

SKIPシティ利活用基本計画（素案）

第1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と土地交換をするにあたり、埼玉県所有の土地を先行で取得。SKIPシティにおける、NHK川口施設以外の土地についても埼玉県からすべて取得し、最終的にB街区西側及び土地交換後のC街区について、今後整備を進め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 NHK川口施設の検討状況

「川口施設（仮称）の基本計画」の概要、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7月20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つ整備します。
- 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します。
- 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します。

【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

1 利活用基本計画とは

3 主な既存施設

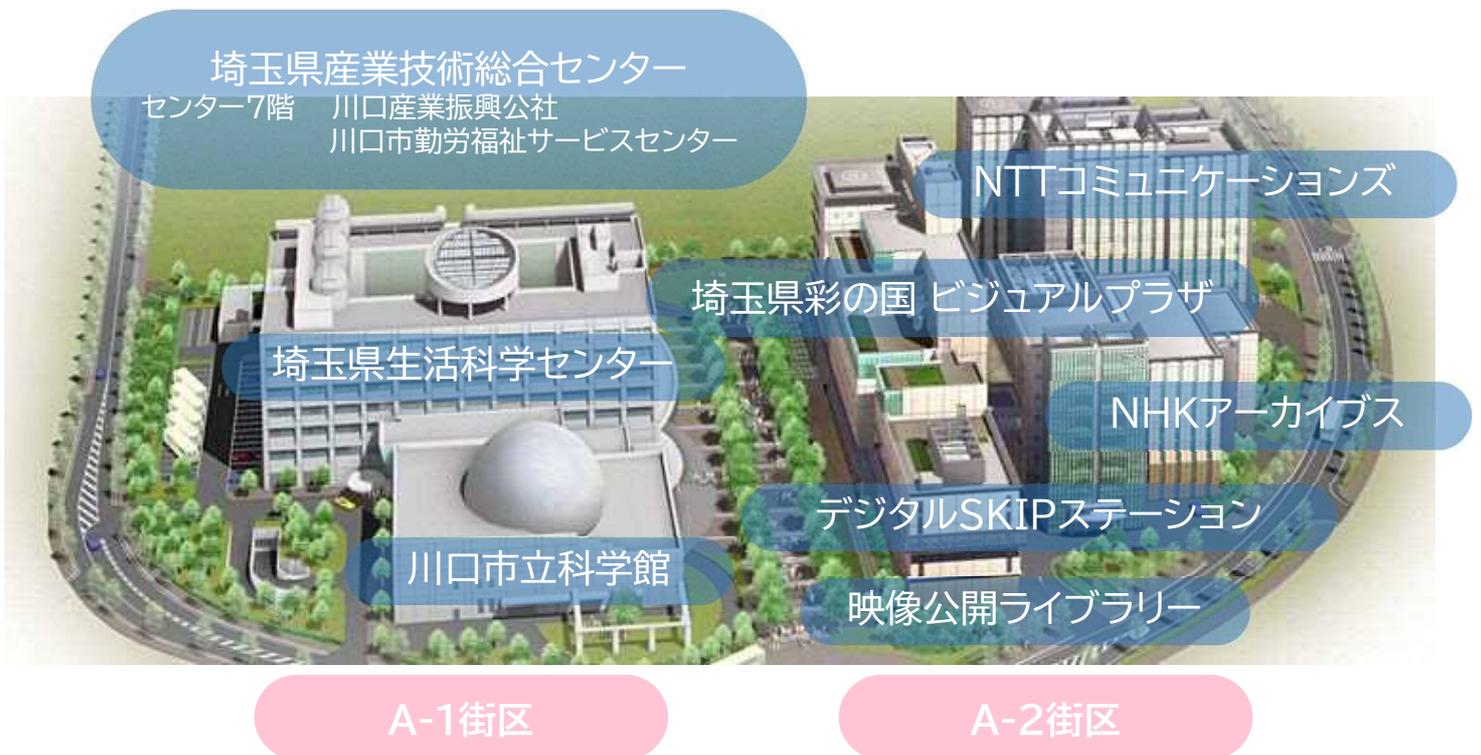
行政施設のA-1街区、映像産業関連施設のA-2街区として、2021年度6月現在、主な既存施設は以下のとおりです。

