

## ■平成29年度第10回（第278回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 平成29年11月28日（火）午後4時05分～午後4時55分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、高橋副市長、松本副市長、教育長、都市戦略本部長、総務局長、財政局長、総合政策監、環境局長、経済局長、都市局長、建設局長

【議 題】・さいたま市 MICE 誘致戦略（素案）について  
・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）

### < 提 案 説 明 >

本日の議題「(3)さいたま市 MICE 誘致戦略（素案）について」と「(4)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）」については、関連があるため、一括して審議する。

#### 【さいたま市 MICE 誘致戦略（素案）について】

はじめに、さいたま市 MICE 誘致戦略（素案）について、経済局から次のような説明があった。

- ・さいたま市 MICE 誘致戦略は、MICE 分野における本市の目指すべき将来像の実現に向け、取り組むべき施策の方向性を示すものとして策定するもの。
- ・策定に当たっては、MICE が有する「高い経済効果」のほか、「ビジネス機会の創造」、「都市プレゼンスの向上」といった MICE 開催に期待される効果を捉えて、本市 MICE 誘致促進の意義としている。
- ・MICE 分野における本市の目指すべき将来像は「東日本の中核都市にふさわしい MICE 都市さいたまの確立」。都市間競争を勝ち抜くため、本市の環境に対する先駆的な取組やスポーツ、盆栽、人形、鉄道といった特徴を生かして「さいたま市らしい MICE」を確立し、MICE 開催都市としての国際的知名度の向上を目指す。
- ・計画期間としては、平成 30 年度から平成 32 年度までの 3 年間を「基盤整備期間」として位置付ける。ソフト施策、ハード施策の両面で目標達成に向けた基盤の整備に取り組み、次期総合振興計画の策定に合わせて戦略の見直しを行い、平成 33 年度以降、「成長促進期間」としてさらなる取組を進める。
- ・現状分析を踏まえ、基盤整備期間における取組の方向性を「(1) 重点ターゲット」、「(2) ソフト施策」、「(3) ハード施策」の 3 点から定める。重点ターゲットの方向性として、スポーツ、環境、東日本連携といった本市の特徴的な施策に対して相乗

効果となるターゲットを設定。ソフト施策の方向性では、既存施設・観光資源を活用した誘致、新たなキーパーソン、ステークホルダーの発掘、誘致体制の強化に取り組むこととした。

- ・ ハード施策の方向性では、既存 MICE 施設との規模、機能分担を考慮しながら、民間事業者のノウハウを活用し、重点ターゲットを見据えた施設の誘致活動に取り組むこととし、また、宿泊特化型ホテルの誘致を重点的に行い、宿泊施設の充実を図る。
- ・ MICE 施設については、平土間形式ホール 2,000 m<sup>2</sup>から 5,000 m<sup>2</sup>の規模を必要な施設と想定。民間主導を原則としながら必要となる財政支援制度について検討、実施すると同時に、宿泊施設については、宿泊事業者の進出を促進するため、「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の面積基準の緩和等などを検討、実施する。
- ・ 規制緩和施策の検討・実施について、関係局で協力し、積極的に取り組んでいく。

#### 【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）】

次に、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（案）について、都市局から次のような説明があった。

- ・ 本日の審議事項は、平成 28 年度第 2 回都市経営戦略会議（平成 28 年 5 月 19 日）で決定した「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」の今後の進め方である。
- ・ これまで実施した土壌汚染対策やサウンディング型市場調査において、各企業・グループから聴き取った意見などから、この事業を進める上で、「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」の 3 つの課題があると整理した。
- ・ 「課題① 施設整備等に対する財政支援」については、収支のシミュレーションをするにあたり、稼働率等の主要な条件を設定し、ホテルと MICE 施設それぞれ 50 年間の投資を含めたコストと収入を比較し、検討の結果、「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」と分析した。
- ・ 「課題② 歩行者動線等周辺環境整備」については、デッキの整備に「10～20 億円超、5～10 年間が必要」と結論付けており、周辺地区のまちづくりの推進については、道路網などの環境整備には更に長い期間が必要であるという認識を持っている。
- ・ 「課題③ 市としての MICE 戦略の策定」については、経済局からの説明のとおりである。
- ・ 3 つの課題の検討の結果、「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」と考える。
- ・ 以上より、今後の進め方については、市営桜木駐車場用地において、2020 年までに、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、方針の見直しが必要であるとし、これまでの検討結果を踏まえ、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を検討することとしていきたい。

