

# SKIPシティ利活用基本計画（素案）

---

第2回SKIPシティ利活用検討委員会資料

川口市経済部SKIPシティ整備室

# 1 利活用基本計画とは

## 1 基本計画策定の趣旨

### 1 開発・検討の経緯

さいたま新産業拠点（以下、「SKIPシティ」という。）については、上青木3丁目地内の約15haを整備予定として、平成8年5月に埼玉県により、「さいたま新産業拠点整備計画～SKIPシティ～」が策定され、整備計画に基づいて、平成15年にはA街区が街びらきされました。

B街区及びC街区においては、映像産業関連施設及び公共施設等として計画決定されており、平成14年には「さいたま新産業拠点B街区利用計画」が策定されました。しかしながら、埼玉県とともに、整備を進めるべく映像関連企業の誘致等に取り組んできたものの、具体的な誘致までには至らず、長年の検討課題となっていました。

平成28年8月に日本放送協会（以下、「NHK」という。）が、「放送センター建替基本計画」を発表したことを受け、川口市と埼玉県は連名で「SKIPシティにおける最先端の映像制作拠点の整備等に関する要望書」を提出し、NHK放送センター建替の実施に併せ、SKIPシティ内に最先端の映像技術を導入した「恒久的な制作拠点の整備」を要望しました。

平成30年12月にNHKが、「土地交換の合意について」の報道資料において、NHKが所有するC街区と川口市と埼玉県が所有するB街区を交換することを発表。平成31年3月に川口市、埼玉県、NHKの3者において、「SKIPシティにおける土地交換及び新たなNHK施設の整備に関する基本協定書」を締結。令和2年6月にNHKが、「川口施設（仮称）の基本計画」において、SKIPシティB街区に新しい施設（以下、「NHK川口施設」という。）を整備することを発表しました。

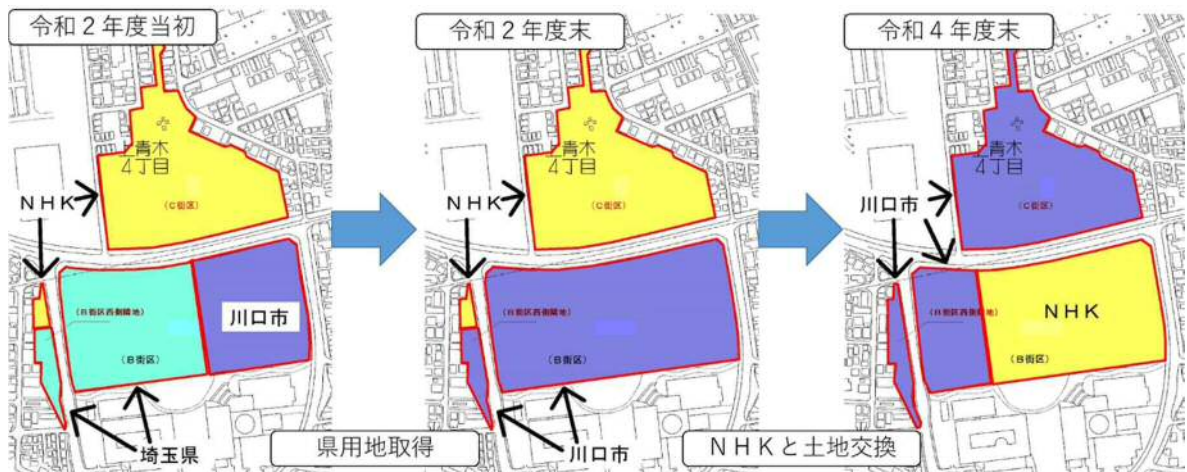
本市は、NHKと土地を交換するにあたり、埼玉県が所有していたB街区の土地を先行で取得しました。そして、土地の交換後は、B街区（NHK川口施設建設予定地を除く）及びC街区を一体的に整備していくこととしました。

本計画はこのような背景を踏まえ、NHK川口施設運用開始予定の令和8年度を見据えたSKIPシティの未利用地における利活用方針を示すために、川口市が検討・策定するものです。

### 2 B街区及びC街区等の概要

本市は、B街区約33,000㎡及びB街区西側隣地約1,800㎡を所有し、NHKはC街区約24,200㎡及びB街区西側隣地約500㎡を所有しています。

協定書に基づき、本市所有分の土地とNHK所有分の土地を令和4年度に交換する予定となっています。



図：土地交換までの流れ

### 3 NHK川口施設について

「川口施設（仮称）の基本計画」の概要及び施設の概要は次のとおりです。

【基本計画の概要】※ただし令和3年9月24日現在の情報のため全て予定

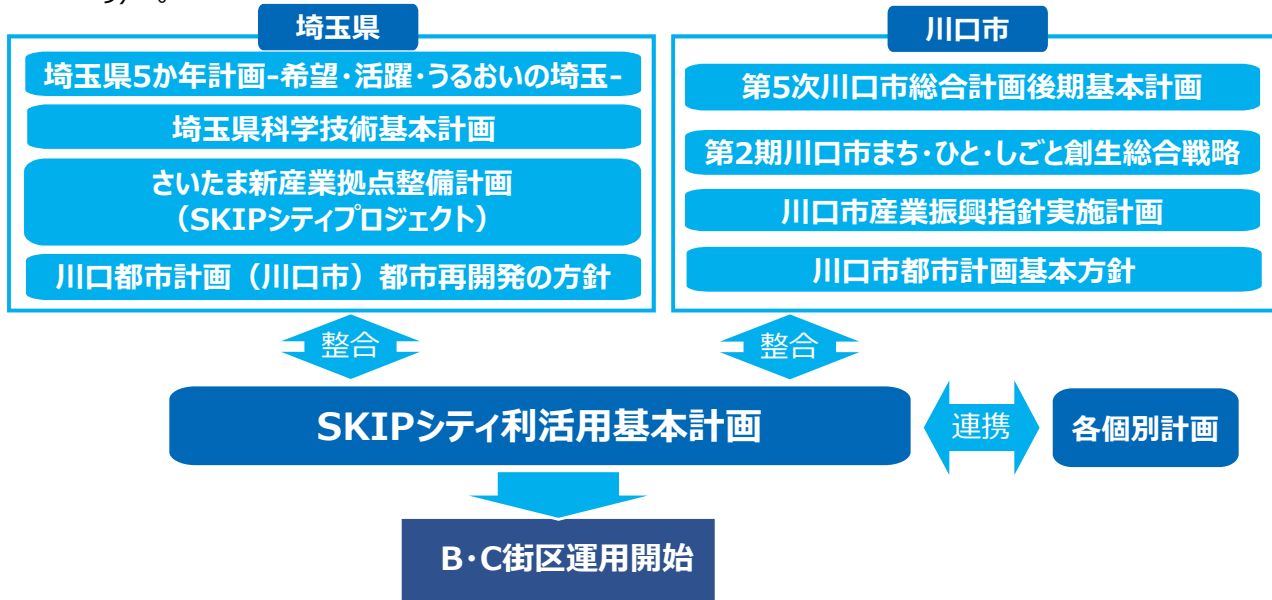
- テレビ番組を制作する大型スタジオを恒久的な施設として4つ整備。
- 4つのスタジオは、いずれも4K収録に対応した施設として整備し、ドラマ番組や音楽番組など多彩な番組を制作。
- あわせて、番組制作用の編集室や効果音の収録室、美術倉庫などを整備。

