

さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について
【大宮駅東口大門町3丁目中地区】

都市計画提案に係る都市計画の素案

【議案第414号関係】

さいたま都市計画都市再生特別地区の決定（さいたま市決定）

さいたま都市計画都市再生特別地区を次のように決定する。

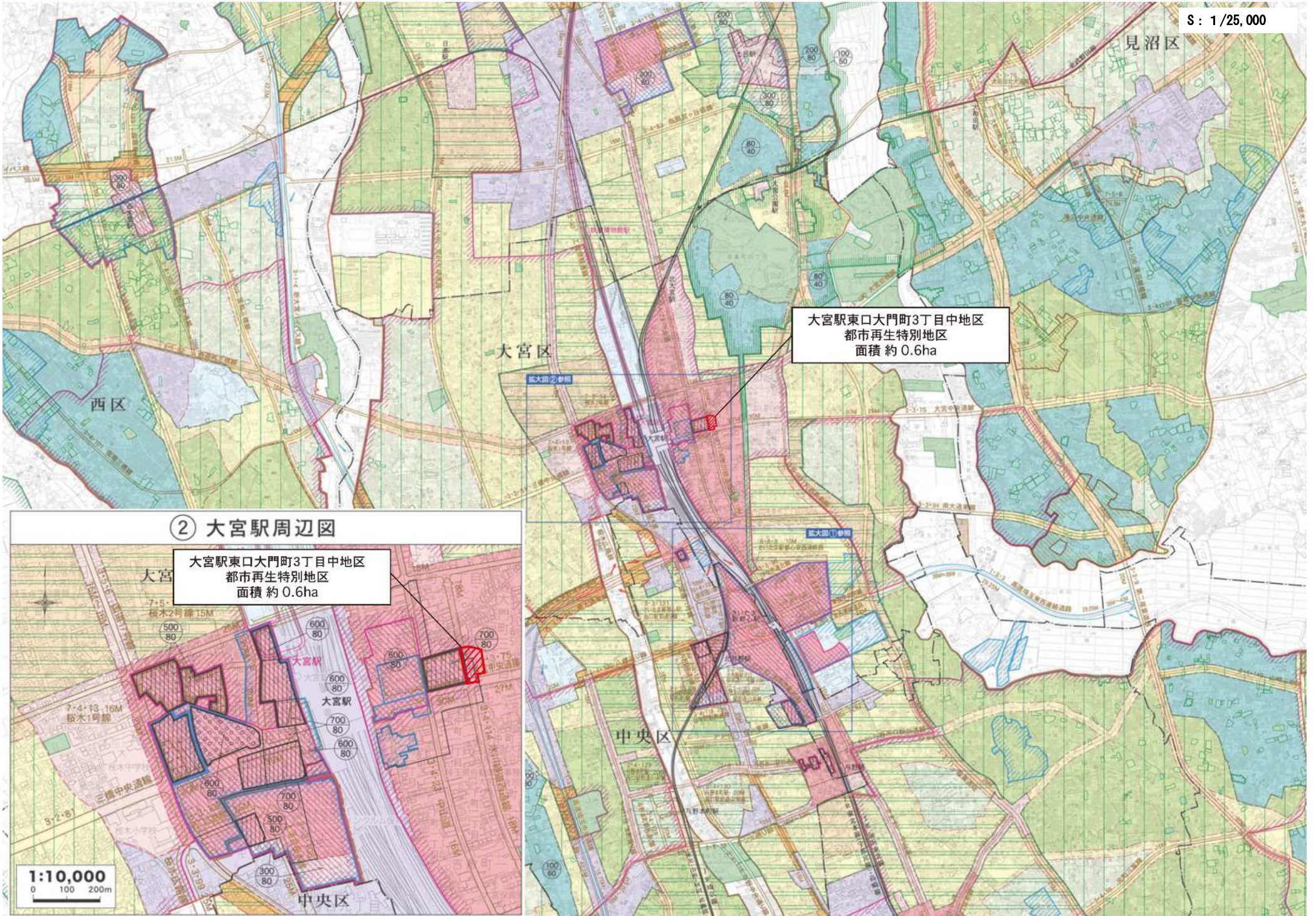
種 類	面 積	建築物その他の 工作物の 誘導すべき用途	建築物の容積率の 最高限度及び最低限度		建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの 最高限度	さいたま市	
			最高限度	最低限度				備考	
			都市再生特別地区 (大宮駅東口大門町3丁目中地区)	約0.6ha					—
<p>ただし、壁面の位置の制限については、歩行者等の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するものについては、この限りではない。</p> <p>(注1) ただし、建築物の延べ面積（建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積）の80/100以上を「さいたま市における宿泊施設及びオフィスの整備に着目した容積率緩和方針」に定める規模以上の階の床面積を有するオフィス及びこれに付随する施設の用途とする。</p>									
合計	約0.6ha								

