

【H30:先一2】 まちの時間軸に呼応する可変的PPP手法に関する調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

さいたま市基礎情報(H31.1.1時点)
 ・人口:1,302千人
 ・可住地面積:212.82km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:小学校、区役所、都市公園、図書館等】 【事業手法:PFI、定期借地、市街地再開発事業等】

調査対象地／施設の概要

〈連鎖型まちづくり〉
 公共施設の再編や跡地活用をきっかけとして、連鎖的に駅周辺地域のまちづくりの活性化を図る。
 対象施設は図内橙で示し、3つのエリアに区分してそれぞれのエリア特性に因んだ都市機能の導入や基盤整備を図る。



調査のポイント

- ・大宮駅周辺において同時に検討が進められている複数のまちづくりのプロジェクトを踏まえ、PPPの各種手法を用いたプロセスを想定し、事業の各段階で最適なプロセスを組み合わせ、可変性のあるエリアリノベーション(※)プロセスを検討する。
- ・公共施設再編による連鎖型まちづくりによって生み出される跡地や遊休施設等の隙間に対応し、官民連携による暫定利活用を検討する。

(※)「エリアリノベーション」とは、公共施設再編による連鎖型まちづくりにおいて、公共施設単体の更新のみならず、複数の公共施設や他のさいたま市の事業と連携した事業展開を図ることで、エリア全体の都市更新を実現していくこと。

事業発案に至った経緯・目的

【課題認識と目的】

- ・大宮駅東口周辺では、駅周辺や氷川参道の沿道に老朽化した公共施設が点在し、中には耐震性に課題のある施設も抱えている。
- ・そのため、大宮駅を中心として別途検討が進められている大宮駅GCS構想と連携することを前提に、再編の対象となる施設を3つのエリアに区分し、エリアごとの特色を活かしていくことを目指して、公共施設再編や公共施設跡地活用の検討を行っている。
- ・本調査では、各エリアにおける再編や跡地活用のプロセスを検討し、官民連携の様々な手法を組み合わせることで、まちの魅力と経済合理性を兼ね備えたまちづくりを実現していくことを目的としている。

【経緯】

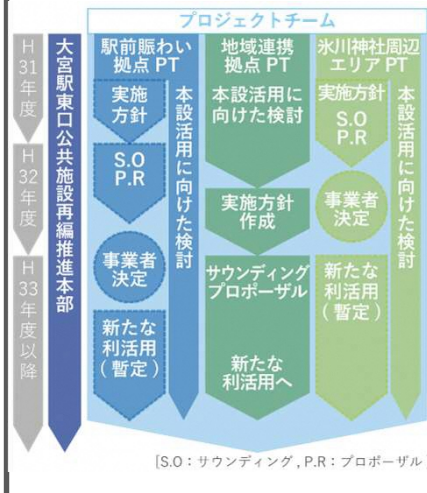
- H22 ・大宮駅周辺地域戦略ビジョン策定
- H24 ・大宮駅周辺公共施設再編推進本部設置
 ・さいたま市公共施設マネジメント計画策定
- H26 ・さいたま市公共施設マネジメント計画第1次アクションプラン策定
- H28 ・大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部設置
- H30 ・大宮駅東口周辺公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針策定

【H30:先一2】 まちの時間軸に呼応する可変的PPP手法に関する調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

調査の流れ



今後の進め方



検討内容

1. 公的不動産利活用の基礎調査

公的不動産利活用の手法分析と先進事例調査を行った。行政意向を反映しつつ地代収入を得られる定期借地方式が多く用いられていること、不確定な社会情勢や開発動向に対応するために土地の暫定利活用がなされていること、エリア連携を図るために都市再生推進法人/第三セクターのような公と民をつなぐ役割を持つ組織が重要であることなどを把握した。