【施設の概要】

所在地	川口市上青木3丁目6番ほか (SKIPシティB街区)
敷地面積	約22,000㎡
延床面積	約30,000㎡
階数	地上4階
完成年度	令和7年度

## 2 基本計画の位置づけ

本計画は、B・C街区について、NHK川口施設と同時期に運用開始することを念頭におき、埼玉県及び川口市の主要な計画や方針等と整合させるとともに、その他の個別計画との連携を図った内容とします（下図のとおり）。



図：本構想の位置づけ

表：上位計画におけるSKIPシティに求められる主な役割

埼玉県5か年計画 -希望・活躍・うるおいの埼玉- (平成29年7月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SKIPシティを活用した映像関連産業の振興</li> <li>● 将来のものづくりを担う人材育成や技能の継承</li> </ul>
埼玉県科学技術基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ICT等を活用した産業振興や人材育成等に向けた取組などの推進</li> </ul>
さいたま新産業拠点整備計画 (SKIPシティプロジェクト) (平成28年5月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業の創造的な研究開発力・技術力の向上を支援することにより、中小企業の振興を図る</li> <li>● 幅広い産業分野における活用や将来の成長が期待される映像産業を核とした次世代産業の導入・集積</li> </ul>
川口都市計画 (川口市) 都市再開発の方針 (平成30年6月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県内中小企業の創造的な研究開発力・技術力を向上する総合的な支援</li> <li>● 映像等のコンテンツを核とする新しい産業創出や情報発信の拠点として整備・活用</li> <li>● 地域住民等の利便性向上を図る施設等の集積を誘導し、人が集まる魅力的な都市空間を形成</li> </ul>
第5次川口市総合計画 後期基本計画 (令和3年4月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 産業技術や文化の集積と発信を行うことでまちを活性化</li> <li>● 親水空間をはじめとしたゆとりある環境を整備</li> <li>● 多くの人が集う活気あるまちをめざす</li> </ul>
第2期川口市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和3年4月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たなひとの流れをつくる</li> </ul>
川口市産業振興指針実施計画 【前期】(平成30年4月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 産業振興と映像産業発展の拠点であるSKIPシティの機能見直しと強化を図る</li> <li>● 隣接する川口市立高等学校と連携し、にぎわいの創出を図る</li> <li>● 民間が主体となって取り組む地域資源を活用した事業に対して支援</li> </ul>
川口市都市計画基本方針 (平成29年3月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多くの市民や来訪者が集まる魅力的な空間としての環境整備を促進</li> <li>● 鉄道や他地域との交通動線の確保や回遊性の向上</li> </ul>

### 3 国の施策と社会動向

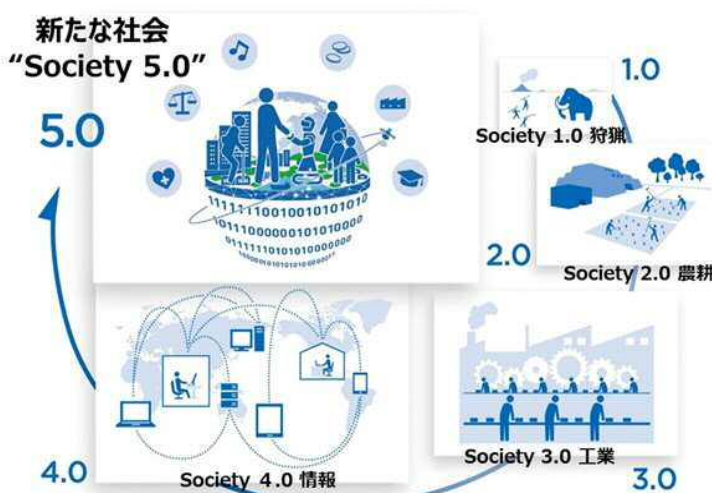
サイバー空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society 5.0）の実現に向けて、国では様々な取り組みが実施されています。

また、平成27（2015）年9月の国連サミットでは、持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）を含む、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択され、その基本理念を踏まえた計画とすることが求められています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、人々の暮らし方や価値観が大きく変化しました。

川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても、デジタル・トランスフォーメーション（DX）を推進し、社会課題の解決と生産性・利便性の向上による経済的発展等を図っていくことや、SDGsと市の施策との対応、さらに新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた取り組みについて言及されています。

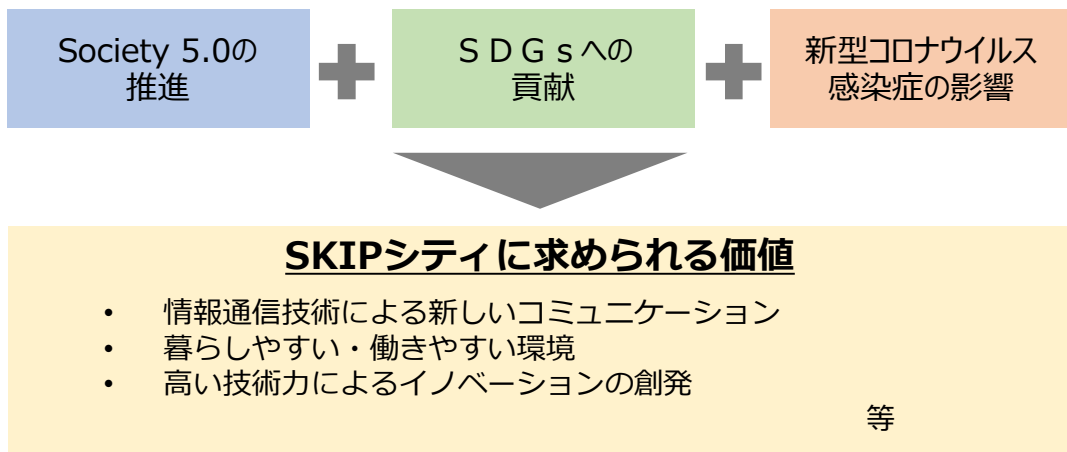
SKIPシティにおいても、新型コロナウイルス感染症の影響により変化した価値観に対し、Society 5.0において発展する情報通信技術を活用することで、新しいライフスタイルを提供し、世界に向けてイノベーションを創発していくことが期待されます。



出所：内閣府「Society 5.0」,  
[https://www8.cao.go.jp/cstp/society5\\_0/](https://www8.cao.go.jp/cstp/society5_0/)