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

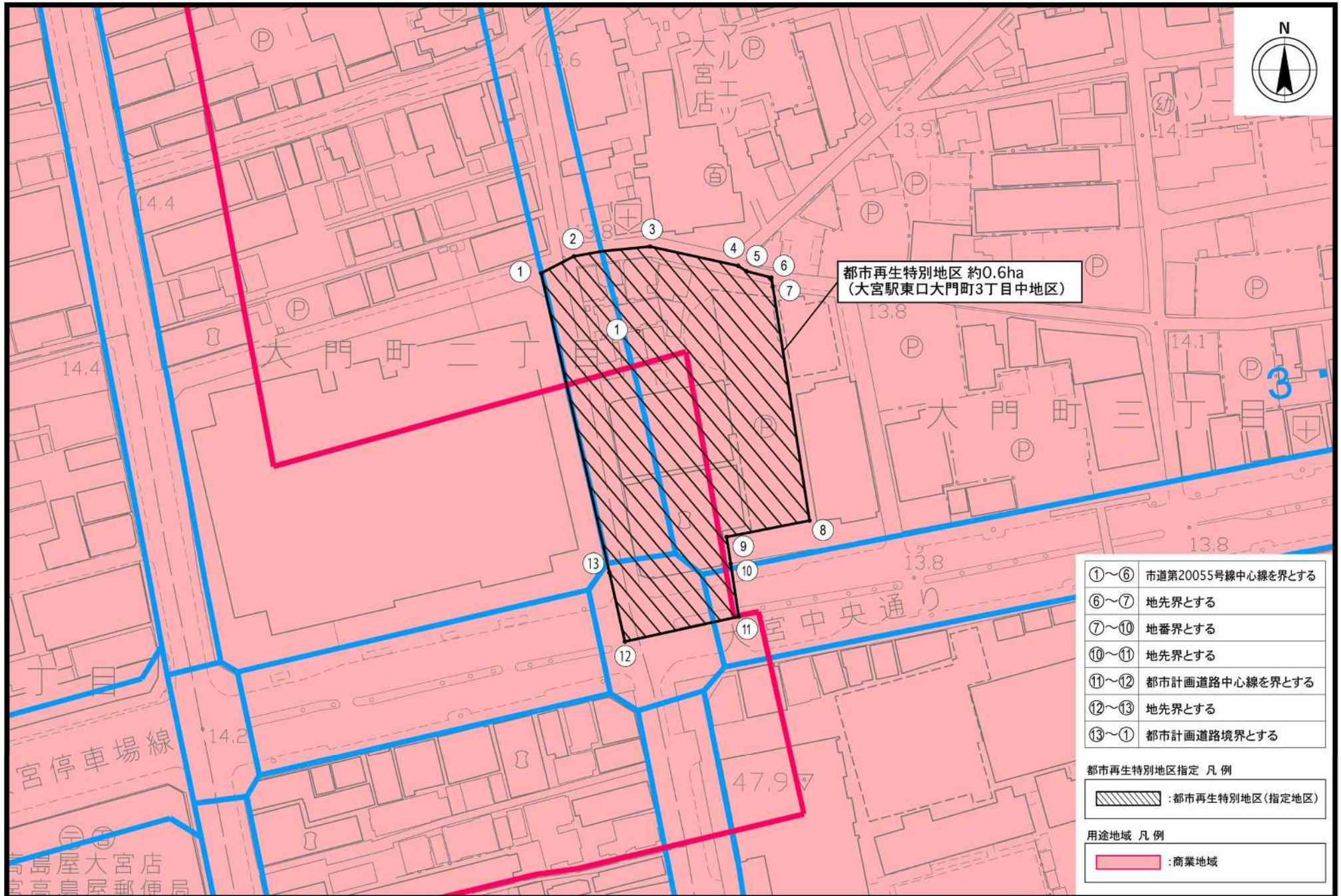
理 由：都市再生緊急整備地域（大宮駅周辺地域）における都市の再生、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を決定するものである。

