

## はじめに

1972年に建てられてから約50年間、地域の方々に親しまれてきた旧大宮図書館。武蔵一宮氷川神社二の鳥居のすぐ横に佇み、氷川参道の緑豊かなけやき並木に包まれた大宮を代表する象徴的な環境に立地し、参道に大きく開口した魅力的な外観、個性的で多様性のある建物です。

各地の小学校や施設に本を届ける移動図書館の拠点であり、地下には発表会や映画上映もされたかわいらしいホール、1階にはその時々地域の方の作品が展示されるギャラリー、2階にはレーザーディスク観賞室や子ども図書室もあり、3階の参道のけやきに囲まれたような落ち着いた

自習室には、受験勉強で通った思い出のある市民の方も多いのではないのでしょうか。子供から中高生、高齢者の方まで老若男女、多くの市民に愛された場所でした。

2019年、新図書館建設に伴い旧大宮図書館はその役目を終えることとなりました。

さいたま市では、市民の声に応え旧大宮図書館を解体するのではなく、民間事業者に貸し出す新たな公民連携手法により活用することを決めました。

本レポートは、旧大宮図書館施設活用事業をより広く知っていただくため、そのプロセスを記録したものです。

## 事業の背景

大宮駅周辺のまちづくりは、2010年に策定された「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」に基づいて推進されており、旧大宮図書館は右の3つのエリアで展開する「公共施設再編による連鎖型まちづくり」の中に位置づけられています。

3エリアで異なる性格・役割の中で、氷川神社周辺エリアは歴史的、立地的な特性から大宮らしさ、さいたまらしさを表現するローカルティを大切にすることや地域経済循環を促すことが大切にされています。



旧大宮図書館

所在地 大宮区高鼻町2-1-1  
築年 1972年  
構造 鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階  
敷地面積 2,534㎡  
延床面積 3,521㎡

2018.11

2019.5  
2019.9

2019.9-11  
2020.2

2020.8

2020.10

2020.12

2021.Autumn

これからの「この場所」「このエリア」を考える

大宮図書館引越し間近特別企画

このとき、市民のみならず「建物を残したい」という声を多くいただき、活用する方向へ舵がきられました！



- 馬場正尊 | 株式会社オープン・エー / 公共R不動産
- 星野邦敏 | 株式会社コミュニティコム
- 角井良 | 小春日和 店長
- 藤村龍至 | UDCO副センター長 / 東京藝術大学准教授

大宮図書館移転

氷川神社周辺の静かなる魅力と旧大宮図書館の新たな可能性に迫る

大宮図書館引越し完了特別企画

「ローカル経済拠点」がトークテーマ。大宮らしい地域経済循環について考えさせられました。



- 小泉寛明 | 神戸R不動産ディレクター / 有限会社Lusie代表 一般社団法人KOBE FARMERS MARKET
- 東角井真臣 | 武蔵一宮氷川神社 権宮司
- 宮本恭嗣 | さいたま市 PPPコーディネーター
- 藤村龍至 | UDCO副センター長 / 東京藝術大学准教授

2019.9-2020.11  
サーキュレーションさいたま 活動場所として利用

旧大宮図書館施設活用事業サウンディング型市場調査

旧大宮図書館施設活用事業公募

旧大宮図書館施設活用事業優先交渉権者決定

コロナの影響で2度の募集期間延期がありましたが、素晴らしい事業者に決まりました！

OMIYA COMMON LIBRARY

- グループ代表者 戸田建設株式会社 関東支店
- 構成員 株式会社キャンパスイト 戸田ビルパートナーズ株式会社 バイクロア実行委員会 (後に、一般社団法人バイクロア)

基本協定書締結

さいたま市×戸田建設株式会社関東支店



「OMIYA COMMON LIBRARY」の代表企業である戸田建設株式会社関東支店とさいたま市が基本協定を締結

2020.10-11  
さいたま国際芸術祭 2020 会場として利用

市民活動やアートイベントの拠点として、使われました！

KICKOFF TALK

旧大宮図書館リノベーションプロジェクト

「OMIYA COMMON LIBRARY」のみさんから、事業にかける想いを聞きました！

イベントレポートは4ページ

旧大宮図書館リニューアルオープン！(予定)



# OMIYA COMMON LIBRARY

活用事業者として選定された「OMIYA COMMON LIBRARY」は、戸田建設株式会社関東支店、戸田ビルパートナーズ株式会社、株式会社キャンプサイト、一般社団法人バイクロアからなるコンソーシアム。ここでは、提案された内容をご紹介します。



## OMIYA COMMON LIBRARY CONSORTIUM

### 事業主体〔代表〕

戸田建設株式会社 関東支店  
全国各地で公共施設の設計・建設などを多く手がける総合建設会社／ゼネコン。関東支店はさいたま市にあり、地域貢献のため今回応募に踏み切った。