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

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

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

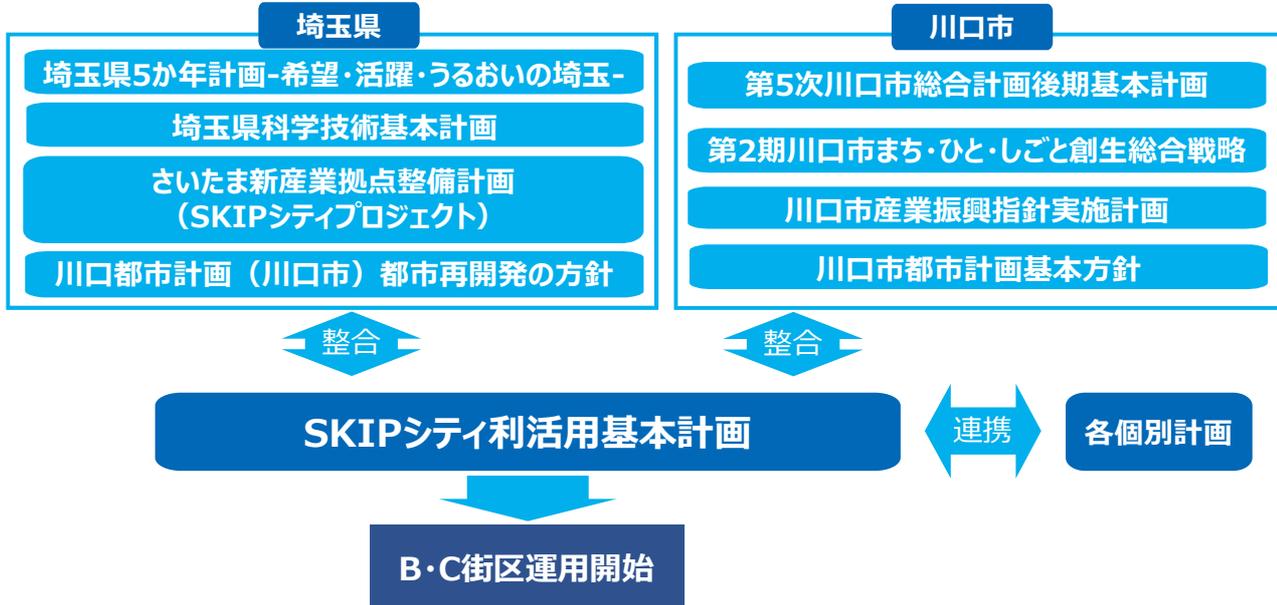
インキュベートオフィス入居者業種例 入居企業数15社(個人事業者を含む)
映像制作 ※複数社
人材開発研修事業
労務管理事務所、行政書士事務所
その他、個人事業入居者



1 利活用基本計画とは

2 基本計画の位置づけ

本計画は、B・C街区は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"> ● SKIPシティを活用した映像関連産業の振興 ● 将来のものづくりを担う人材育成や技能の継承
埼玉県科学技術基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
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8年5月)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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
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"> ● 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 ● 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 ● 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
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"> ● 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 ● 親水空間をはじめとしたゆとりある環境を整備 ● 多くの人が集う活気あるまちをめざす
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"> ● 新たなひとの流をつくる
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"> ● 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 ● 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 ● 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
川口市都市計画基本方針 (平成29年3月)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 鉄道や他地域との交通動線の確保や回遊性の向上

3 国の施策と社会動向

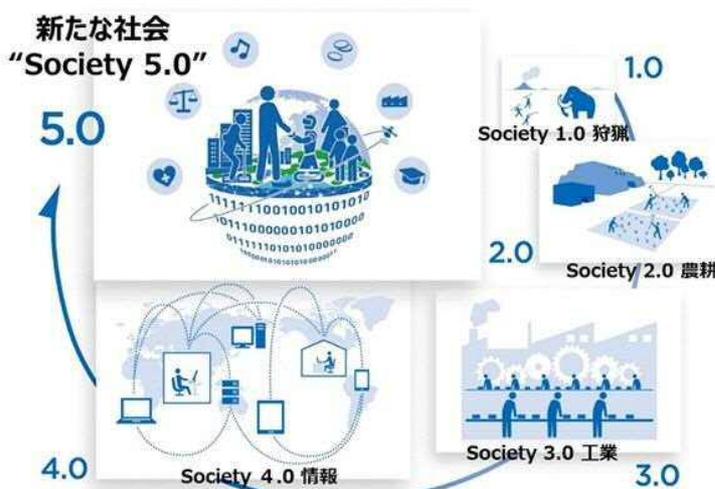
サイバー空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society 5.0）の実現に向けて、国では様々な取り組みが実施されています。

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/

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

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所有予定地を除く。敷地面積約11,000㎡）及びC街区（敷地面積約24,000㎡）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㎡ 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 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。

