

市営桜木駐車場用地活用に係る MICE対応施設誘致に向けた課題の 検討結果及び今後の進め方について(案)

平成29年11月28日

都市経営戦略会議

都市局 都心整備部 東日本交流拠点整備課

経済局 商工観光部 観光国際課

構成

1. これまでの経緯
2. 検討結果の報告
3. 今後の進め方

審議事項

「市営桜木駐車場用地活用によるMICE対応施設の誘致について」(平成28年5月19日戦略会議決定)については、これまでの検討結果を踏まえ以下のとおり進めることとしてよろしいか伺います。

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。

1. これまでの経緯

(1) 土壌汚染対策

- 平成28年 5月 ①土壌分析調査開始
平成28年 8月 分析結果判明 ⇒記者発表、地元周知
平成28年 10月 ②追加調査開始
平成28年 12月 西側の未調査区域の分析結果判明
地下水分析結果判明 ⇒記者発表、地元周知
平成29年 2月 深度方向調査結果判明
平成29年 4月 土壌汚染対策法に基づく要措置区域(ふっ素)に指定
平成29年 10月 土壌汚染対策の措置工事開始(ふっ素)

区域区分	対象物質	面積	必要な対策等	今後の対応
要措置区域	ふっ素	100m ²	汚染の除去等の措置が必要	今年度、汚染除去の工事実施
形質変更時 要届出区域	鉛	5,743m ²	土地の形質変更時に 計画の届出が必要	将来的に何らかの整備 の際に汚染除去等対応

1. これまでの経緯

(2) サウンディング型市場調査

○参加企業ら※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

- ・周辺エリアにおけるホテル需要は大きい(絶対数が不足)。
- ・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。
- ・2020年までの整備を目標とする必要性はないのではないか。