2. 前提条件整理

対象施設・対象地の状況、与件・課題の整理・分析を行った。対象施設は全体的に老朽化が進みエリア全体で更新を図る必要性が改めて把握された。与件・課題について、各地区で与件/事業の課題/地域の課題に整理し分析を行うことで下記を把握した。駅前賑わい拠点: 民有地地権者との合意形成、大宮小学校・GCSとの連携可能性もあることから他事業との進捗共有、連携が必要。地域連携拠点: 新規住民に対応する避難場所や公園等の憩いの場の確保が必要。水川神社周辺エリア: 市立博物館の将来方針との調整が必要。

3. 連携パターン検討

行政/民間による大宮駅東口周辺地域の事業、各課の施策を整理し、公共施設再編事業との連携可能性を分析した。GCS等今後の進捗が未確定である事業が多いが、周辺事業と適切な連携を図ることで各事業の推進とまちの課題解決/価値向上の相乗効果を創出する可能性がある。街路整備事業も複数進むため、各地区の土地利用がこれら街路事業と空間面、運営面なども連携を図っていきながら、回遊性を創出する街路の特性付けをしていくことが重要である。

4. 事業区域パターン検討

想定される事業区域パターンの整理/評価を行った。駅前賑わい拠点: 暫定利活用を含む9パターン、地域連携拠点: 3パターン、水川神社周辺エリア: 暫定利活用を含む4パターンを検討。また、各パターンを全体方針との整合性や地権者合意形成、土地の課題解決等の観点から評価し、今後の検討においてパターン絞り込みの際の要素となり得る事項を抽出した。さらに、各事業区域に建物が建設されると仮定した場合の建物ボリューム/事業費の概算を行い、パターン毎の想定事業規模を把握することができた。

5. 事業手法パターン検討

想定される事業手法パターンの整理/評価を行った。駅前賑わい拠点: 暫定利活用含む13パターン、地域連携拠点: 3パターン、水川神社周辺エリア: 暫定利活用含む4パターンを検討。各パターンを民間活力の導入や財政面の影響等の観点から評価し、本設活用は定期借地と市街地再開発事業、暫定利活用は都市再生推進法人等に施設貸与する事業手法が民間活力の導入、財政負担の軽減の視点から有効であることが分かった。

6. 都市機能パターン検討

PTとして想定される都市機能パターンの整理を行った。都市機能の主なキーワードとして、企業誘致/店舗集積/コト消費/スポーツ/癒やし/緑/森/食/マルシェなどが考えられる。各地区では、緑による快適性や食と健康等の住民のライフスタイルに関する機能や、文化的機能、交流/学びに関する機能等が挙げられた。大宮中央通線や水川参道、回遊性向上など、街路に関する意見も多く見られ、3地区を繋ぐ街路の魅力を高めていくことで、エリア全体としての価値を生み出していくという考えが読み取れる。

① 検討の深度化・土地利用方針の絞り込みに向けた基盤的材料の獲得

上記検討により、エリアリノベーションプロセスの計画づくりに進むための基礎調査を行い、分析を行った。これにより、平成31年度以降の検討を深度化していく際、また、今後の土地利用方針を絞り込んでいく際の基盤となる材料を得た。