図：「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で記載された国際目標

図： Society 5.0のイメージ



図：社会変化とSKIPシティに求められる価値

## 2 現状と課題の整理

### 1 計画予定地の概要

#### 1 計画予定地の位置

川口市青木地域に位置するSKIPシティB街区（ただし、NHK川口施設建設予定地を除く。）、B街区西側隣地及びC街区をこの計画の計画予定地（以下「計画予定地」という。）とします。

計画予定地は、川口市のほぼ中心に位置し、JR川口駅からは約3km、埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅から約1.5kmの距離にあります。SKIPシティ内には既に、A街区に行政施設及び映像産業関連施設が、そしてD街区にNHK関連施設が整備されています。周辺は住宅地や学校が位置しており、一級河川荒川水系芝川、豎川も周辺に流れています。



図3：計画予定地周辺の概況

所在地	B街区：埼玉県川口市上青木3丁目 C街区：埼玉県川口市上青木4丁目	
敷地面積	B街区：約11,000㎡ B街区西側隣地：約2,300㎡ C街区：約24,000㎡	
都市計画	用途地域	第二種住居地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	その他	地区計画（B街区）
その他の制限	川口市景観計画により一定要件のもと 建築物の高さの最高限度 50m	

## 2 主な既存施設（A街区）

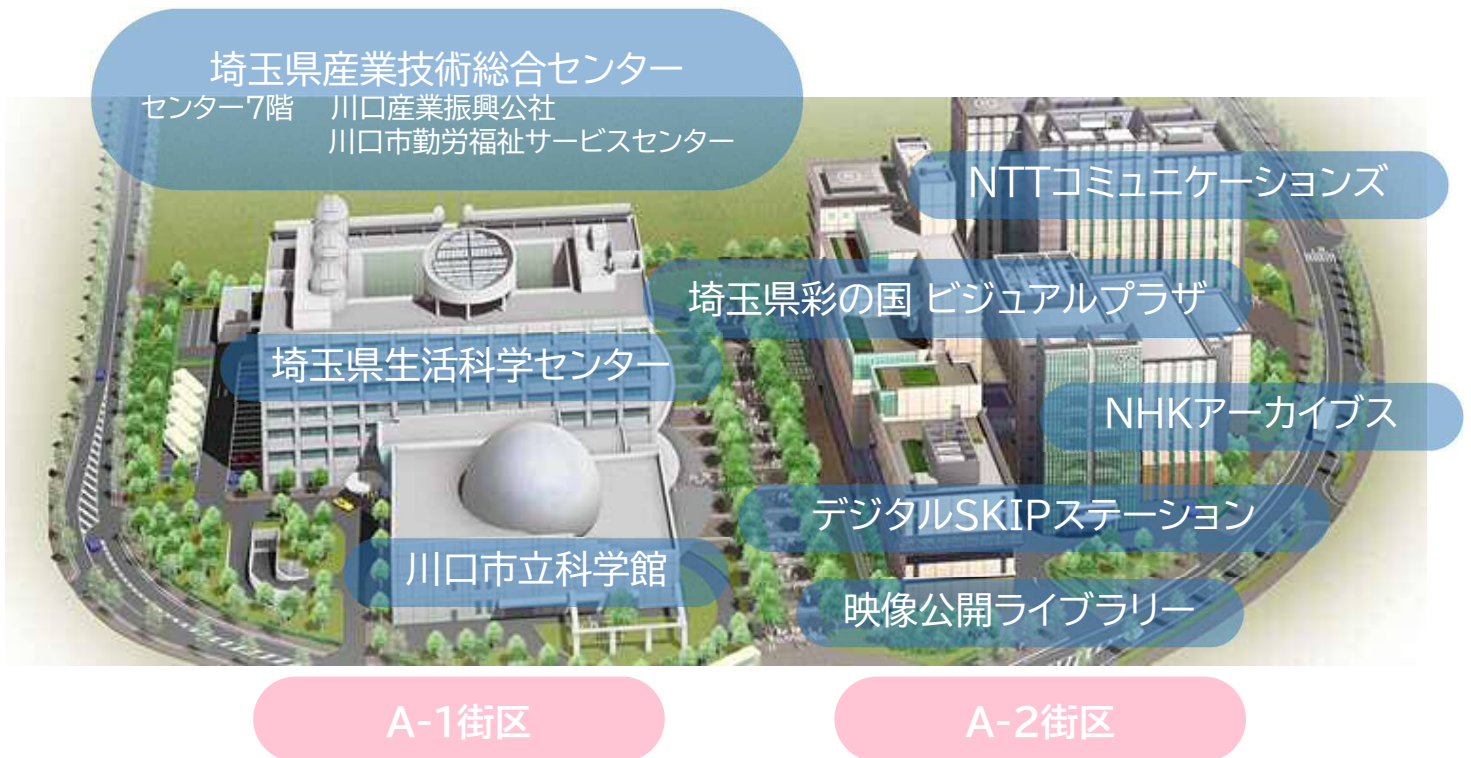
行政施設のA-1街区、映像産業関連施設のA-2街区として、2021年度9月現在、主な既存施設は以下のとおりです。

A-1街区
埼玉県産業技術総合センター
埼玉県生活科学センター
川口市立科学館
川口産業振興公社
川口市勤労福祉サービスセンター

A-2街区
埼玉県彩の国 ビジュアルプラザ
デジタルSKIPステーション
映像公開ライブラリー
NHKアーカイブス
NTTコミュニケーションズ

研究室入居者業種例 入居企業数13社
ソフトウェア・ハードウェア開発
識別センサー製造及びセンシング開発
工業製品の製造・開発
食品原料・食品の開発・製造

インキュベートオフィス入居者業種例 入居企業数15社(個人事業者を含む)
映像制作 ※複数社
人材開発研修事業
労務管理事務所、行政書士事務所
その他、個人事業入居者



## 3 交通網

### ■ 道路

計画予定地の周辺は市道に囲まれています。B街区とC街区の間には、鳩ヶ谷方面と幹線市道34号を結ぶ幹線市道33号線が通っています。また、西側は川口駅まで繋がる一般県道根岸本町線が通っています。根岸本町線の昼間12時間交通量は7177台（平日）で混雑度は0.84となっています。

※出典：平成27年度道路交通センサス「一般交通量調査」

### ■ 鉄道

計画予定地直近には、東京メトロ南北線直通の埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅が車で約5分（約1.5km）の位置にあります。同駅の乗車人員は年間4,277千人（1日平均11,700人）であり、増加傾向にあります。また、SKIPシティから車で約15分（約3km）のJR川口駅は年間30,854千人（1日平均84,531人）であり、非常に多くの人々が利用している主要駅です。