### 建物管理

戸田ビルパートナーズ株式会社  
“建物の一生を見守る”を会社のビジョンとして掲げ、清掃・整備・警備などあらゆる管理実績を有する、ビルメンテナンスのプロフェッショナル。

### 設計・タウンマネジメント

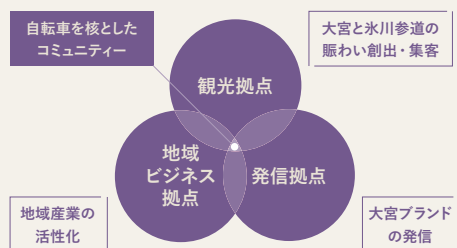
株式会社キャンプサイト  
建築設計や施設運営、コンサルティングを手がける。長野県茅野市ではコワーキングスペースやキャンプ場を運営し、デザイン・プロデュースに加え運営の実績を持つ。

### イベント・コミュニティづくり

一般社団法人バイクロア  
さいたま市を拠点に、毎年おとなこどもの自転車運動会を全国各地で開催。自転車を通して地域振興、サイクルカルチャーの発信・醸成を進めている。

## 「観光・地域ビジネス・発信」3つの拠点

これからの大宮の新しいライフスタイルを形成する拠点として、①大宮と氷川神社の賑わい創出・集客のための観光拠点、②地域ビジネスの活性化を支える企業・創業拠点、③大宮ブランド形成の核となる情報発信拠点として、3つの役割を担います。



## 落ち着いたある賑わいと地域住民の接点が生まれる場所

非日常的なイベントやお祭りでなく、日常的な賑わい、地域で働き、地域の人との繋がり、観光客が集う街づくりを、自転車(バイクロア)を核としたコミュニティとともに育みます。



※2020.8に提案された時点のものであり、実施内容には変更の可能性があります。

資料提供：戸田建設株式会社 関東支店



### モデレーター

馬場正尊 公共R不動産／株式会社オープン・エー

### OMIYA COMMON LIBRARY

山田和也 戸田建設株式会社  
松原満作 一般社団法人バイクロア  
孫銀柳 株式会社キャンプサイト  
対馬智浩 戸田ビルパートナーズ株式会社

### ゲスト

遠藤胤也 武蔵一宮氷川神社 権禰宜  
宮本恭嗣 さいたま市PPPコーディネーター

## KICKOFF TALK REPORT

2020年12月13日、市民のみなさまへの活用事業者決定お披露目イベントとして開催された「キックオフトーク～旧大宮図書館リノベーションプロジェクト」。

イベントでは、OMIYA COMMON LIBRARY(以下、OCL)のみなさんにゲストを交えた7名のクロストークで、OCLのプロジェクトにける想いを伺いました。

## 攻めと守りを兼ね備えたチーム構成

馬場 まずこの事業のおもしろいところはチーム構成だと思います。なにより、信頼と資金力をもった大企業と、地元ネットワークやコンテンツ力をもった事業者という、**攻めと守りを兼ね備えた素晴らしいバランス**。どうやってこのチームアップができたのか、そもそもどんな想いでこの事業に手を挙げるようになったのでしょうか。

松原 僕はずっとさいたま市で育ってきましたが、どんどん開発されて子供の頃の風景がなくなっていることを寂しく感じていました。ただ、氷川参道周辺のエリアは**昔ながらのいい雰囲気が残っていて、最後の希望**のように感じています。それが一番の原動力になっていますね。

馬場 記憶の継承のようなことがモチベーションになっているのですね。

孫 もともと知り合いだった松原さんから、ワインの美味しいお店があるよ、くらいの軽いお誘いで大宮にきて(笑)、街をたくさん案内していただきました。氷川参道を歩いたり、素敵なお店にいたり、レンタルサイクルで盆栽町や大宮公園を巡ったり。とても楽しくて、歴史もあるいい街に徐々に惹かれていきました。**純粋に「また来たい!」と思う、そんな実体験**からでした。

山田 私たちの会社は関東支店をさいたま市内に構えて

います。これまでは建築物の施工、設計を本業としているのですが、これからは**地域に貢献する事業**を展開したい、ゼネコンとしても**新しいことに挑戦していく**段階にあるのではないかと、ということから事業者として手を挙げるようになりました。そこに、バイクロア・キャンプサイトチームが関心を持っているという話を聞き、話し合いを重ねる中で、お互いの描くビジョンがすりあっていき、チームを組むことになりました。

対馬 私たちの会社のビジョンは「**建物の一生を見守る**」ということです。地域に愛されているこの建物に携われるということは嬉しく思っています。縁の下の力持ちとして、チームを支えながら地域に貢献したいと思います。

