

平成31年3月1日（金）
都市経営戦略会議
都 市 局



大宮図書館の 既存建物の活用について

（仮称）旧大宮図書館施設活用事業

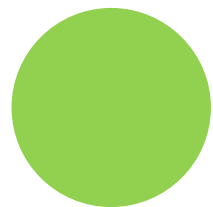
大宮駅東口周辺 公共施設再編推進本部
氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム
事務局 都市局都心整備部
大宮駅東口まちづくり事務所

● 審議事項 ●



移転後の大宮図書館の既存建物を
一定期間、
民間事業者等に貸出すことで活用してよいか
ご審議いただきます。

- 1 大宮駅東口公共施設再編について
 - 2 大宮図書館の施設の活用について
 - 3 (仮称) 旧大宮図書館施設活用事業の概要
-



1 大宮駅東口公共施設再編について



1 - 1 計画の位置づけ

さいたま市総合振興計画

さいたま市都市計画マスタープラン

大宮駅周辺地域戦略ビジョン

優先的に取り組むべきプロジェクト

おもてなし
歩行エリア
の形成

おもてなし
ひろば
の創出

複合的な事業
促進による
おもてなし
まち再生

公共施設再編
による
連鎖型
まちづくり

国土形成計画（全国計画）
首都圏広域地方計画

さいたま市成長加速化戦略

さいたま市まち・ひと・しごと創生総合戦略

さいたま市公共施設マネジメント計画

大宮駅東口周辺
公共施設再編／公共施設跡地活用
全体方針

駅前賑わい拠点
のまちづくり

検討対象施設

- 大宮区役所跡地
- 大宮小学校
- 大門町自転車駐車場
- 中部公民館

地域連携拠点
のまちづくり

検討対象施設

- 市民会館おおみや跡地
- 山丸公園
- 大宮区役所新庁舎

氷川神社
周辺エリア
のまちづくり

検討対象施設

- 大宮図書館
- 市立博物館 ...ほか



1 - 2 大宮駅東口公共施設再編の検討体制

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部

● 本 部 ●

本部長 : 副市長 (都市局担任)
副本部長 : 技監
本部員 : 都市戦略本部長
 財政局長、市民局長
 スポーツ文化局長
 保健福祉局長
 経済局長
 都市局長、都市局理事
 大宮区長、副教育長
 総合政策監

補佐

● 幹 事 会 ●

幹事長 : 都心整備部長
副幹事長 : 大宮区副区長
 行財政改革推進部長
幹事会員 : 都市経営戦略部副理事
 財政部長、区政推進部長、スポーツ部長
 文化部長、長寿応援部長、商工観光部長
 都市計画部長
 管理部長
 学校教育部長、生涯学習部長
 生涯学習総合センター館長
 中央図書館館長

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部設置要綱 (H28.1.20設置)

● 駅前賑わい拠点プロジェクトチーム ●

対象施設 : 大宮区役所、大宮小学校、中部公民館
 大門町自転車駐車場

都市経営戦略部、行財政改革推進部
 資産経営課、区政推進部、スポーツ振興課
 スポーツ政策室、文化振興課、経済政策課
 産業展開推進課、都市計画課、交通政策課
 自転車まちづくり推進課、東日本交流拠点整備課
 大宮区総務課、学校施設課、学事課
 生涯学習総合センター

● 地域連携拠点プロジェクトチーム ●

対象施設 : 市民会館おおみや、山丸公園

都市経営戦略部、行財政改革推進部
 資産経営課、区政推進部、経済政策課
 大宮区役所新庁舎建設準備室、文化振興課
 都市総務課、都市計画課、交通政策課、都市公園課
 都心整備課、氷川参道対策室、大宮区総務課
 生涯学習振興課、博物館、中央図書館管理課

● 氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム ●

対象施設 : 大宮図書館、市立博物館等

都市経営戦略部、行財政改革推進部
 資産経営課、高齢福祉課、経済政策課、観光国際課
 都市計画課、氷川参道対策室
 生涯学習振興課、博物館、中央図書館管理課

大宮駅東口周辺公共施設再編プロジェクトチーム設置要綱 (H30.7.4)



1 - 3 再編対象の公共施設

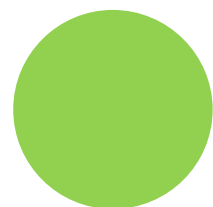




1 - 4 これまでの検討の経緯



※全体方針：「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」



2 大宮図書館の施設の活用について



2 - 1 氷川神社周辺エリアの全体方針における位置づけ



氷川神社周辺エリア

(全体方針より)