※出典：平成30年度川口市統計書

### ■ バス

最寄りのバス停は、計画予定地南側の「SKIPシティ」と東側の「SKIPシティ東」です。いずれのバス停も川口駅と鳩ヶ谷駅を結ぶ路線のバス停です。コミュニティバスの青木線はそれぞれ2時間に1本程度で平日で1日6～7本、土曜日は1日5～6本、日曜日及び祝日の運行はありません。国際興業バスは平日の7～9時台に3本、18時から19時台に2本で、土日及び祝日の運行はありません。





図4：周辺の交通網（広域）



図5：周辺の交通網

## 2 計画予定地を中心とした街づくりに向けた現状と課題

計画予定地を取り巻く主な現状と課題を、次のように整理します。

項目	項目設定の根拠	現状と課題	対応
科学技術の発展に伴う 新産業の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口市産業振興指針実施計画</li> <li>●埼玉県科学技術基本計画</li> <li>●埼玉新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新産業の創出、既存産業の発展にはAi、IoTなどSociety5.0の実現に向けた先進技術の取り込みやDX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進が求められる</li> </ul>	映像技術拠点として、そして市の情報発信の拠点として整備・活用を行うことで、新産業をフックとした企業誘致、産業の成長・発展が求められています。
中小企業の振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>●さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工業を中心に産業都市として発展を遂げてきたが、産業構造が変化し、次世代産業が創出</li> <li>●融資制度など、種々の経済施策を実施しているが、県・市・産業支援団体ごとに窓口・対応にバラつき</li> </ul>	産業支援拠点として、B・C街区の整備によって産業支援機能の強化、各種経済施策の利用促進により中小企業の振興に貢献することが求められています。
産業技術を取り巻く環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口都市計画（川口市）都市再開発の方針</li> <li>●川口市都市計画基本方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市内の第一次、第二次産業は年々減少し、第三次産業は年々増加傾向</li> </ul>	IT、IoT、AIの活用やDXの取り組み、また、大学の先端技術研究の活用など、先端技術の活用や産学官の連携が求められています。
価値観・ライフスタイルの多様化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口市都市計画基本方針</li> <li>●川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新型コロナウイルス感染症と共存する「新たな生活様式」の定着</li> <li>●外国人住民が市人口の6.4%を占め、全国でも多い割合</li> </ul>	誰もが互いの個性や多様な価値観・生き方を認め合い、安心して生活し、市民・地域・企業・行政が一体となって、互いに支え合う環境づくりが求められています。
少子化・高齢化に伴う人口構造の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口市総合計画</li> <li>●川口市都市計画基本方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京都のベッタタウンとして人口が増加してきた</li> <li>●今後は令和12年をピークに減少、世帯数も令和17年をピークに減少に転じると推計される</li> </ul>	交流人口の増加、都市の活性化を目的として、空地となっていたB・C街区への施設整備により、人が集まる魅力的な都市空間の形成が求められています。
充実した教育環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口市立高等学校を川口市の教育拠点とすべく、施設・人材・教材などの充実を図る</li> <li>●市内のホール・集会所の利活用が不十分</li> <li>●既存施設（科学館、NHKアーカイブス等）との連携</li> </ul>	隣接する川口市立高等学校との連携を始めとして、地域の教育に貢献すべく、コンベンションの活用や効果的なイベントの実施、また既存施設との連携などにより、市内産業に関する興味・関心を促し、子どもの成長をサポートする基盤づくりが求められています。
生活利便性の高い都市環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川口都市計画（川口市）都市再開発の方針</li> <li>●川口市都市計画基本方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●拠点間や拠点周辺における賑わいや活力・回遊性不足</li> <li>●鉄道駅からのアクセス性、バス利用環境の充実が課題</li> </ul>	生活に必要な機能の導入、他地域との回遊性の向上に資する交通システムの整備により、地域住民等の利便性向上に資する施設づくりが求められています。

### 3 新たな開発事業の前提条件

川口市SKIPシティにおけるまちづくり（以下「利活用」という。）事業を進める上で、以下の3点を前提条件とします。

#### 1. 民間活力を活かす事業手法の検討

官民連携手法の積極的な導入検討を行います。  
収益が見込まれる施設・機能については、民設民営の開発を促し、産業支援機能など公的なサポートが必要な施設・機能については官民連携しながら事業を推進します。

#### 2. 産業支援団体、既存施設、NHK川口施設（仮称）との連携

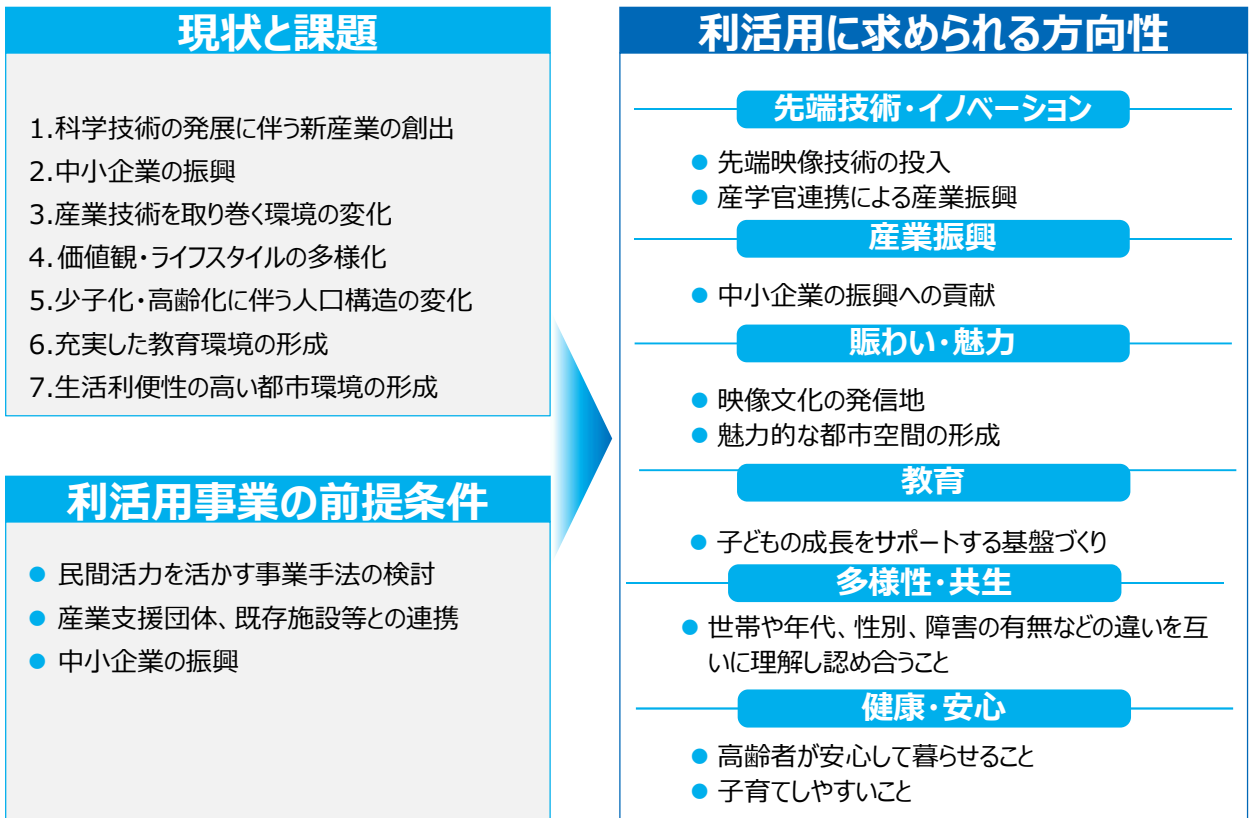
既存施設との連携を意識し、既存施設のリソースを活用しながら、全街区一体となって開発を進めます。  
また、B街区に新たにNHK川口施設（仮称）が整備されることを踏まえ、開発を進めます。