馬場 戸田建設のような大きな会社から見れば儲かる事業ではないように思いますが(笑)、**新しい挑戦がなければ企業も活性化しない**というベンチャー的な試みなので、

## 地域を見直すツールとしての“自転車”の可能性

馬場 提案のコンセプトに「自転車を核としたコミュニティ」という言葉がありますが、そこにバイクロアの核である“自転車”は具体的にどのように関係してくるので

しょうか。

**松原** 一つは、自転車という**モビリティを使ったまちづくり**です。大宮には氷川神社をはじめ盆栽町や鉄道博物館、そしてこだわりをもった小さな飲食店が多く、魅力的なコンテンツがたくさんあるので、自転車で大宮周辺をぐるっとまわれるツアーを考えたいです。

もう一つは**マイクロデリバリー**です。例えばカーゴバイクで、地域のみなさんに旧大宮図書館のテナントとなる方々のお料理や野菜などをお届けします。ただ届けるだけではなく、その先で**コミュニケーションをとりながら関係性を築いていく、いわば“現代版三河屋”さん**をやりたいと思っています。

**馬場** 新しい物流であり、日常と観光の間であるような、地域を見直すツールとしての自転車ですね。このような事業に対して、地域の立場としてはいかがでしょう。

**遠藤** この地域は地元の人々にとってとても大事な場所です。いろいろな歴史があるので、モビリティというものも**ストーリーを継承する一部になる**といいなと思っています。私たちにとっては氷川参道は聖地でもあります。そこに人力車を走らせ氷川神社に来ていただく結婚式、なんてこともいいですね。氷川神社としてもぜひコラボしていただきたいです。

**馬場** すてきなアイデアですね。氷川神社とOCLがコラボレーションしたときにどんなことが起こるのか、期待大ですね。

**宮本** このプロジェクトが始まった時から、“**ローカル**”や**地元経済への貢献**にこだわってきました。大都市ほど大企業やチェーンを誘致したくなりがちですが、その色があまりすぎると地域らしさが薄まってしまいます。また、今後、大宮駅東口では公共施設再編事業が立て続けに予定されていますが、氷川参道という立地からも、この地域

らしさは大切な要素だと思っています。なので、今後入居されるテナントさんもそういったことを大切にしてください。方々だと嬉しいですね。

## 新しい「大宮らしさ」体現する拠点

**馬場** 公共施設を民間事業者へ賃貸し、リノベーションして使ってもらおうというのは、市として初めての取り組みです。行政としてはどんな期待をされていますか？

**宮本** はい。まず、実はこのプロジェクト、設備状態もよくない老朽化した建物を原則全て事業者の負担で改修して事業をやってもらうという、さいたま市にとっては非常に虫のいいスキームなのですが、この条件でOCLさんが手を上げてくれ、挑戦していただけるということは本当にありがたいです。その分、さいたま市としても協力できること、サポートできることは全力でしたいと思っています。

**馬場** そうですね。設備の改修だけでも莫大なコストがかかりますよね。OCLのみなさんはそれだけの覚悟とリスクを負っているわけですから、**行政も二人三脚**でつくりあげていかなければなりません。

**宮本** その上で、行政としての期待という話でいうと、大宮や浦和は、まだまだ人口が増え、住みたい街ランキングの上位になるほどですが、その分地価が高い。チャレンジをする場が少ないことを課題と感じていますが、**公共施設や公共空間はそういう市民やベンチャー企業がチャレンジできる舞台になる**のではと思っています。このプロジェクトが試金石になり、こういう場が増えていってほしいですね。

**馬場** 大都市だからこそ、市民や事業者が自由に表現できる場は重要ですね。

**宮本** 三浦展さんの『首都圏大予測』という書籍の中で、

これからは郊外の時代だ、生き残るのは「**クリエイティブサバブ**」だ、と述べられています。サバブとは郊外の意味ですが、その要素は、ワーカブルで夜の娯楽があり、人のスキルや物・場所をシェアし、多様性を認める、そんな都市だと定義づけられていました。それは大宮にぴったりだと思いました。このプロジェクトが、そんな要素や魅力を高めていくきっかけとなってほしいですね。個人的にもとても楽しみにしていますし、**行政の立場でも、当事者としてオープン後も一緒にチャレンジ**していきたいと思っています。

**馬場** 確かに、大宮にとって「クリエイティブサバブ」はいいキーワードですね。

**宮本** 旧大宮図書館は、さいたま国際芸術祭で「サーキュレーションさいたま」という市民プログラムの会場として、多くの方々の活動拠点として利用されていました。芸術祭の期間後も持続可能に何らかの形でそういった活動を展開していける場所にもなってくれるといいなと思います。