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"> ●川口市産業振興指針実施計画 ●埼玉県科学技術基本計画 ●埼玉新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	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"> ●さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 	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"> ●川口都市計画（川口市）都市再開発の方針 ●川口市都市計画基本方針 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	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、最新技術の活用や産官学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"> ●川口市都市計画基本方針 ●川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●外国人住民が市人口の6.4%を占め、全国でも多い割合 	誰もが互いの個性や多様な価値観や生き方を認め合い、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"> ●川口市総合計画 ●川口市都市計画基本方針 	<ul style="list-style-type: none"> ●東京都のベッタタウンとして人口が増加してきた。 ●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。 	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"> ●川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●市内のホール・集会所の利活用が不十分 ●既存施設（科学館、NHKアーカイブス等）との連携 	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"> ●川口都市計画（川口市）都市再開発の方針 ●川口市都市計画基本方針 	<ul style="list-style-type: none"> ●拠点間や拠点周辺における賑わいや活力・回遊性不足 ●鉄道駅からのアクセス性、バス利用環境の充実が課題 	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、事業を進めます。

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

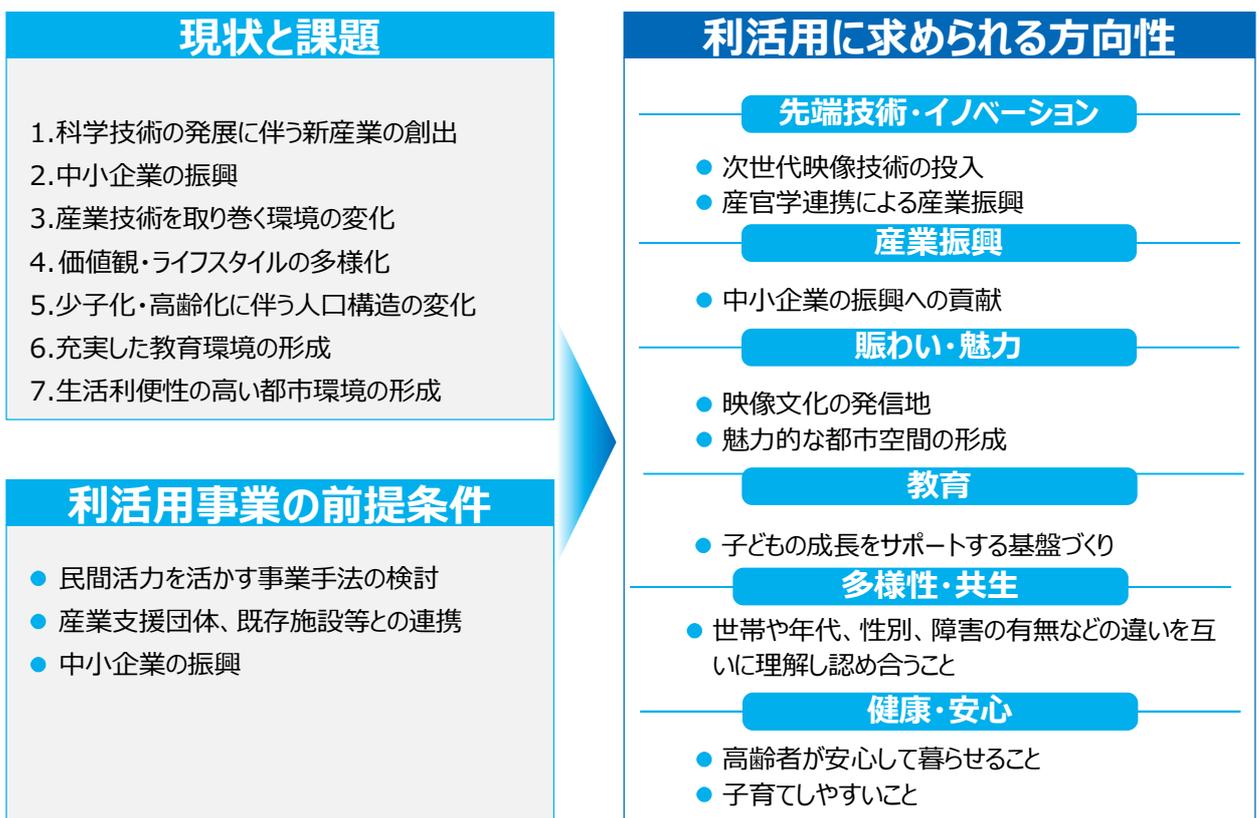
既存施設との連携を意識し、既存施設のリソースを活用しながら、全街区一体となって開発を進めます。
また、B街区に新たにNHK川口施設（仮称）が整備されることを踏まえ、開発を進めます。

