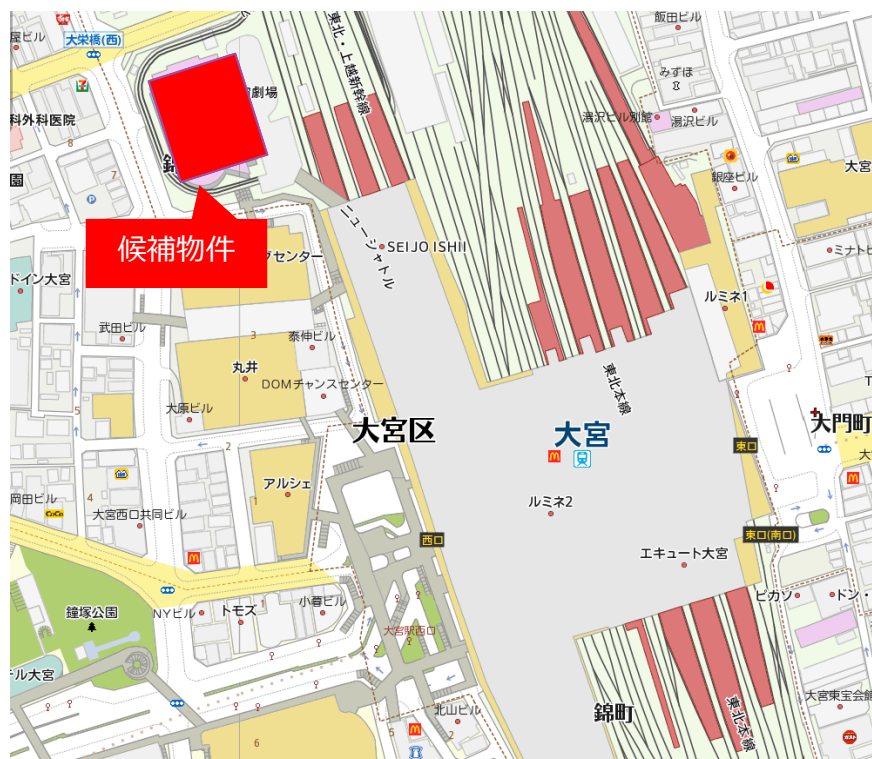
候補物件について②

■ 物件概要

JACK大宮 1~3階区画

住所： 埼玉県さいたま市大宮区錦町682-2

フロア構成： 1階対象区画① (139.7㎡)、② (7.7㎡)
2階 (19.1㎡)
3階 (48.7㎡)



【特徴】

立地：ペデストリアンデッキに面しておらず、駅からのアプローチは候補地①よりも劣勢。

施設構造・規模

：オフィス、プラネタリウム等が入居する複合ビル。
面積は候補地①と比べ狭く、導入機能は限定。

物件タイプ

：複合施設内の全体管理体制の下で、施設づくり・運営を実施。
オーナーは市都市整備公社。

賃料水準・初期投資

：候補地①よりも低い賃料水準。

オーナーが内装負担し、初期投資が少ない。

導入機能について③ (導入設備の観点から)

	機能 優先順位	候補物件① (東口)	候補物件② (西口)
<u>催事スペース</u>	1	○	× ※近隣スペース等での代替の 可能性有り
<u>貸棚</u>	2	○	△
<u>ビジネスサロン</u>	3	○	○
<u>簡易キッチン</u> (催事、商談会等)	4	○	×
<u>カフェ</u>	5	○	△
<u>会議室</u>	6	○	○ ※JACK大宮の会議室を 利用