#### 3. SKIPシティを核とした中小企業の振興

SKIPシティの整備・活性化の効果を市内に波及させ、中小企業の振興に繋がるよう、映像産業を核とした産業振興、既存企業との連携を意識した施設づくり、施設運営を推進します。

### 4 現状と課題及び前提条件から求められるSKIPシティの方向性

現状と課題及び利活用事業の前提条件を踏まえると、次のような機能の導入が、利活用に求められていると考えます。



## 3 開発コンセプト

### 1 開発コンセプトと目指すべきまちの姿

前章で整理した現状と課題及び前提条件から求められるまちの方向性を踏まえ、開発コンセプトと目指すべきまちの姿を以下に示します。

開発コンセプトは、核となる映像発信拠点と、新しい世代が集まるコミュニティが持続的に価値を創出していくこと、また、川口市の産業を支える中小企業の振興に貢献していくこととしました。

そして、設定した開発コンセプトに基づき、目指すべきまちの姿を、先端の映像制作拠点を整備し世界へ情報を発信する「Visual」、中小企業の更なる振興によりSKIPシティに新たな価値を創出する「Value」、様々なイベントやコンテンツを連携させ新たな賑わいを創出する「Variety」の3つのVで表しました。

#### 開発コンセプト

- 映像発信拠点を中心とした賑わいのある新しいコミュニティ・エリアの形成
- 中小企業の発展・活性を実現させる産業振興拠点の整備

#### 目指すべきまちの姿（3つのV）

### Visual (映像技術)

- 先端映像技術とクリエイターが集結し新しい映像コンテンツを発信
- クリエイターを育成

### Value (産業振興)

- 様々な中小企業が集積することにより、イノベーションが創発
- 産学官連携により新規事業展開などをサポート

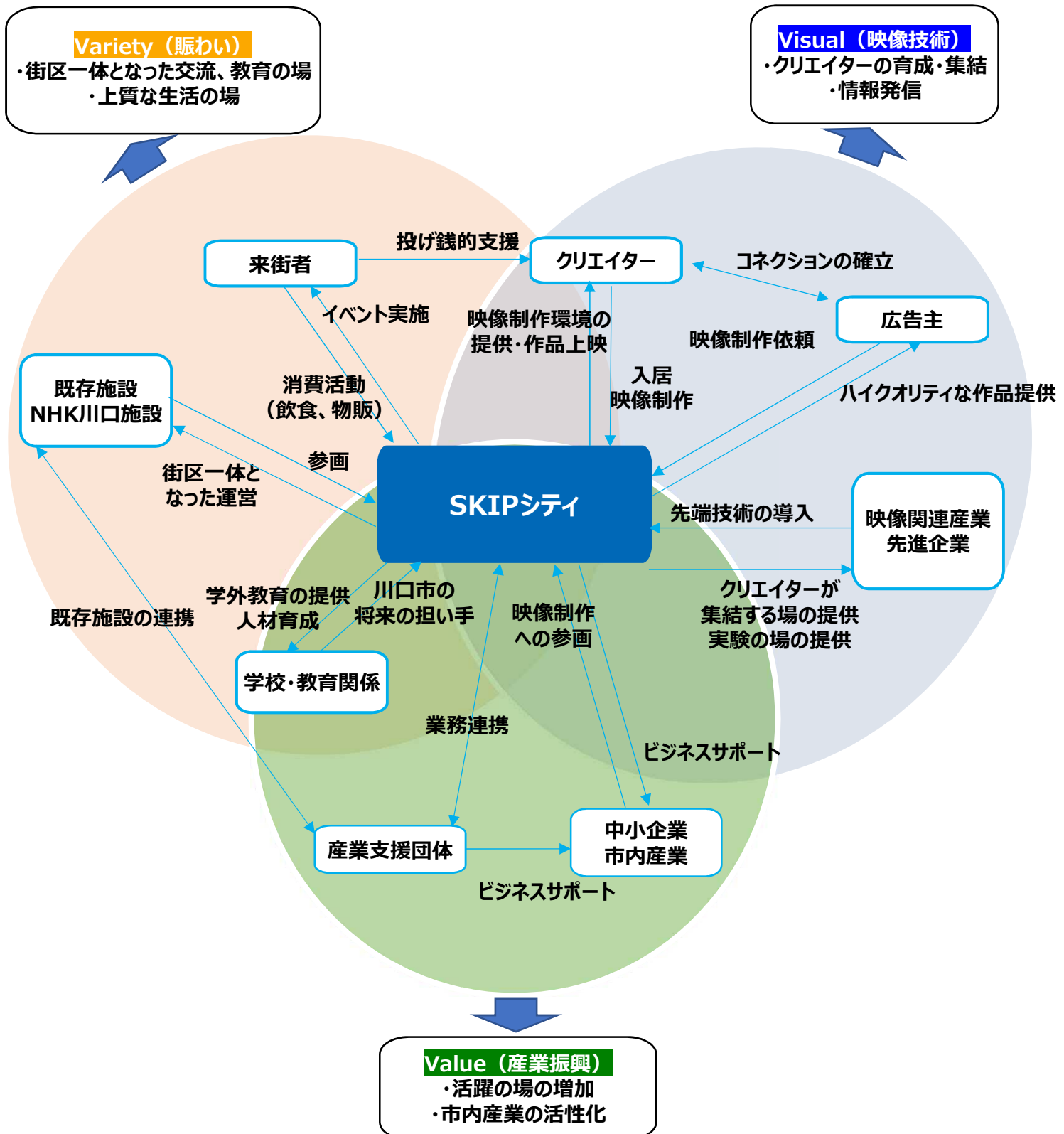
### Variety (賑わい)

- 多様なライフスタイル（働き方、教育、健康）を実現
- 様々なコミュニティが形成されていき、賑わいを創出

## 2 SKIPシティを中心とした“価値を創出するコミュニティ”の構築

開発コンセプトに基づき整備されたSKIPシティと想定されるステークホルダーとの関係及び、期待される効果の具体例を以下に示します。

SKIPシティが各ステークホルダーに活動の場、事業機会を提供し、各ステークホルダーのSKIPシティへの積極的な関与を促すことで、開発コンセプトの実現を目指します。



