

さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能検討に関する サウンディング型市場調査 結果概要

令和 7 年 3 月 25 日
さいたま市 都市戦略本部 都市経営戦略部

1 調査の目的

本市では、さいたま市新庁舎整備地における街区のにぎわい創出を実現するため、民間機能の導入を検討しています。

本調査は、民間機能における事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話を通じて、民間事業者のご意見やご提案をいただくことで、検討を進展させることを目的に実施しました。また、検討段階における情報提供を通じて、民間事業者の理解促進や参入意欲を確認しました。

具体的には、民間機能として想定する導入機能や事業条件、応募条件について、民間事業者からのアイデアやノウハウ等をいただき、事業の実現に向けて公募要項等を精査していきます。

2 調査スケジュール

| | |
|------------|--|
| 実施要領の公表 | 令和 6 年 6 月 24 日 (月) |
| サウンディングの実施 | 令和 6 年 7 月 30 日 (火)、31 日 (水)、 8 月 6 日 (火) ~ 9 日 (金) |

3 質問票の設問項目

円滑な調査の進行を行うため、参加事業者に「質問票」を事前にご提出いただきました。
質問票の設問項目は以下のとおりです。

| 設問項目 | |
|--------------|------------------------------|
| 1. 参画の意向について | |
| | 1) 本事業への関心の強さ、参画の可能性 |
| | 2) 参画形態 |
| | 3) 参画をより検討しやすくなるための意見 |
| 2. 事業性について | |
| | 1) 導入機能 (オフィス、宿泊施設、商業店舗、その他) |
| | 2) 導入機能の具体的なイメージ |
| | 3) 導入機能回答の背景 |
| | 4) 土地賃貸借料 |
| | 5) スケジュール |
| | 6) 事業期間 |
| | 7) 事業スキーム |
| | 8) まちづくり及びエリアマネジメント |
| 3. その他、意見・要望 | |

4 調査結果の概要

(1) サマリー

- 多くの参加事業者が公募された場合に参加を前向きに検討する意欲を持っていることが確認できました。
- 参加事業者からは導入機能の制限等の事業性に関する点や、借地権譲渡等のスキームに関する契約条件について多くの意見をいただいたことから、公募に向けてはこれらの意見を踏まえて、具体的に導入可能な機能や土地賃借料、対応可能なスキーム等の事業条件をさらに精査し、事前の情報開示や公募要項への反映等を検討します。

(2) 参加事業者数

18社

【参加事業者の業種等】

総合デベロッパー、リース事業者、ホテル開発事業者、設計事業者、施工事業者 外

(3) 質問票集計（選択式の設問項目のみ）

1. 参画の意向について

1) 本事業への関心の強さ、参画の可能性（選択式）

| 事業への関心 | 回答数 |
|----------------------|-----|
| 関心あり、参画を前向きに検討している | 4 |
| 関心あり、条件次第では参画の可能性はある | 13 |
| 参画の可能性は低い | 1 |

2) 参画形態（選択式）※1社が未回答

| 事業手法 | 回答数 | 参加事業者回答 |
|----------------------|-----|--------------------------------|
| 単独での参画に興味・関心がある | 3 | — |
| コンソーシアムでの参画に興味・関心がある | 12 | — |
| その他 | 4 | 【主な内容】 ・現時点では未定、今後の情報開示による。 |

2. 事業性

1) 導入機能（選択式、複数回答可）

| 導入機能 | 回答数 | 回答 |
|------|-----|--|
| オフィス | 11 | 商業店舗＋オフィス or 宿泊施設の複合化を含む |
| 宿泊施設 | 13 | |
| 商業店舗 | 15 | |
| その他 | — | <ul style="list-style-type: none"> ● 体験型施設 ● 研修施設 ● 教育系施設・子育て支援施設・図書販売機能 ● 医療系施設・スポーツ系施設 |

6) 事業期間（選択式、複数回答可）

| 期間 | 回答数 | 回答 |
|---------|-----|--------------------|
| 10年～30年 | 5 | 用途によって望ましい事業期間が異なる |
| 30年～50年 | 9 | |
| 50年以上 | 9 | |
| その他 | — | — |