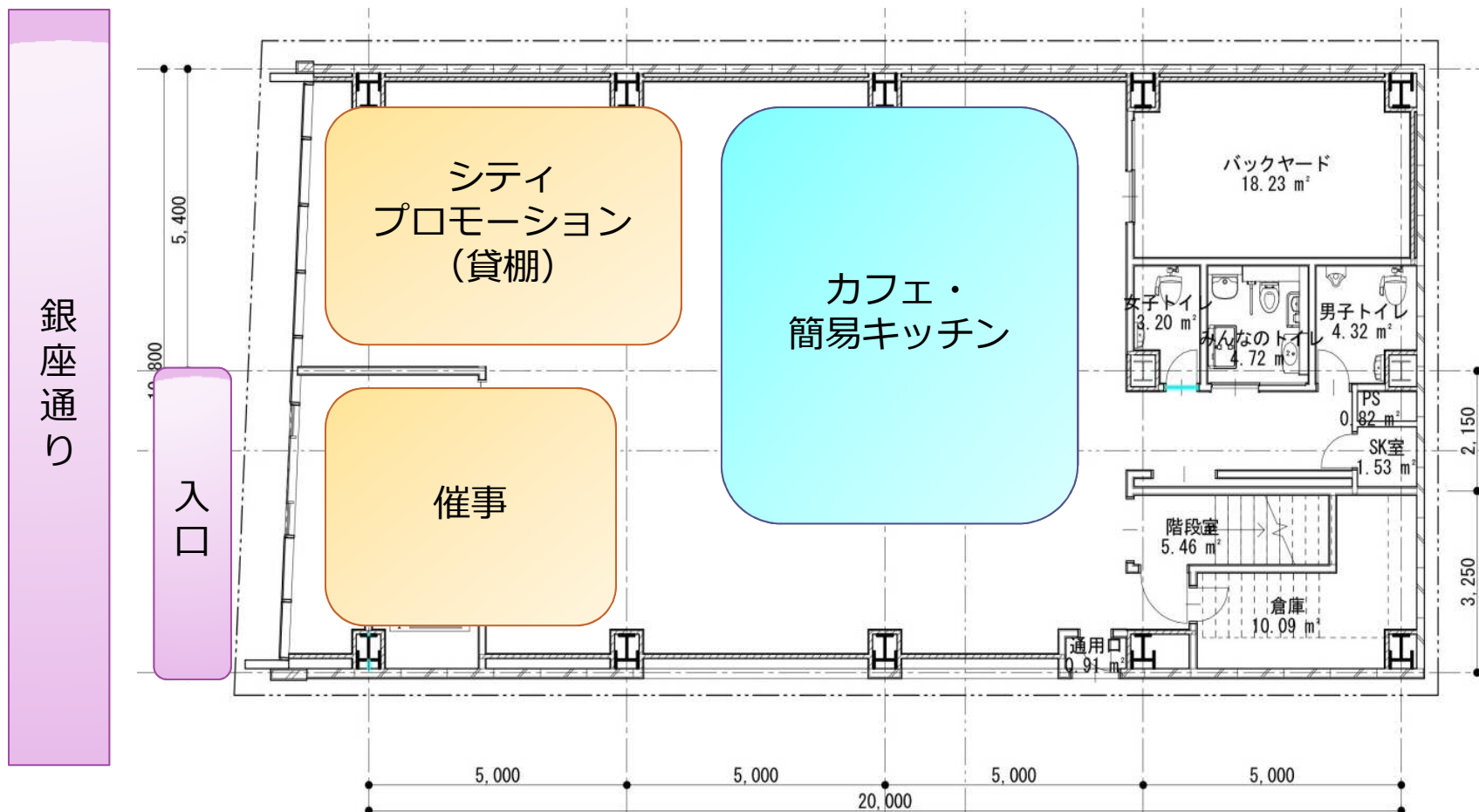
【優先順位の考え方】
連携自治体・地域事業者等のニーズである
シティプロモーション、BtoB機能を優先、
加えて収益性及び代替性を考慮