## < 意見等 >

- ・ 市営桜木駐車場用地（以下「桜木用地」と言う。）の活用について、MICE 施設以外で例えばどういったものが想定されるか。
- 今のところはまだ具体案はない。
- ・ 活用方法等やエリアについては、今後検討していくことになるが、庁内でも様々な活用方法が考えられるため、部局横断的な形で検討を進めるとともに、民間企業や地域住民からのまちづくりに関する意見も吸い上げながら、庁内外で調整を図り、検討を前に進めていくべきと考える。
- ・ 今後の進め方の結論部分については、あくまで 2020 年までに民間が積極的に整備することがない限りは困難ということによいか。
- そのとおり。
- ・ 大宮駅西口第五地区（以下「第五地区」と言う。）としての計画はあるのか。
- 周辺環境を整備するため、大々的に行う場合は再開発事業が選択肢の一つとなるが、まずは、地元住民がまちづくりに対してどのような意向を持っているのか、これから確認していく。
- ・ 第五地区全体となると少し広いため、緊急整備地域内のエリアを優先的に整備し、それより以北については、道路を整備するという形も考えられる。検討は第五地区全体で考えないといけないが、当面は、緊急整備地域に掛かるエリアの東側が検討の優先順位としては高いと考えられる。
- 第五地区の北側は用途的にもこのまま残さざるを得ない地域でもある。道路については、場合によっては現在の道路計画で足りるかもしれないし、土地利用を図っていく上で、ホテルでもオフィスでも、うまく民間が入ってこられるような事業を仕立て上げないと、現在の位置での土地の単独利用は難しい。
- ・ 全てが細部まで固まるまでというよりは、全体像として大筋の合意が得られつつ、桜木用地が空いているから優先的に取り組むという方が、進めていく上で理解を得られやすい。大宮駅グランドセントラルステーション化構想が形となれば、大宮駅から桜木用地までのアクセスをどうするかという議論も出てくる。また、MICE 施設については、桜木用地もあり得るし、他に最適な土地があるかもしれない。
- MICE 施設については、地権者や民間の動向と桜木用地の活用が合致して進めば、他ではホテルを優先して整備するようなことも十分想定される。
- ・ MICE 誘致戦略について、MICE 施設の誘致は、大宮駅及びさいたま新都心駅周辺をターゲットにしていくということか。
- そのとおり。今回緊急整備地域に指定された大宮エリアと平成 15 年に指定されたさいたま新都心エリアを主なターゲットとする。
- ・ MICE 誘致戦略の 3 年間の計画期間で、まずは宿泊特化型ホテルを誘致する必要があるが、ホテルの容積率緩和制度をどのように運用していくかは、一つの論点になる。ホテル事業者等のヒアリングを経済局で行いつつ、環境局や建設局の規制緩和を含め、事業者のニーズに合うような形でパッケージとして打ち出すことが重要である。
- ・ 「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針」における敷地規模要件のさらなる引