5 調査結果の詳細

質問票における自由記述回答の設問項目及びヒアリングにて確認した主な意見は以下のとおりです。

1. 参画の意向について

3) 参画をより検討しやすくするための意見（自由記述及びヒアリング）

| 項目 | 回答(太字は3件以上確認した意見) |
|---------|--|
| 契約条件 | <ul style="list-style-type: none"> ● 定期借地期間（後述）について ● 借地料（後述）について ● 借地権譲渡や売却などのスキーム（後述）について ● 物価上昇・リスク分担の考え方の開示を希望 ● スケジュールのペナルティに関する考え方の開示を希望 |
| 用途制限 | <ul style="list-style-type: none"> ● 現状想定される用途（オフィス・宿泊施設・商業店舗）での事業検討は可能 ● 住宅系用途が許容される可能性の有無を確認（サービスアパートメント・滞在型宿泊施設等） ● 単独用途の可能性を確認（周辺大型施設の存在が及ぼす、商業店舗単独の事業成立性への影響） ● 現状想定される用途以外での事業可能性の有無を確認（教育・医療関連・エンタメ施設等） |
| 施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者デッキ計画がポイントになるので、早期の情報開示を希望 ● 市庁舎や周辺施設、事業者との連携や調和に関する条件の有無を確認 ● 駐車場附置義務についての懸念あり、要件緩和（又は来街者が車両アクセスを要しない用途）を希望 ● 容積率や高さ制限、壁面後退等の設定に関する質疑 |
| 引渡し時の状態 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地中埋設物・土壌調査について、瑕疵のない状態での更地引渡しを希望 ● 土壌調査が事前に完了している状態を希望 ● インフラ関係の状態の開示を希望 |

| | |
|-----|---|
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎内に導入される機能の情報開示を希望 ● 公募時に地中障害等の情報開示を希望 ● 庁舎建設工事との調整が必要 ● バスターミナルの移転先に関する情報開示を希望 |
|-----|---|

2. 事業性

2) 導入機能の具体的なイメージ（自由記述及びヒアリング）

- ホテル：ビジネスホテルと同等又はやや上位のグレードを想定
- 体験型施設：子どもが遊べるような有料施設
- 研修施設：研修、宿泊、食事が一体となった企業用研修専門施設（宿泊施設＋ホール会議室等）
- 教育系施設：大学サテライトキャンパスなど
- スポーツ系施設：サッカーを軸にしたスポーツ健康の研究拠点

3) 導入機能回答の背景（自由記述及びヒアリング）

【オフィス】

- 大宮・さいたま新都心エリアは東日本各地へのアクセスが良く、本事業エリアにオフィスを希望する企業は一定数存在するのではないかと
- 駐車場が確保できるのであれば、社用車を活用するような営業所系オフィスのニーズが強い

【宿泊施設】

- さいたまスーパーアリーナでのイベント来場者需要が見込める
- 現在の周辺ホテルでは供給が足りていない認識

【商業店舗】

- 近隣大型商業施設との競合を懸念する声もあったが、物販以外で近隣住民のニーズを満たすスーパーや飲食店について検討の可能性がある
- 市役所新庁舎に勤務する職員の昼食需要を好意的に捉えている

【その他】

- 建物高層部には目的性のあるコンテンツが必要
- 収益性向上やリスク分担のため、複合化が望ましい
- まちづくりに沿った機能複合、集積の観点を踏まえ、庁舎整備及び周辺生活者の増加により生じる新たな需要を考慮したにぎわい拠点の創出を検討したい

4) 土地賃貸借料（自由記述及びヒアリング）

- にぎわい機能を市が求める場合には、土地賃貸借料を考慮いただきたい
- 建設費の高騰が収支の圧迫要因となり得る
- 工期中の土地賃貸借料や急激な地代上昇への調整といった柔軟なスキームが好ましい
- 建設費の高騰や運営コストの上昇が大きく先行し、金利についても先高感があるため、採算を見通しにくい状況にある
- 資材等の納期遅延などの不測の事態における工期遅延時の土地賃貸借料の取扱いへの配慮が望ましい