○・・・導入可能
△・・・物理的に導入は可能だが、効果が限定的
×・・・物理的に導入不可能

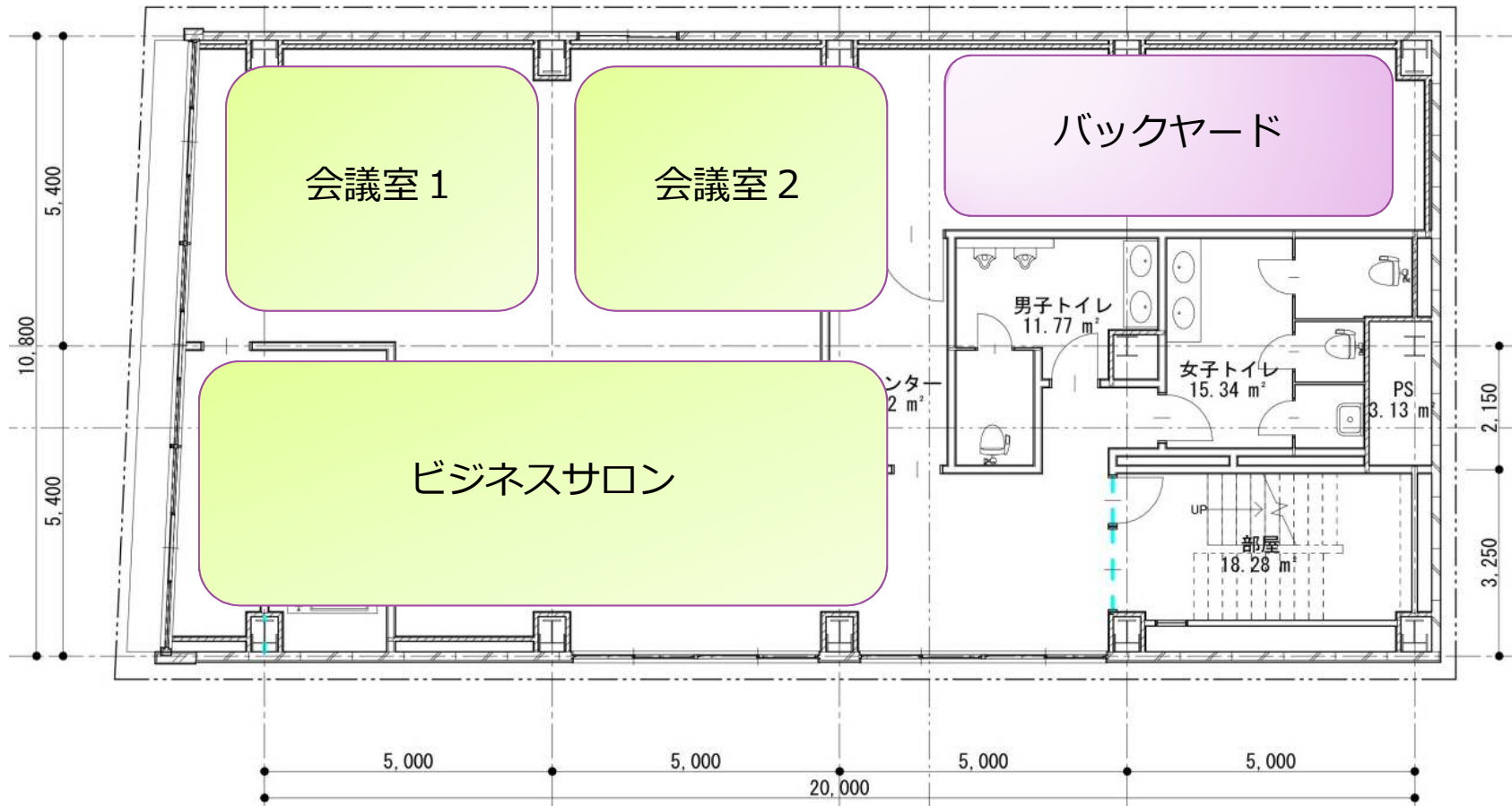
候補物件②（西口）については、規模上の制約から導入機能が限定される。
また、候補物件①（東口）よりも、通行量が少ない（＝一般消費者の来館を見込みづら
い）ため、一般消費者を対象とした機能の効果が限定的となる可能性がある。