## 1 目指すべきまちの姿（3つのV）を実現する活動のイメージ

SKIPシティが起点・中継点となり、価値を創出する新たなコミュニティを構築し、目指すべきまちの姿（3つのV）を実現する活動を行います。

## 1. Visual（映像技術）

産学官の連携により、SKIPシティに先端映像制作拠点を整備し、子どもや学生、若手クリエイターなどに広く開放することで、SKIPシティブランドの更なる向上を図り、映像関連産業や映像クリエイターが集積する拠点を目指します。

事例	山口情報芸術センター[YCAM]（山口県山口市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地中心部の再開発にて山口市の事業で図書館・ホール・技術館などの複合施設（アートセンター）を整備。多様な主体により研究開発プロジェクト・事業を実施。</li> </ul>



図：YCAMイメージ  
出所)YCAM HP（2021.9.9閲覧、  
<https://www.ycam.jp/aboutus/>）

## 2. Value（産業振興）

市内産業情報を広く発信できるIT環境、そして各産業団体のコンベンション機能や市産品等の展示会ができるホールを整備することで、情報発信機能の強化や市内産業の受発注機会の創出を図ります。

また、市内事業者の新事業展開、事業承継のマッチングや起業支援などをワンストップでサポートできるような機能を導入し、SKIPシティの既存機能を補完することで、ビジネス支援の高度化を進めます。

更には、子どもたちに市内産業の成り立ちを体験してもらう施設を整備することで市内産業に興味を持ってもらえるような環境を創出します。

事例	ステーションAi（愛知県名古屋市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛知県のPFI事業で、スタートアップの創出・育成・展開を図るための拠点施設としてソフトバンク(株)を代表企業として施設整備・運営を実施。</li> </ul>



図：ステーションAiイメージ  
出所)愛知県 HP（2021.9.9閲覧、  
<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/startup/senteikekka.html>）

## 3. Variety（賑わい）

商業施設を整備することで、まち全体に賑わいを創出します。また、Visual、Value、Varietyそれぞれの機能を連携させ、まち全体を一体整備することで、新たなコミュニティを創出し、多様な年代・属性の方に対して日々の生活を豊かにするライフスタイルを提供します。

事例	ハマミーナ（茅ヶ崎市南西部複合施設）・ランチ茅ヶ崎（神奈川県茅ヶ崎市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP事業により、公共施設及び民間施設を一体的に建設し、様々な世代の住民が暮らし、交流し、支え合いの中で生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点を形成。</li> </ul>



図：ハマミーナイメージ  
出所)茅ヶ崎市HP（2021.9.9閲覧、  
<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1011876.html>）

## 2 諸活動の関係性

前項までに整理したB・C街区に新たに導入する機能イメージと、既存のA-1・A-2街区及びNHK川口施設と各ステークホルダーとの関係性を以下に整理しました。

以下に示すとおり、産学官連携により各施設・各主体が相互に関与しながら街区全体の賑わい創出に努めることで民間収益事業の採算性が高まることが期待されますが、複数の主体・複数の事業スキームによって構成されることから、街区全体のエリアマネジメント機能が十分に働くことが重要です。今後、エリアマネジメント機能における組織体制・仕組みについても検討を進めて参ります。

### Visual (映像技術)

産学官研究施設  
映像制作関連オフィス

彩の国ビジュアルプラザ  
デジタルSKIPステーション

NHK川口施設  
NHKアーカイブス

映像関連企業

クリエイター

研究機関

起業者

産業支援団体

学校関係

### Value (産業振興)

コンベンションホール

ビジネスサポートセンター

埼玉県産業技術総合センター  
川口産業振興公社  
川口市勤労福祉サービスセンター

研究機関

起業者

市内企業

来街者・市民

### Variety (賑わい)

商業施設

埼玉県生活科学センター

川口市立科学館

市内企業

学校関係

■ 新設施設

■ 既存施設 (NHK川口施設を含む)

### 3 アンケート・ヒアリング調査

SKIPシティ利活用に関するアンケート・ヒアリング調査を行い、SKIPシティに期待する機能や関心を調査しました。調査の結果からSKIPシティに求められる機能イメージをお示します。

#### アンケート調査

- 実施期間 2021年6月11日～2021年6月25日
- 対象団体 映像関連企業・団体等
- アンケート回答数 18団体／64団体
- SKIPシティ事業に関心のある企業 10団体

#### ヒアリング調査

- 実施期間 2021年6月22日～2021年7月28日
- 対象団体 SKIPシティ既存施設、映像関連企業、情報通信企業、コンベンション施設関連企業、産業支援団体、シェアオフィス関連企業、ICT系大学
- ヒアリング対象数 23団体

## 1 Visual（映像技術）の機能イメージ

SKIPシティは映像制作の環境が整っていること、さらに映像産業集積地として発展していくことが魅力となっています。また、広い土地を活かして、映像技術の実験や研究ができる空間を整備することが期待されています。

このことからVisual（映像技術）において求められている機能として、以下のようにまとめました。

#### ヒアリング

##### 映像制作スタジオ

- 配信、編集スタジオといった4K,8K配信基地の機能が必要。（電機メーカー）

##### 関連オフィス・研究施設

- 同じ志の企業や学校に運営参加してもらうのが良い。（ICT系大学）
- NHKアーカイブスを活用したアーカイブ機能の強化、著作権の特区を目指してはどうか。（ICT系大学）
- 様々なことができる広い空間、箱があり、クラウド環境があればよい。（ICT系大学）
- NHKや映像に関わるベンダーが集結し、実験的なことを大規模に行うことができれば盛り上がるのではないかと。（通信企業）

##### 最先端技術を用いた次世代映像シアター

- 既存のメディア規格に合わせないほうがいい。（映像機器メーカー）
- 製作者が視聴者の反応を確認できると面白い。（映像機器メーカー）
- 映像制作者にお金が落ちる仕組みが必要。（映像機器メーカー）

#### アンケート（一部抜粋）

##### SKIPシティに関心がある企業にとってのSKIPシティの魅力

	NHKの番組制作スタジオがあること	映像制作の環境が整っていること	映像関連集客施設があること	産業支援施設があること	次世代映像産業集積への期待
電機メーカー A	○				○
電機メーカー B	○	○	○	○	○
通信企業					○
音響機器メーカー	○			○	○
映像制作グループ	○				○
デザイン企業	○	○	○	○	○
県内制作企業		○			○
県内制作企業		○	○		

#### 求められる機能

##### 最先端映像技術企業の誘致

映像クリエイターの更なる発掘・育成のため、市民への公開機能を持った最先端映像技術企業を誘致し、SKIPシティプロジェクトの補完を図る。

##### 産学官協働の施設の設置

- 産学官協働の機関を設置し、先端映像技術や市内企業の技術を使った開発等、地域経済の活性化を図る。
- 研究・教育機関が自由に使えるスタジオ・編集室などを設置し、先端映像技術を活用した作品制作や映像制作の研究・講義などを行う。