5) スケジュール（自由記述及びヒアリング）

【開業スケジュールについて】

- **市役所新庁舎との同時開業が望ましい**
- 竣工が早まった場合には庁舎より先行して開業することの可否も確認したい
- 今後の市況や需要動向の変化を考慮し、開業時期の設定は柔軟に対応できることが望ましい

【工期について】

- 直近の建設市況はひっ迫しているが、本事業は工事着工まで期間があるため、判断が難しい
- 賃料発生タイミングを考慮すると、土地引渡しは建設工事着工時を希望

7) 事業スキーム（自由記述及びヒアリング）

- 関連会社等への転貸借が可能なスキームを希望
- SPV（特別目的事業体）を組成して参画が可能なスキームを希望
- 出口戦略として、信託受益権化や不動産証券化が可能なスキームを希望

8) まちづくり及びエリアマネジメント（自由記述及びヒアリング）

- 周辺施設や新庁舎との連携は必要と認識
- 本事業で求められるエリアマネジメントについて、市が求めるレベルの開示を希望
- ゼロからのエリアマネジメントの立ち上げは難しく、可能であれば既存団体への参画を希望
- 事業者が主体的に行うことは現実的ではなく、市の協力が不可欠

3. その他、本事業に関する意見・要望（自由記述及びヒアリング）

| 項目 | 民間事業者回答 |
|------------|---|
| 庁舎・広場との連携 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市役所新庁舎に導入される機能（食堂やコンビニ等）による影響を懸念 ● 市民広場との連携はにぎわい創出の観点から有効 |
| 特殊な用途・アイデア | <ul style="list-style-type: none"> ● ホテルの中でもターゲットやコンセプト等で特色を出すことも検討する ● 高齢者向けの施設も需要があるかもしれない ● 大学との連携等も有効な手段となる可能性がある |
| 事業者選定手続 | <p>【選定方式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 総合評価方式を希望 ● 価格重視か企画提案重視か、市のスタンスが分かる審査基準が望ましい <p>【公募スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新庁舎のデザインや機能等が施設計画に影響するため、新庁舎基本設計の決定後の公募を希望 ● 公募開始から事業者選定まで一定程度余裕を持ったスケジュールが望ましい |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ● 整備費に関わるため、ZEBなどの環境配慮型の条件がある場合は早期の開示が望ましい |

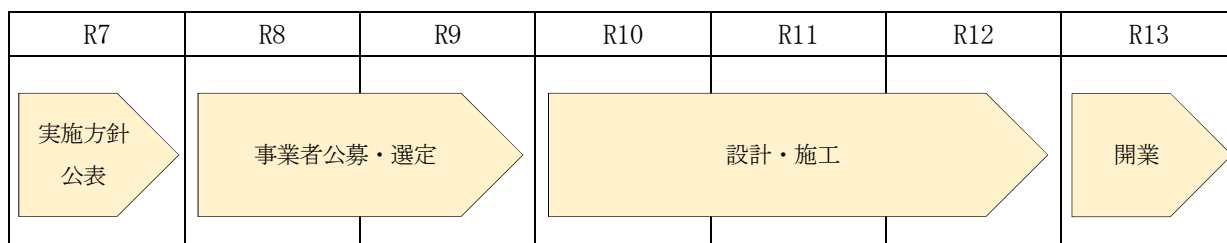
6 今後の方向性

- 多くの事業者から意見のあった契約条件や用途制限、施設計画について、本事業の目的や市場ニーズの調査等を踏まえて公募条件等の在り方を検討します。

- 事業スキームについて、事業者に適宜追加ヒアリングを行うとともに、他の公共事例等の情報収集も行いながら、本件における事業成立性やにぎわい創出に寄与する機能導入を目指します。
- こうした過程を通じて、公募条件等を決定し、公募要項や実施方針等の作成を進めていきます。

7 今後の展開

令和13年度からの開業を目標に、公募手続き及び事業者の選定に向けて検討を進めていきます。



※上記の展開は今後の検討により変更となる可能性があります。