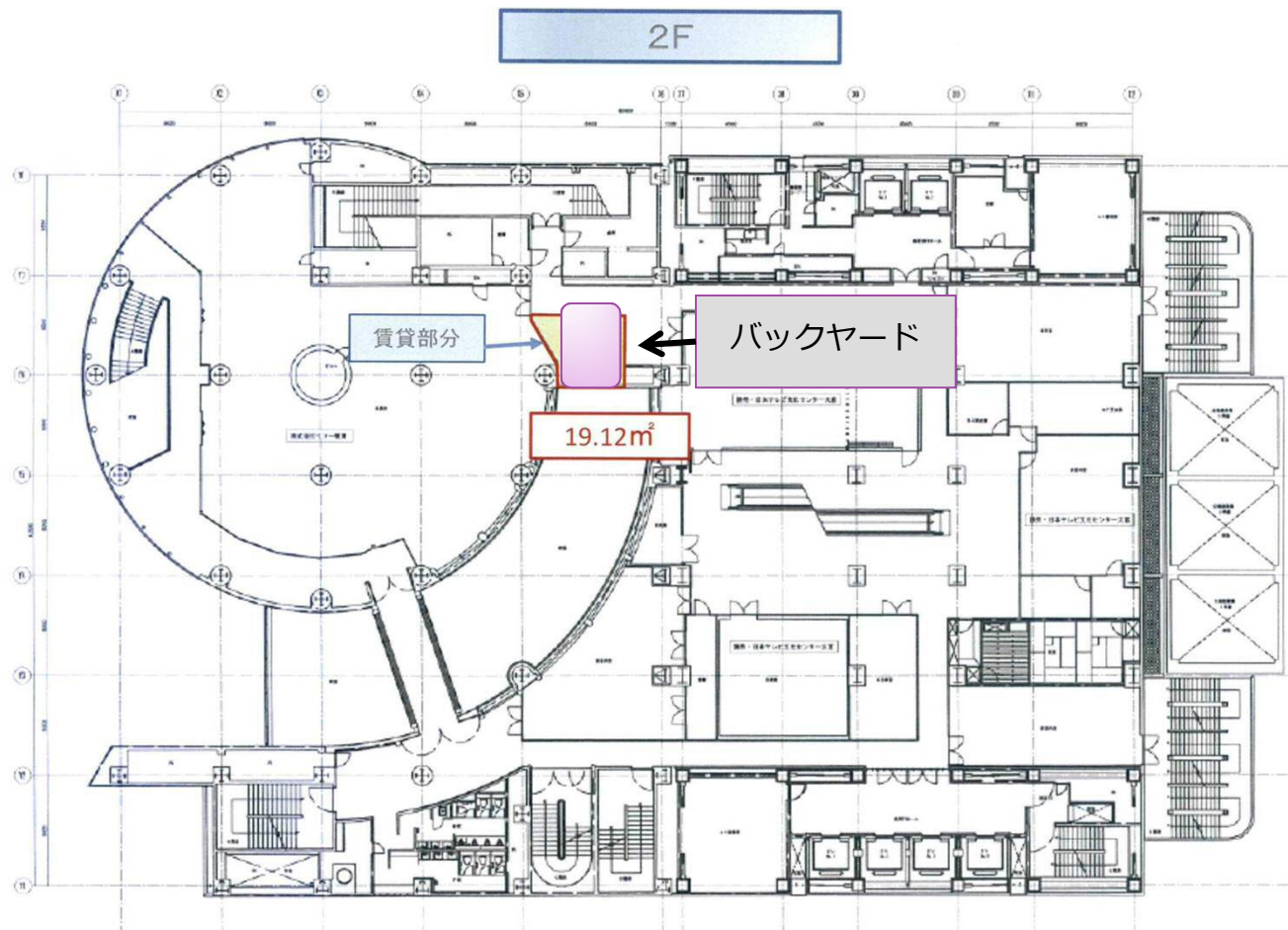
利用イメージ (候補物件①)