### 3 アンケート・ヒアリング調査

#### 2 Value（産業振興）の機能イメージ

企業が経済団体や市が実施する産業支援をより利用しやすくなることや、将来の担い手確保のために子どもたちの市内産業に対する興味や関心を醸成する機能などが求められています。

このことからValue（産業振興）において求められる機能として、以下のようにまとめました。

##### ヒアリング

###### ビジネスサポートセンター

- 産業の支援施設を集積させるといい。（産業支援団体）
- 企業マッチング参加者は発注側が少ない、受注側が多い（産業支援団体）
- 市産品フェアの開催地として、マッチングを充実させてほしい。（産業支援団体）

###### ショールーム

- 市民のアイデンティティ醸成が重要。（デザイン企業）
- 映像は製品の印象を変える。（産業支援団体）
- 子どもが映像技術の仕事にふれることで、将来への投資になる。（シェアオフィス企業）

##### アンケート（一部抜粋）

企業がSKIPシティに必要と考える機能（複数回答可）

映像関連企業・団体（回答数順）	回答数
次世代映像技術対応スタジオ	13
映像産業人材育成拠点	10
番組や映像の企画制作事務所・スタジオ	10
体験型テーマパーク	8
シェアオフィス	8
関連産業の研究所	7
撮影・放送機器レンタルサービス	6
商業施設	6
コンベンションホール	3
住宅	0
その他	3
特になし	0

##### SKIPシティ利活用検討委員からの意見

- 中小企業の振興・発展のため、産業博物館のようなものを入れてはどうか。市内産業に関する興味や関心を子どもたちに促し、関係産業の発展を担う人材を育成したい。

##### 求められる機能

###### 市内産業支援団体等を集約

産業支援団体等のオフィスと本市経済部の機能を計画地に移設することで、各サービスをワンストップで利用できるなど、利便性の向上を図る。

###### 産業博物館の設置

ものづくりのまち川口として、市内産業を知ること、産業のまちとしてのアイデンティティを醸成し、将来ものづくり産業の担い手となる子どもを育成する。

### 3 アンケート・ヒアリング調査

#### 3 Variety（賑わい）の機能イメージ

現在、SKIPシティを利用している団体を中心に、飲食や交通アクセスに関する課題が挙げられました。このことからVariety（賑わい）において求められる機能として、以下のようにまとめました。

#### ヒアリング

##### 物販・飲食

- 周辺にショッピングモールがあるので、大規模商業施設は効果がない（産業支援団体）
- 住宅街が多いのでスーパーもいい（既存施設）
- 飲食店が増えれば、滞在する客も増える（既存施設）
- キッチンカー等、昼だけや土日だけなどの時限的であれば、事業者も出店しやすい。（産業支援団体）

##### 交通整備

- バスの本数が少ない。（既存施設）
- 来訪者にとってはアクセスが悪い（既存施設）

##### ターゲット

- SKIPシティ利用者だけでなく、地元の人が使え施設を考えることも必要（デザイン企業）

#### アンケート（一部抜粋）

関心企業にとってのSKIPシティの魅力

	NHKの番組制作スタジオがあること	映像関連集客施設があること	商業施設誘致への期待	映像産業集積への期待	周辺が住宅街であること
食品流通		○	○		○
県内食品流通	○	○	○		○

#### 求められる機能

##### 商業施設・飲食店の誘致

SKIPシティ利用者、近隣住民の利便性向上のため、飲食店並びにスーパー等の物販店舗を誘致する。

##### 交通利便性の向上

SKIPシティ利用者の利便性向上のため、駐車場整備やバスの増便など今後急増が予想されるSKIPシティ利用客にも対応できるようにする。

## 1 導入が期待される機能

開発コンセプト及びアンケート・ヒアリング調査の結果を踏まえ、導入が期待される機能を以下のとおりとします。

### 1. Visual（映像技術）

機能	期待される効果
映像制作設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>映像制作におけるS K I Pシティブランドの醸成</li> <li>彩の国ビジュアルプラザ施設の活用</li> <li>既存インキュベーション施設の受皿</li> <li>市内企業の関与</li> </ul>
映像制作関連オフィスの誘致	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設やクリエイターとの連携</li> <li>S K I Pシティ発の技術を作り出す</li> </ul>
V R・A Rシアターの誘致	<ul style="list-style-type: none"> <li>来街モチベーションの創出</li> <li>クリエイターの作品公開の場の提供</li> </ul>

### 2. Value（産業振興）

機能	期待される効果
コンベンションホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業・企業・市産品の展示会開催</li> <li>コンベンション開催</li> </ul>
ビジネスサポート	<ul style="list-style-type: none"> <li>中小企業の振興</li> <li>経済施策利用者のワンストップ化</li> </ul>
産業博物館	<ul style="list-style-type: none"> <li>地場産業の伝承</li> <li>人材育成</li> </ul>

### 3. Variety（賑わい）

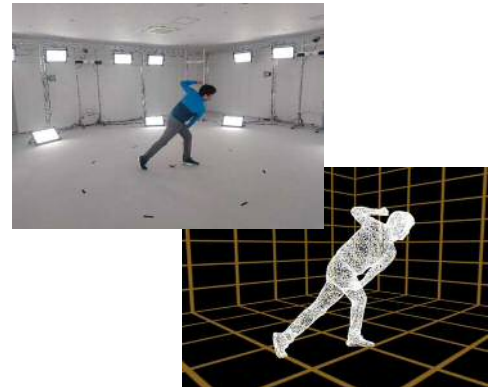
機能	期待される効果
物販・飲食	<ul style="list-style-type: none"> <li>就労者、周辺住民の利便性向上</li> <li>来街者満足度の向上</li> </ul>
交通網	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設への行き来をサポートする公共交通網の見直し・整備</li> </ul>

## 2 Visual【映像技術】 導入機能・整備方針イメージ

先進的な映像関連技術・コンテンツの集積によって、国内屈指の『映像発信拠点』としての地位確立を目指します。具体的には、以下の機能が互いに連携し、相互利用することで街区全体の賑わい創出、総合力の発揮が求められます。

### ■ 先進技術を用いた映像制作スタジオ

<b>事例</b>	Docomo XR Studio（東京都江東区）
<b>概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NTTドコモがお台場に開設したXR（AR（仮想現実）、VR（拡張現実）、MR（複合現実）の総称）専用の撮影スタジオ。</li> </ul>
<b>SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>映像産業に係る複数の企業や大学による研究開発拠点として、企業・大学の誘致</li> <li>最先端映像技術の一般公開、設備の貸し出しによる収益化を想定</li> </ul>
<b>想定規模</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>約500㎡</li> </ul>