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。

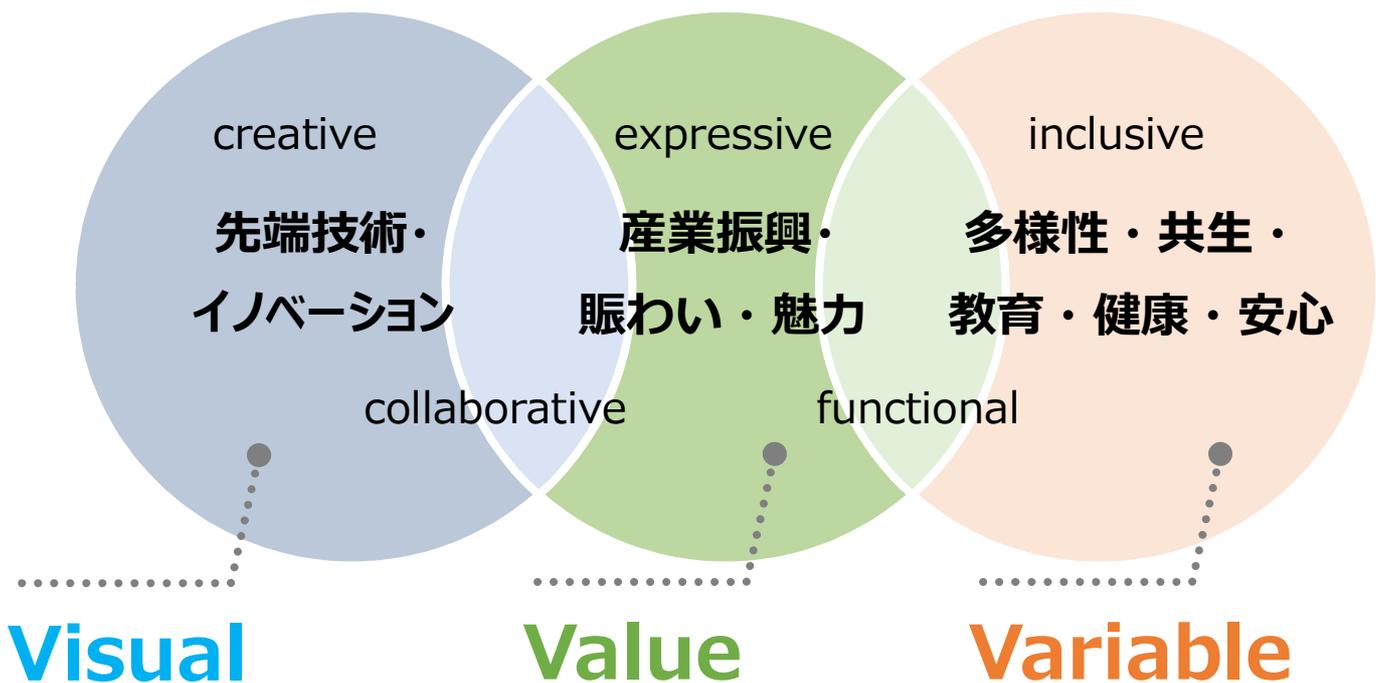


- 前章で整理した前提条件、及び現状と課題から求められるまちの方向性を踏まえ、開発コンセプトと目指すべきまちの姿を以下に示します。
- 目指すべきまちの姿は、映像技術を核とした「Visual」、若い世代を中心に発信する「Value」、誰もが暮らしやすいまちに変化する「Variable」の3つのVを設定しました。
- 開発コンセプトは、核となる映像発信拠点と、新しい世代が集まるコミュニティが持続的に価値を創出していくこと、また、川口市の産業を支える中小企業の振興に貢献していくことを表現しています。

開発コンセプト

- 映像発信拠点を中心とした新しいコミュニティ・エリア
- 中小企業の発展・活性を実現させる産業振興拠点

目指すべきまちの姿（3つのV）



- 最先端映像技術が集結し、イベント等を通じて全世界へ発信
- 映像技術を活用したPR等により中小企業を支援
- 多様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
- 個々人が意見を発信
- 多様なライフスタイル（働き方、教育、健康）を実現
- 交通動線・回遊性を確保