この地区が担う役割

氷川神社周辺という立地に
相応しい魅力的な土地活用により
氷川の歴史・文化を継承・発信し
地域資源と調和した空間を
演出するエリア

求められる機能

- 歴史・文化の継承と点在する魅力的な地域資源を回遊する機能向上
- 駅周辺の賑わいを氷川の杜の歴史・文化の薫りを取り込み、まちの奥行を深める
- 多様な個性が交じり合い、都市の寛容性を高める高質な空間の形成
- 神社・公園・野球・サッカーなど、文化とレジャー・スポーツが混じりあう賑わいの創出



2-2 まちづくりのアクションプラン

PHASE1

短期（概ね～2年）

PHASE2

中期（概ね3～5年）

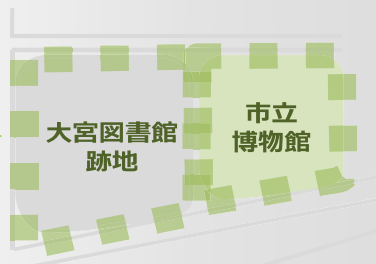
PHASE3

長期（概ね5～10年）

まちづくりの
アクション
プラン
(全体方針より)

ACTION
1

現大宮図書館移転後の
建物・敷地のあり方の検討と
一の宮通りの整備の推進

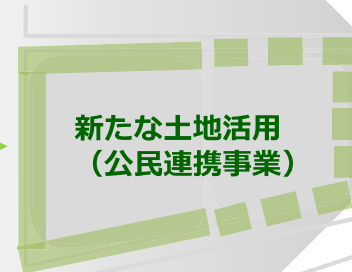


市立博物館のあり方の検討

ACTION
2

ACTION
3

大宮図書館跡地
市立博物館用地の
有効活用



新たな土地活用
(公民連携事業)

対象施設の
個別の状況

●大宮図書館 

●移転
H31.5

●国際
芸術祭
H32.3～5

民間事業者に施設を貸し出します。

●市立博物館 

移転等を含め
市立博物館のあり方を整理

大宮図書館跡地と
市立博物館用地の
一体的な新たな土地活用



2 - 3 施設活用の方向性の検討

移転後の大宮図書館について、【施設閉鎖】【売却】【解体】...など様々な可能性について検討し、**一定の期間、施設を民間事業者に貸出することの優位性を確認**しました。

	CASE 1 【解体→更地】	CASE 2 【施設閉鎖】	CASE 3 【売却】	CASE 4 【土地を貸出し】	CASE 5 【建物を貸出し】
概要	 ・施設解体後、更地で管理を行う。	 ・施設を残したまま閉鎖する。	 ・施設解体後、売却する。	 ・施設解体後、民間事業者に貸出す。	 ・既存の建物を民間事業者に貸出す。
全体方針との整合性	✕ ・大宮を象徴する歴史的景観が損なわれる。	✕ ・大宮を象徴する歴史的景観が損なわれる。	△ ・全体方針に定める魅力的な土地活用とまらない懸念がある。	△ ・全体方針に定める魅力的な土地活用とまらない懸念がある。	○ ・このエリアに相応しい魅力的な施設活用の誘導が可能。
まちへの効果	✕ ・賑わいの連続性と景観性が損なわれる。	✕ ・賑わいの連続性と景観性が損なわれる。	△ ・土地の公共性／公益性の低下し、博物館の敷地のポテンシャルが低下。	△ ・期間限定の貸出しのため投資額や用途が限定される。	○ ・経済活動の活性化を図るとともに賑わいの連続性を確保。
経済性	✕ ・収益性がない。 ・防護柵や草刈の費用を要す。 ・解体費を要する。	✕ ・収益性がない。 ・警備や清掃等の費用を要す。	○ ・土地の売却益を見込むことが可能だが収益の継続性がない。 ・解体費用を要する。	△ ・地代収益を継続的に見込むことが可能だが、収益性は低い。	○ ・賃料収益を継続的に見込むことが可能。 ・将来の解体費の回収を見込むことも可能。