図：docomo XR Studioイメージ  
出所) NTTドコモ HP（2021.9.9閲覧、  
[https://xr.docomo.ne.jp/event\\_case/case29/](https://xr.docomo.ne.jp/event_case/case29/)）

### ■ 産学官研究施設

<b>事例</b>	EJEVAR～先進映像TECH共創ラボ～（東京都港区）
<b>概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>先進映像技術に携わる産学官民が集結し、次世代の映像表現を通じてカルチャー・アート・ビジネスモデルを開発していくラボ。</li> </ul>
<b>SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業や大学、個人など、複数の主体による交流、協働を可能とする研究・教育拠点</li> <li>大学の講義の実施、企業へのインターン・起業プログラムの実施など、産学連携コンテンツの発信</li> </ul>
<b>想定規模</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>約500㎡</li> </ul>



図：EJEVAR  
出所) EJEVAR HP（2021.9.9閲覧、  
<https://www.ejavar.com/>）

### ■ 次世代映像シアター

<b>事例</b>	DeepSpace8K（オーストラリア・リンツ市）
<b>概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オーストラリアのミュージアム「アルス・エレクトロニカ・センター」に唯一存在する巨大な8K映像体験コンテンツ。NHKと共同実験も実施。</li> </ul>
<b>SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>先端技術を駆使したシアターで、希少価値の高い映像体験が可能</li> <li>クリエイターが制作した作品をシームレスに上映できる場として活用</li> <li>映像関連企業による施設整備を想定</li> </ul>
<b>想定規模</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>約2,000㎡</li> </ul>



図：DeepSpace8K  
出所) NHKエンタープライズHP（2021.9.9閲覧、  
<https://www.nhk-ep.co.jp/als-20161028/>）

### 3 Value【産業振興】 導入機能・整備方針イメージ

複数の主体がフレキシブルに利用可能なスペースやショールーム機能（ハード面）を整備し、制度・研究開発の観点から企業をサポート（ソフト面）することで産業振興に資する機能の導入を検討します。

#### ■多目的コンベンションホール

事例	東京ポートシティ竹芝（東京都港区）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>「国際ビジネス拠点」を謳うポートシティには、壁一面のスクリーンにより映像演出を実現するイベントホールや、撮影や収録が可能な多目的スタジオを完備。</li> </ul>



図：PORT HALL、PORT STUDIO  
出所 ポートホールHP（2021.9.9閲覧、<https://www.portcity-hall.tokyo/>）

SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>各産業団体が実施する大型コンベンションや市産品展示会、その他各種用途にフレキシブルに対応できる平土間のホールを想定。</li> <li>映像関連産業の利用も見据えた映像シアター機能の搭載も検討。</li> <li>市で整備を行い、運営面ではコンベンション企画事業者等の活用も想定。</li> </ul>
想定規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>約2,000㎡</li> </ul>

#### ■ビジネスサポートセンター

事例	釧路市ビジネスサポートセンター k-Biz（北海道釧路市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内のあらゆる業種の中小企業、個人事業主、創業希望者を応援する無料の相談所。情報発信・HP制作等のサポートも実施。</li> </ul>



図：k-Biz  
出所 k-bizHP（2021.9.9閲覧、<https://www.kushiro-biz.net/>）

SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内産業団体等を計画的に集約し、製品開発・営業活動・起業等のワンストップサービスを提供</li> <li>【Visual】機能と連携した企業PRの支援</li> <li>施設・共用部は市で整備し、各産業支援団体への区画賃貸を想定</li> </ul>
想定規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>約2,000㎡</li> </ul>

#### ■産業博物館

事例	能作 本社ファクトリーショップ（富山県高岡市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>1916年創業の鋳物メーカー「能作」のファクトリーショップでは、製品物販に加え、工場見学や鋳物製作体験を実施。</li> </ul>



図：能作本社ファクトリーショップ  
出所 能作HP（2021.9.9閲覧、<https://www.nousaku.co.jp/>）

SKIPシティにおける機能・特徴のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内産業の振興と教育活動の観点から、産業の歴史やプロダクトの展示、ワークショップなど体験会の実施を想定</li> <li>施設・共用部は市で整備し、各産業団体への区画賃貸を想定</li> </ul>
想定規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>約1,500㎡</li> </ul>

## 4 Variety【賑わい】 導入機能・整備方針イメージ

SKIPシティ利用者、SKIPシティワーカー、近隣住民の利便性向上の観点で必要な機能を導入することを検討します。

機能の導入にあたっては、実施中のサウンディング調査等による事業者の意向を踏まえ、検討します。

### ■ 複合商業施設

<p>SKIPシティにおける 機能・特徴の イメージ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣に大型の商業施設が複数林立していることを踏まえ、SKIPシティ利用者、ワーカー、近隣住民の利便性向上のためのスーパー・ドラッグストア・飲食店などの必要機能を想定。</li> <li>施設需要に応じた駐車スペースの整備を実施。</li> <li>ディベロッパによる整備・運営を想定。</li> </ul>
<p>想定規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>約12,000㎡（駐車場合む）</li> </ul>



図：複合施設イメージ「ハマミーナ」※再掲  
出所) 茅ヶ崎市HP (2021.9.9閲覧、  
<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1011876.html>)



図：複合施設イメージ「ブランチ茅ヶ崎」  
出所) ブランチ茅ヶ崎HP  
(2021.9.9閲覧、<https://www.branch-sc.com/chigasaki/>)

## 1 官民連携による開発スキーム（事業者選定の手法）

### ①開発スキーム

		建設主体	運営主体	概要
民間 収益事業	定期借地 方式	民間事業者	民間事業者	民間事業者の資金で商業・業務施設等を建設し、民間事業として運営する。
官民 連携事業	リース方式	民間事業者	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者の資金で公共的施設等を建設し、市が建物を借上げた上で、民間に運営を委託する。
	PFI方式	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者の資金で公共施設を建設し、運営するが、市がサービス購入費として建設費と運営費の一部を負担する。
	公設民営 方式	川口市	民間事業者	市が公共施設を建設し、指定管理者制度などにより民間に運営を委託する。

### ②事業分類

	民間収益事業と官民連携事業を 一体で行うパターン	民間収益事業と官民連携事業を 個々に行うパターン
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本協定を締結し、事業全体で連携することを規定すれば、一体的なコンセプトによる開発や包括的な運営が行いやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●従来の手法を用いて実施が可能。</li> <li>●応募者側も検討を行いやすい</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●民間側でコンソーシアムの組成に要する手間・時間が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●区域割を事前に市で決定するとともに、事業間の調整を市が行う必要がある。</li> </ul>

## 2 既存施設や新たに整備される施設との連携

需要ヒアリング調査の結果を踏まえ、既存施設や新たに整備される施設との協業による街区全体への波及効果、ワーカーの他施設（飲食など）の利用など既存施設や新たに整備される施設に期待すること、連携の可能性について記載予定。