1. これまでの経緯

(2) サウンディング型市場調査

○調査で明らかとなった3つの課題

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

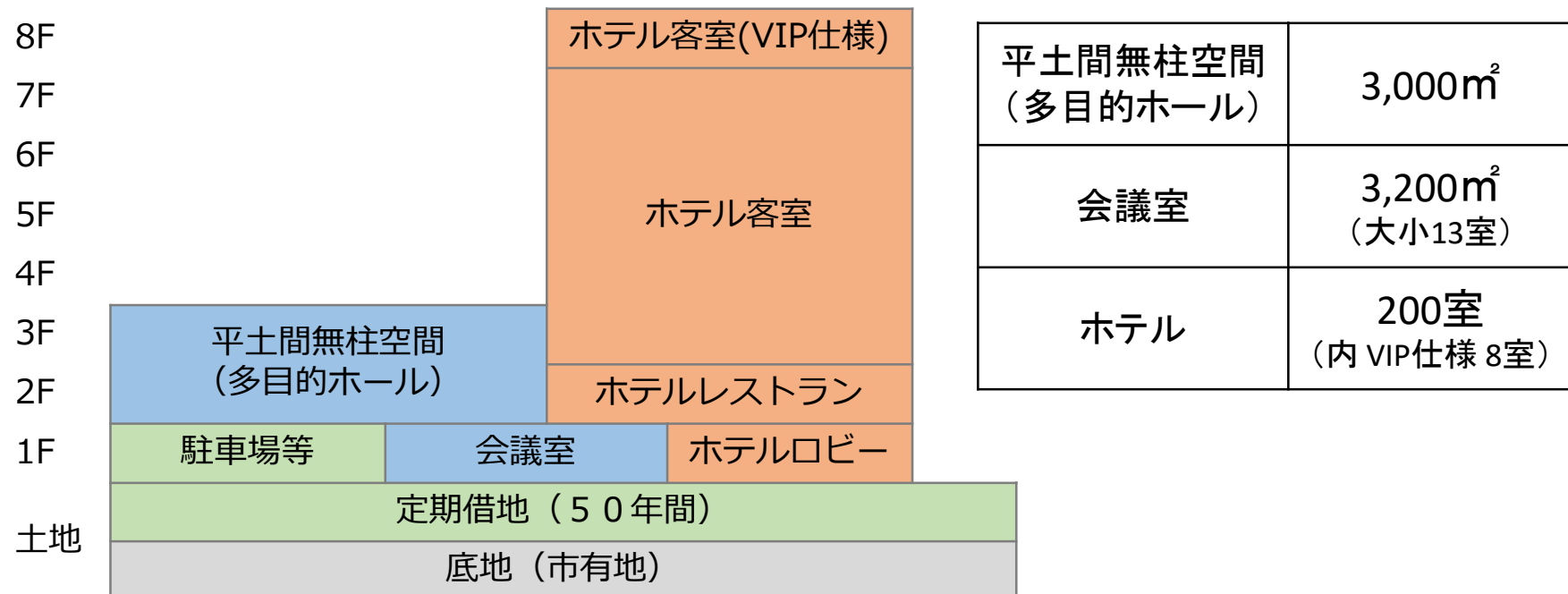
2. 検討結果の報告

課題① 施設整備等に対する財政支援

収支シミュレーションの前提条件

サウンディング型市場調査において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。

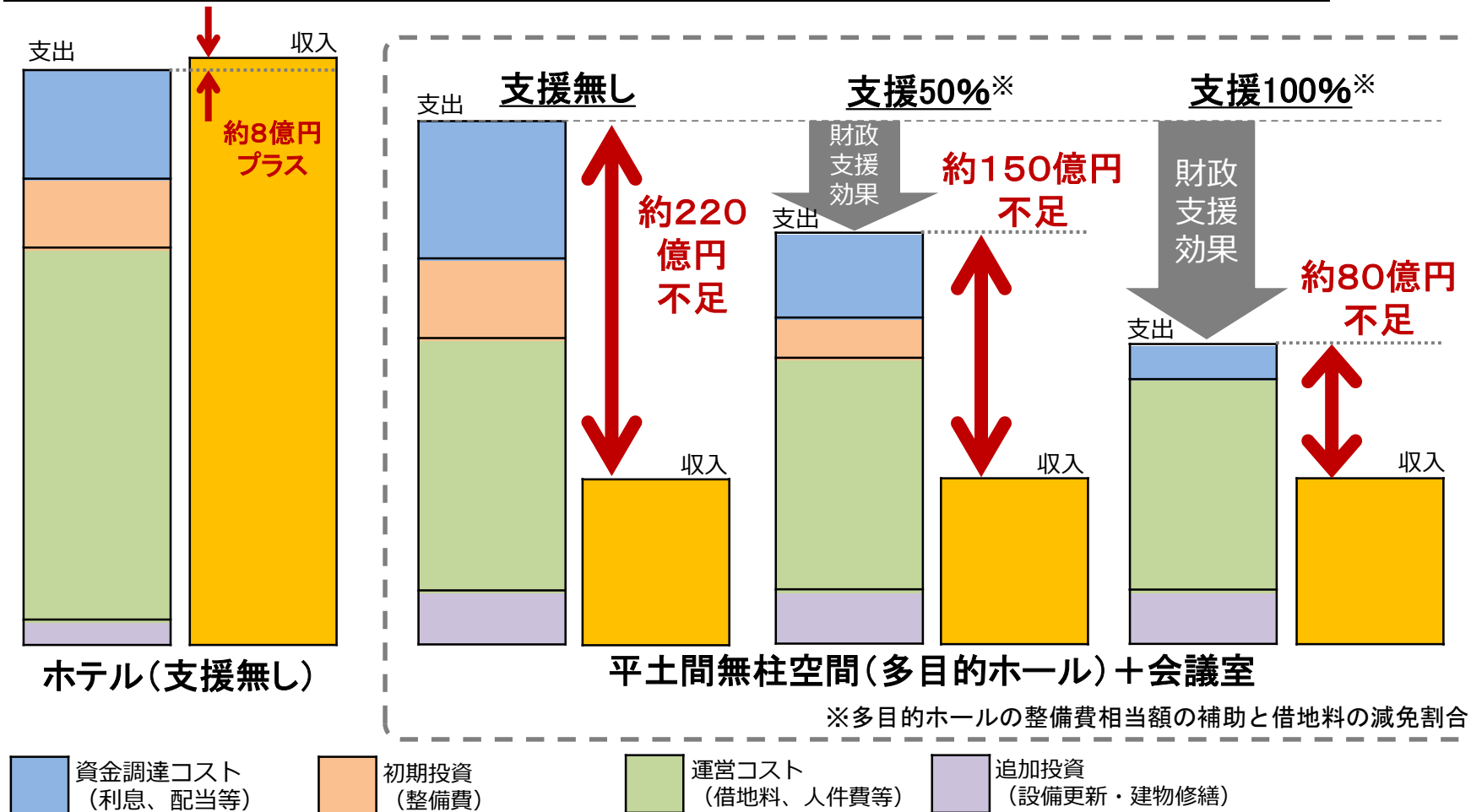
※ 事業モデルはサウンディング型市場調査において設定した与条件に準ずる条件で設定した。