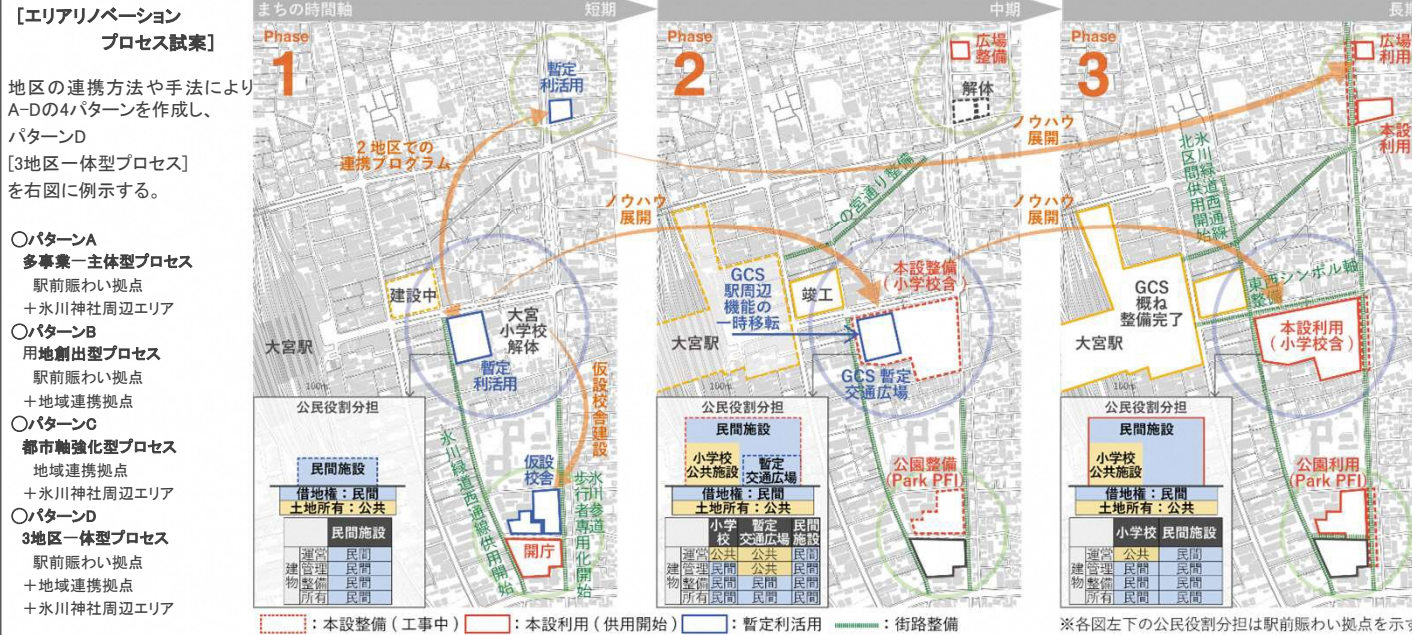
② 時系列検討による暫定利活用の必要性の提示

[駅前賑わい拠点/水川神社周辺エリア]

上記検討の特に前提条件整理、連携パターン検討、事業区域パターン検討により、今後の方針が未確定の他事業との連携・調整、そしてまちの賑わいを途切れさせずに継続させるという観点から、駅前賑わい拠点の大宮区役所跡地、水川神社周辺エリアの大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用が必要であることがわかった。これは、時系列での諸条件の整理によって明らかになったものである。

③ 今後のスケジュールの具体化

上記検討及び前述②より、大宮区役所跡地、及び、大宮図書館移転後の土地において、暫定利活用の必要性が把握された。それらを踏まえ、現時点で想定しうる、暫定利活用を組み込んだ3地区の今後のスケジュールを具体化した。



【エリアリノベーションプロセス試案】
地区の連携方法や手法によりA-Dの4パターンを作成し、パターンD [3地区一体型プロセス] を右図に例示する。

- パターンA 多事業一主体型プロセス
駅前賑わい拠点 + 水川神社周辺エリア
- パターンB 用地創出型プロセス
駅前賑わい拠点 + 地域連携拠点
- パターンC 都市軸強化型プロセス
地域連携拠点 + 水川神社周辺エリア
- パターンD 3地区一体型プロセス
駅前賑わい拠点 + 地域連携拠点 + 水川神社周辺エリア

民間施設	借地権: 民間	土地所有: 公共
運営: 民間	所有: 民間	所有: 民間
運営: 公共	所有: 民間	所有: 民間
運営: 民間	所有: 民間	所有: 民間
運営: 民間	所有: 民間	所有: 民間
運営: 民間	所有: 民間	所有: 民間

※各図左下の公民役割分担は駅前賑わい拠点を示す