1 導入が期待される機能

需要ヒアリング調査の整理から具体的な導入機能案を提示予定。

広告代理店、映像制作会社、AVハード機器メーカー、情報通信、デベロッパー、物販店舗等を中心に約100社を対象にアンケート・ヒアリングを実施中

■ 導入が期待される機能【映像産業関連】

機能	期待される効果
映像制作スタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ここでしか作れない映像がある、というSKIPシティブランドの醸成 若手クリエイターの利用促進 中小企業の関与
関連オフィス・研究施設	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設やクリエイターとの連携 SKIPシティ発の最新技術を作り出す
先端技術を用いた次世代映像シアター	<ul style="list-style-type: none"> 来街モチベーションの創出 クリエイターの作品公開の場の提供

■ 導入が期待される機能【ビジネスサポート】

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"> あらゆるステークホルダーが使いやすい、活躍できる場の提供
ビジネスサポートセンター	<ul style="list-style-type: none"> 中小企業の振興 県内・市内産業との業務連携
ショールーム	<ul style="list-style-type: none"> 地場産業の伝承 新産業のPR
シェアオフィス・レンタルオフィス	<ul style="list-style-type: none"> クリエイターの労働環境の提供 異業種交流によるイノベーション

■ 導入が期待される機能【その他商業施設】

機能	期待される効果
総合スーパー・コンビニエンスストア	<ul style="list-style-type: none"> 就労者、周辺住民の利便性向上
飲食店・カフェ	<ul style="list-style-type: none"> 来街者満足の向上、滞在時間増 就労者、周辺住民の利便性向上
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 就労者、周辺住民の利便性向上 ビジネスサポートの補助的機能
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 施設の快適な利用を促進するスペース、設備の整備

6 事業化に向けて

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"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●従来の手法を用いて実施が可能。 ●応募者側も検討を行いやすい
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。

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、就労者の他施設（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。

SKIPシティB・C街区利活用調査 今後の検討のフローイメージ

① 民間主体の映像技術 創発事業の可能性検討

- ・メーカー等ヒアリング
- ・企業アンケート調査

② 事業実施の可否について 目途をつける（7月～8月）

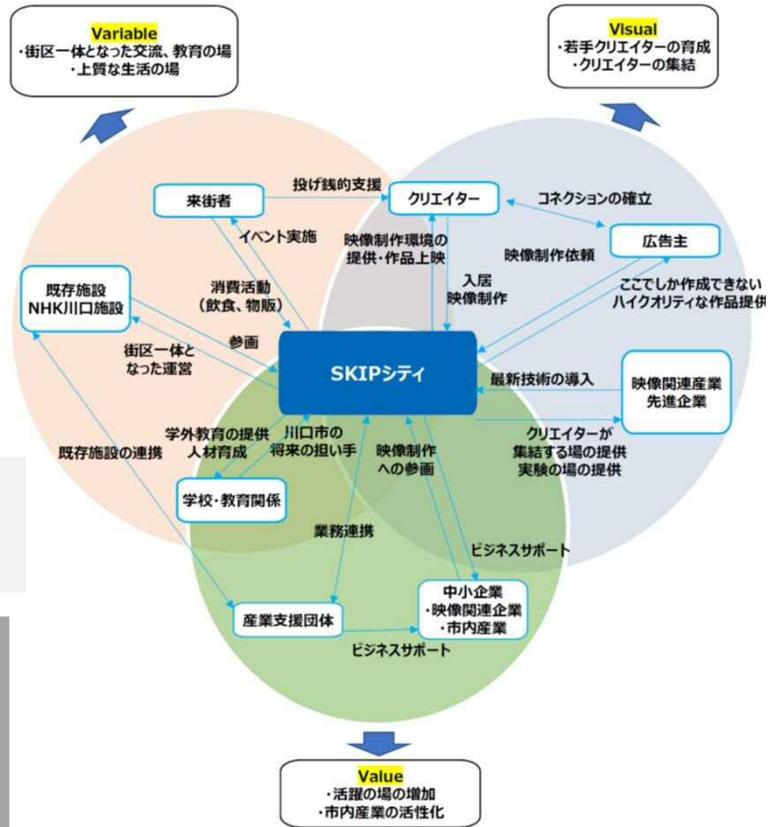
事業可能性がある場合は、
その推進主体となる企業を
想定して検討

③ 事業の推進主体と 必要な特殊施設等の検討

映像技術創発事業を前提と
して民間に参画意向を調査

④ デイベロッパーや推進主体を対象に サウンディング調査（8月～9月）

⑤ 市で負担すべき役割の整理と事業費の積算 （10月～11月）



事業可能性は低い場合は、
一般的な開発を前提として民間に
参画意向を調査