2. 検討結果の報告

課題① 施設整備等に対する財政支援

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)



2. 検討結果の報告

課題① 施設整備等に対する財政支援

検討結果

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。

2. 検討結果の報告

課題② 歩行者動線等周辺環境整備

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発生する歩行者交通の集中。



○課題

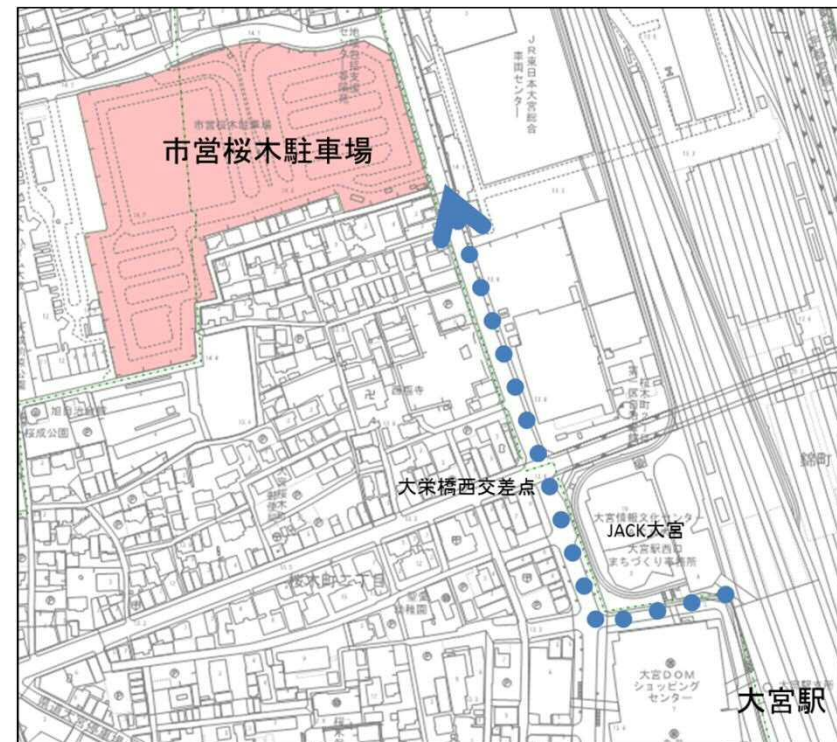
ソフト対策に合わせて、ハード整備による歩行空間の機能強化が必要。



○対策

【ハード】デッキの整備や歩道の拡幅が必要

【ソフト】イベント時のバス輸送や入退場時刻の制御が必要



図：ハード対策検討経路

10～20億円超、5～10年間が必要

2. 検討結果の報告

課題② 歩行者動線等周辺環境整備

桜木駐車場用地を含む周辺地区のまちづくりの検討

(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



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)

(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



・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)に向けた検討を実施中

・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

課題③ 市としてのMICE戦略の策定

平成29年度策定予定

戦略の主な内容

(現状調査)

- ・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



(現状分析)

- ・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

3つの課題の検討結果

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。**