**馬場** なるほど。すでにチャレンジの場となるポテンシャルをもっているわけですね。それが**新しい「大宮らしさ」**につながってくるかもしれません。

## みんなの新しいチャレンジや成長をもたらす場に

**馬場** そんな地域からの期待に対して、OCLとしてはどんな風に応えていきたいですか。

**孫** 提案の中で「**タウンマネジメント**」という考え方を重要視しています。いわば、プライベートとパブリックの間のコモンのような部分です。地域の方々と接点を持てるような場所や機会を作っていきたいと思っています。具体的には、施設に訪れる方同士のコミュニティ形成や、地域

向けのイベント企画など、関わってもらうための工夫をたくさんしてきたと考えています。

**松原** バイクロアのイベントでいろんな街に行く機会が多く、それぞれの街に外モノ目線だとキラキラして見えるものがたくさんあるんですが、地元の方に話すと「あんなのがいいの？」みたいな返事がきます。そんなことが大宮にもたくさんあると思いますので、そういう、**潜在的な魅力を磨いて発信していくような場所**にしたいです。

**馬場** 会場からはこんな意見も届いてます。チーム名の「OMIYA COMMON LIBRARY」に図書館の機能はないと思うのですが「ライブラリー」に込められた意味を教えてください。

**山田** まず**図書館だった記憶を継承**すること。それに加え、図書館は新しい発見をしたり、人を成長させたりする場であり、今回のプロジェクトを通じて、**私たち自身が、そして入居テナントのみなさん、この場所を訪れるみなさんにとっても、新しい発見や成長をもたらす場**になってほしいという想いを込めています。

**馬場** さいたま市にとっても、事業者にとっても、新たな挑戦であり大きな覚悟や決断の上で実現したプロジェクトだと改めて実感しました。日本全国をみてもインパクトの大きな公民連携事業になると思います。トークイベントでもみなさんから積極的な意見やアイデアがたくさん生まれました。これをきっかけに、市民のみなさんが主体的に関わりたくなるような場がづくられていくといいなと思います。ぜひOCLのみなさんにはおもしろい企画と空間を展開されることを期待して楽しみにしています！

OCLのみなさんから、事業にかける想いを伺え、期待感高まったキックオフイベントとなりました。施設のオープンには2021年の秋頃を予定しています。今後の展開に乞うご期待！







Kobayashi Isao

このプロジェクトの企画・発案段階から関わらせていただいています。まずは、この魅力的で親しみある建物を取り壊すことなく、もう10年活用することができるということに感激しています。このプロジェクトが地域の方々から愛され、このエリアの新たな誇りとなること、そして、本市を代表する官民連携のモデルとして全国に発信できるよう、これからもOCLと二人三脚で取り組んでまいります。

さいたま市大宮駅東口まちづくり事務所 小林 功



Miyamoto Yasushi

浦和で市民の方達と始めた本庁舎前ナイトマルシェなど公共空間活用の活動を通じてバイクロさんと繋がり、戸田建設さんと引き合わせたことがOCLチーム誕生のきっかけとなりました。ローカルの小さな取り組みがこういった大きな事業に繋がるという好事例としていきたいですし、本市で計画されている他の公民連携事業にローカルな要素を入れる参考として、多くの市職員にも知ってもらいたいです。

さいたま市PPPコーディネーター 宮本 恭嗣



Kikuchi Marie

氷川参道という素晴らしい周辺環境ではあるものの、駅からは距離があり事業的には決して好立地ではなく、もともと取り壊し予定であったため行政予算が一銭もかけられない上、老朽化が激しく民間の改修コストも見えない。更にコロナも重なる中、成立が非常に難しい条件調整でしたが、非常におもしろいチームに手を挙げてもらうことができ大宮のポテンシャルを感じました。

公共R不動産 菊地 マリエ



Kikuchi Junpei

アイコン的な建物と氷川参道のケヤキ並木、地域に愛されるとても魅力的な場所。一方で事業的には厳しい条件でもありましたが、それを超えてOCLチームが運営することとなり期待が膨らんでいます。何より市役所のみなさんの熱意があってこそ実現したプロジェクトであり、自身としても携われたことを嬉しく思います。リニューアルした旧大宮図書館に訪れる日を楽しみにしています。

公共R不動産 菊地 純平



## 旧大宮図書館施設活用事業 プロジェクトレポート

# 旧大宮図書館は公民連携で どう生まれ変わるのか？

作成日 | 2021年3月  
発行者 | さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所  
TEL | 048-646-3289 / 3290  
FAX | 048-646-3292  
E-mail | omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp  
企画・編集 | 公共R不動産 [株式会社オープン・エー]  
デザイン | 直井薫子 [CHICACU Design Office & Bookstore]  
※この冊子は1000部作成し、1部あたりの印刷経費は88円です。