1階



2階

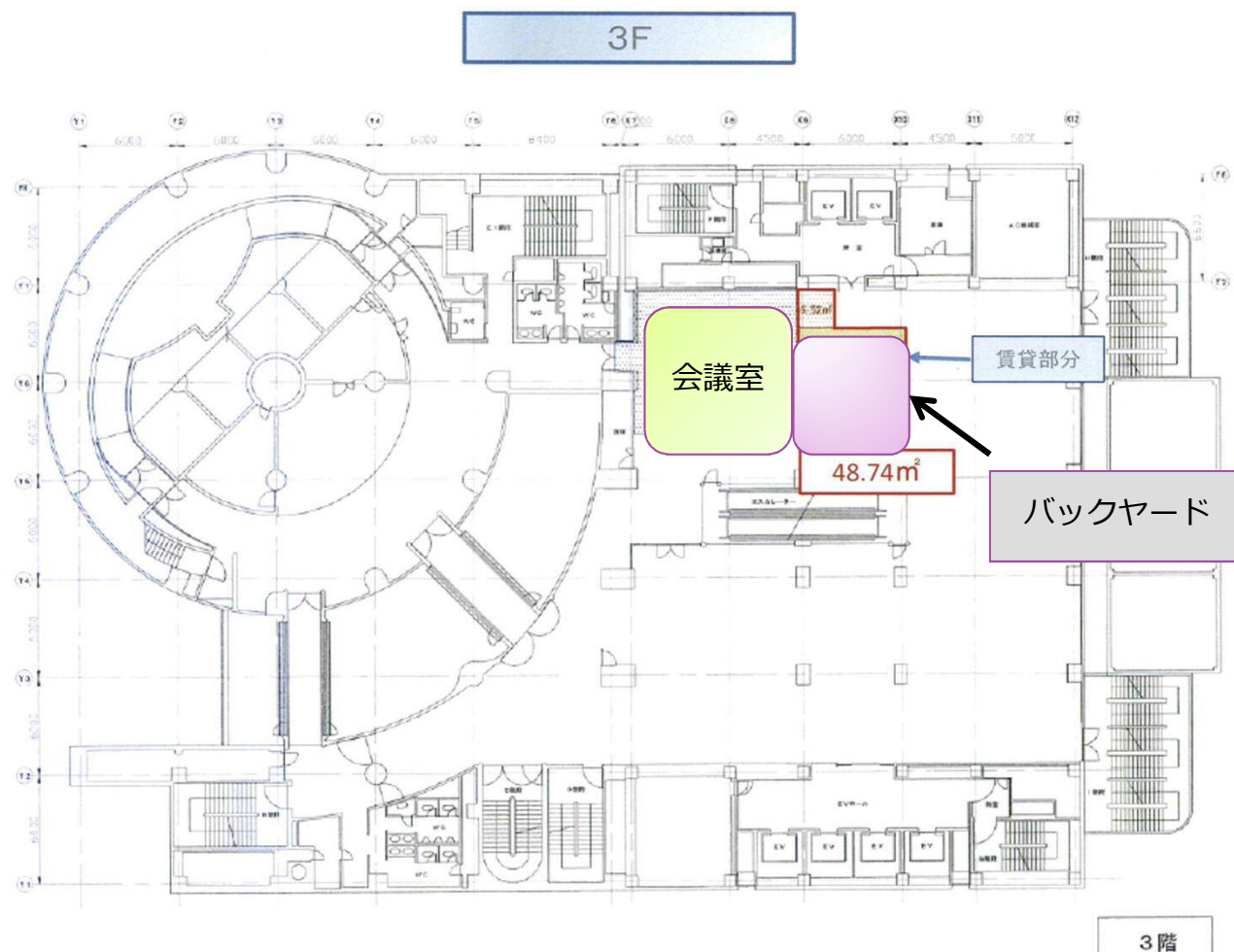




新石本建築
SHIMOMURA ARCHITECTURE

図面名 平面図
図面番号 1000004474
図尺 1/50

2階バックオフィスの規模は5坪程度



3階バックオフィスの規模は13坪程度

候補物件の比較

	候補物件① (三井住友信託銀行跡地)	候補物件② (JACK大宮)	備考
場所	大宮区大門町1丁目	大宮区錦町	
通行量	休日：25,244人 平日：20,644人	休日：7,030人 平日：6,652人	物件①が大きく上回っており、多くの来館を見込める。
初期投資額	121,836(100,502)千円～ 199,640(178,306)千円	約54,540(33,206)千円	・()は地方創生推進交付金活用後の金額
運営経費	5,640千円/月 ⇒(4,420千円/月)	4,581千円/月 ⇒(3,841千円/月)	・()は地方創生推進交付金活用後の金額 (H32年度まで)
収入	4,453千円/月 (催事、カフェ、貸棚、会議室)	1,036千円/月 (カフェ、貸棚)	・物件①は物件屋上に広告塔があり、更なる収入の可能性
収支	<u>△1,187千円/月</u>	<u>△3,545千円/月</u>	
収支 (交付金活用)	<u>33千円/月</u>	<u>△2,805千円/月</u>	・交付金活用はH32年度まで
評価	<u>優れた立地、多様な機能が導入機能だが、初期投資額が物件②と比較して高額</u>	<u>立地、面積の観点では物件①に劣るものの、初期投資額が物件①よりも低額</u>	

※金額はいずれも概算

まとめ

○導入機能について

「シティプロモーション」、「BtoB」、「交流」
の3点としたい

○設置場所について

物件①（三井住友信託銀行跡地）、物件②（JACK大宮）のいずれにするか

価格優位性及び導入機能の効果の観点より、物件①への設置
を行いたい