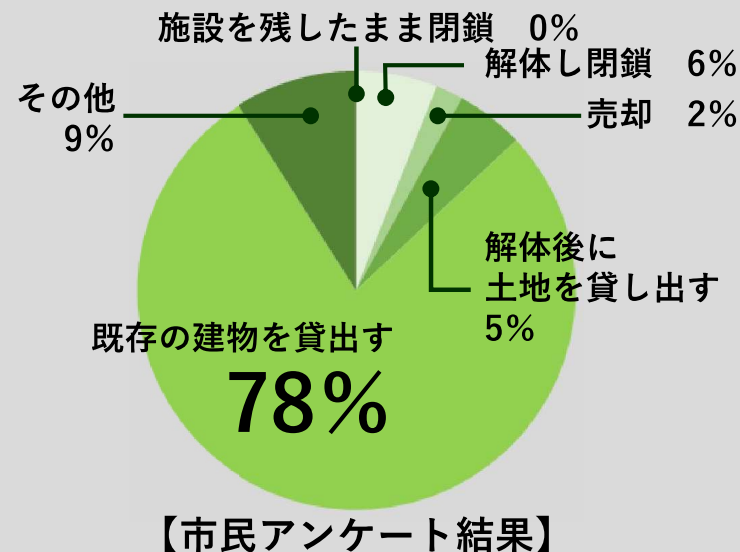


2-4 市民や事業者の意見について

●市民の意見について

オープン会議 開催概要

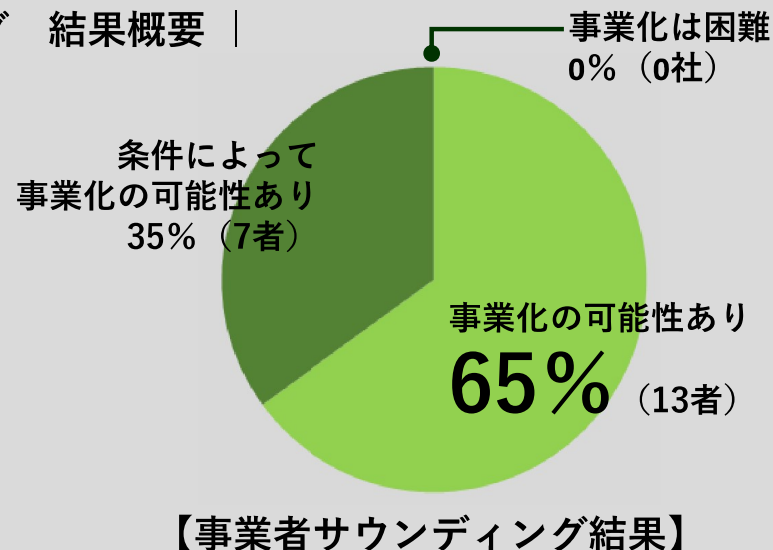
概要	大宮図書館の今後について、 専門家を交えて市民と意見交換を 行い、アンケートを実施。
実施日	平成30年11月26日
場所	大宮図書館1階展示ホール
参加者	市民、地域事業者、周辺自治会等 計96名



●事業者の意見について

PPP関東ブロックサウンディング 結果概要

概要	国土交通省が定期的で開催するオープン型の 民間事業者とのサウンディング。 全国の自治体が参加することが可能で、 様々な業態の民間事業者等から幅広く意見聴取が可能。
実施日	平成30年9月18日
内容	大宮図書館の民営による再利用事業の可能性について
参加者	民間事業者等 計20社 (ゼネコン・デベロッパー等)





3 (仮称) 旧大宮図書館施設活用事業の概要



3 - 1 事業実施方針（案）

実施方針1

【貸付方法】
公募による公有財産
（普通財産）の貸付

大宮図書館を普通財産へ切り替え、
「さいたま市公募による公有財産の貸付
に関するガイドライン」に則り
民間事業者への貸付を行います。

実施方針2

【貸付期間】
市立博物館のあり方が
整理されるまでの一定期間

「さいたま市財産規則」※に基づき
当面は【5年】としますが、
市立博物館の検討状況を鑑み
必要に応じて更新します。

※さいたま市財産規則第32条

- 1 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める期間を超えることができない。
(3) 建物その他の物件 5年
- 3 第1項の貸付期間は更新することができる。

（仮称）
旧大宮図書館
施設活用事業



実施方針3

【選定方式】
サウンディング型民間提案制度
+
公募型プロポーザル

行政が、公募前の段階で公有財産を活用する
事業者の意向をサウンディングし、
公共性と事業性のバランスを図り
両社の食い違いを最小化した上で、
公募型のプロポーザルを実施します。

実施方針4

【施設の用途】
民間提案に基づき設定
まちへの
貢献機能 + 自由
機能

全体方針の考え方に合致し
まちづくりに貢献する「まちへの貢献機能」と
事業性／収益性を担保する「自由機能」を組み合わせ
民間提案に基づき選定委員会を開催し決定



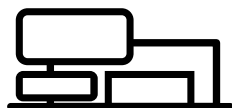
3-2 事業スケジュール (案)

H30年度

H31年度

H32年度

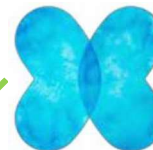
●大宮図書館



現位置で運営

移転

H31.5.7
大宮区役所新庁舎
供用開始予定



Sightama
さいたま
国際芸術祭
2020
H32.3~5



TOKYO 2020

リノベーション



TOKYO 2020
PARALYMPIC GAMES

開業

●プロセス

事業化可能性検討

- 施設再利用時のイメージ検討
- 事業者サウンディング (オープン型)
- 専門家ヒアリング
- 市民意見の聴取

サウンディング型公募

サウンディング

- サウンディング要項作成
- サウンディングの実施
- サウンディング結果の整理

プロポーザル

- プロポーザル要項作成
- 審査基準の作成
- 審査委員の選出
- 選定委員会の開催

事業者
決定

テナント
リーシング

開業