き下げは、いつ頃実施できる見込みか。

- 年度内には周知できる見込み。
  - ・ これは要綱などがあるのか。
- 市の運用指針の中で定めている。
  - ・ 本年5月に定めた「さいたま市における宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針」の敷地規模要件を5,000㎡以下にする場合、どこまで引き下げるべきかは、まちづくりと宿泊施設誘致等のそれぞれの観点で折り合いをつけながら進めるべきだが、宿泊施設誘致の面で望ましい緩和の規模を伺いたい。
- 実際に市内に立っているホテルは1,000㎡未満のものもあるが、1,000㎡であれば、容積率緩和の対象となるようなホテルが出てくると思われることから、2,000㎡や3,000㎡だと事業者としては活用しにくい制度になると考える。制度を活用できた場合、単純に部屋数を増やすだけではなく、インバウンド向けの広めの部屋を整備するなど、客層を広げる意向を持つ事業者もいる。経済局としては1,000㎡あれば宿泊施設誘致の取組がしやすいというところ。
  - ・ 他都市の事例では、グレードの高いホテルを求め、緩和する対象物件の客室を広くとるようにしているところもある。本市としては、ビジネスホテルだけでなく、グレードの高いホテルも必要であるという思いもあるが、宿泊施設が不足しているため、まちづくりの観点も含めながら、前向きに検討し、平成30年2月から事業者等に対する誘致活動ができるよう進めてもらいたい。
- ホテルのグレードを求めることも必要だが、最初は宿泊施設数の底上げをして、次のステップとしてグレードを上げるような条件を付ける選択肢もある。
- 「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和」は、高度利用地区や高度利用型地区計画等を都市計画の網にかけたときに、ボーナスとしてホテルの容積率を緩和する制度である。活用できる4つの都市計画制度の運用指針は、既に国の通達や埼玉県の運用指針等においてそれぞれ決まっており、都市計画提案の場合は敷地規模の要件が「0.5ha以上」という基準がベースとしてあるが、提案によらず行政主導で都市計画の網をかけていく場合は「0.2ha以上」まで緩和することができる。それを更に「0.1ha以上」まで引き下げるとすると、国等との調整が未着手のため、若干期間が延びる可能性があるが、できるだけ早急にやりたい。
  - ・ 東日本の対流拠点として必要とされる機能は限られており、実際はMICE施設、ホテル、オフィスのいずれかであるが、それ以外の機能の検討も必要で、公園やその他市民の利便性に資するものといった意見があり、基本的にはその中で整備していくということが望ましい。桜木用地についても、部局横断的に検討するにあたっては、それらの観点で部局を集め、早急にリスタートしてほしい。
- 地元住民の意向で周辺のまちづくりもエリア等が決まってくるため、まずは地元に対して意向を確認する作業を進めていきたい。また、ゼロベースという話になると、様々な意見を聞く必要があるため、例えばオープンセッション等のような形で、地元住民やまちづくりの専門家等から意見を聞く場等を実験的に行いたいと考える。
  - ・ 大宮駅周辺は経済の活性化や税収を生み出す拠点だということについては、地元住民に理解をいただく必要がある。それに加えて、住みやすい環境の整備に向けて、

地元住民の意向に沿った機能を整備するという考え方になるのではないか。

- 桜木用地やその周辺地域の価値を民間からも認めてもらえるように、桜木用地の活用とまちづくりとを連動して進められればと思っており、それについては今後も検討していく。
- ・ MICE 誘致戦略（素案）については、原案のとおり了承することとする。桜木用地については、原案のとおり再検討を進めることについて了承するが、周辺地区も含めて検討をするということと、庁内関係部局や市営桜木駐車場周辺住民等の様々な意見を取り入れながら、機能の検討を進めていくこととする。

## < 結 果 >

- ・ 経済局発議のさいたま市 MICE 誘致戦略（素案）については、原案のとおり了承とする。
- ・ 都市局及び経済局発議の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は、原案のとおり了承とする。ただし、以下の点に留意すること。
  1. 今後の進め方については、市営桜木駐車場周辺住民及び庁内関係部局の意見を踏まえながら、市営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すること。

## < 会 議 資 料 >

- ・ さいたま市 MICE 誘致戦略（素案）について
- ・ 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）