都市再生特別地区 総括図

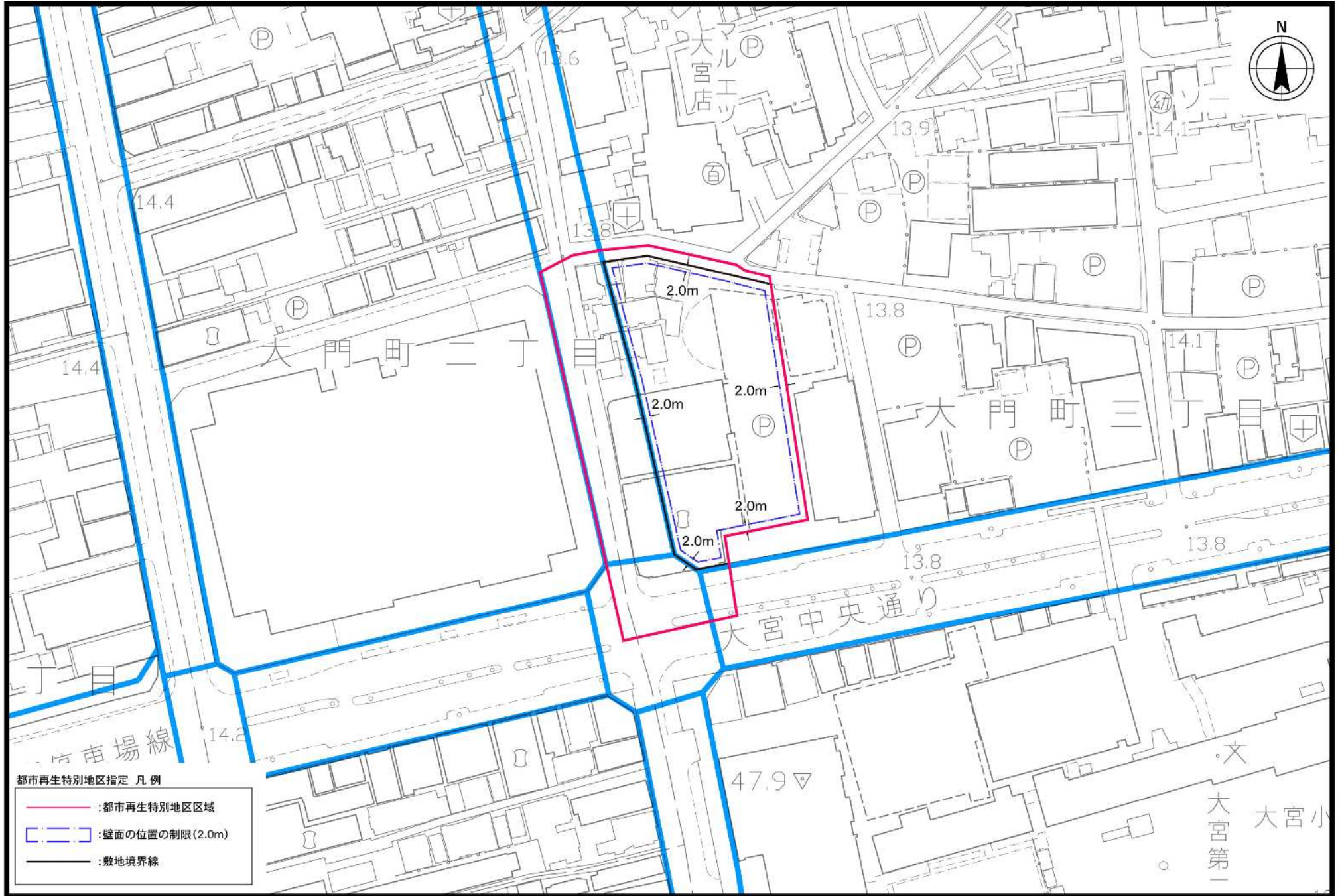
S : 1/25,000



都市再生特別地区の決定 計画図

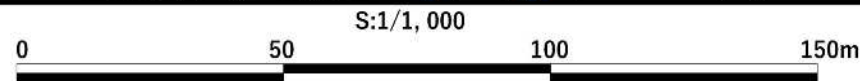


都市再生特別地区の決定 計画図(壁面の位置の制限図)



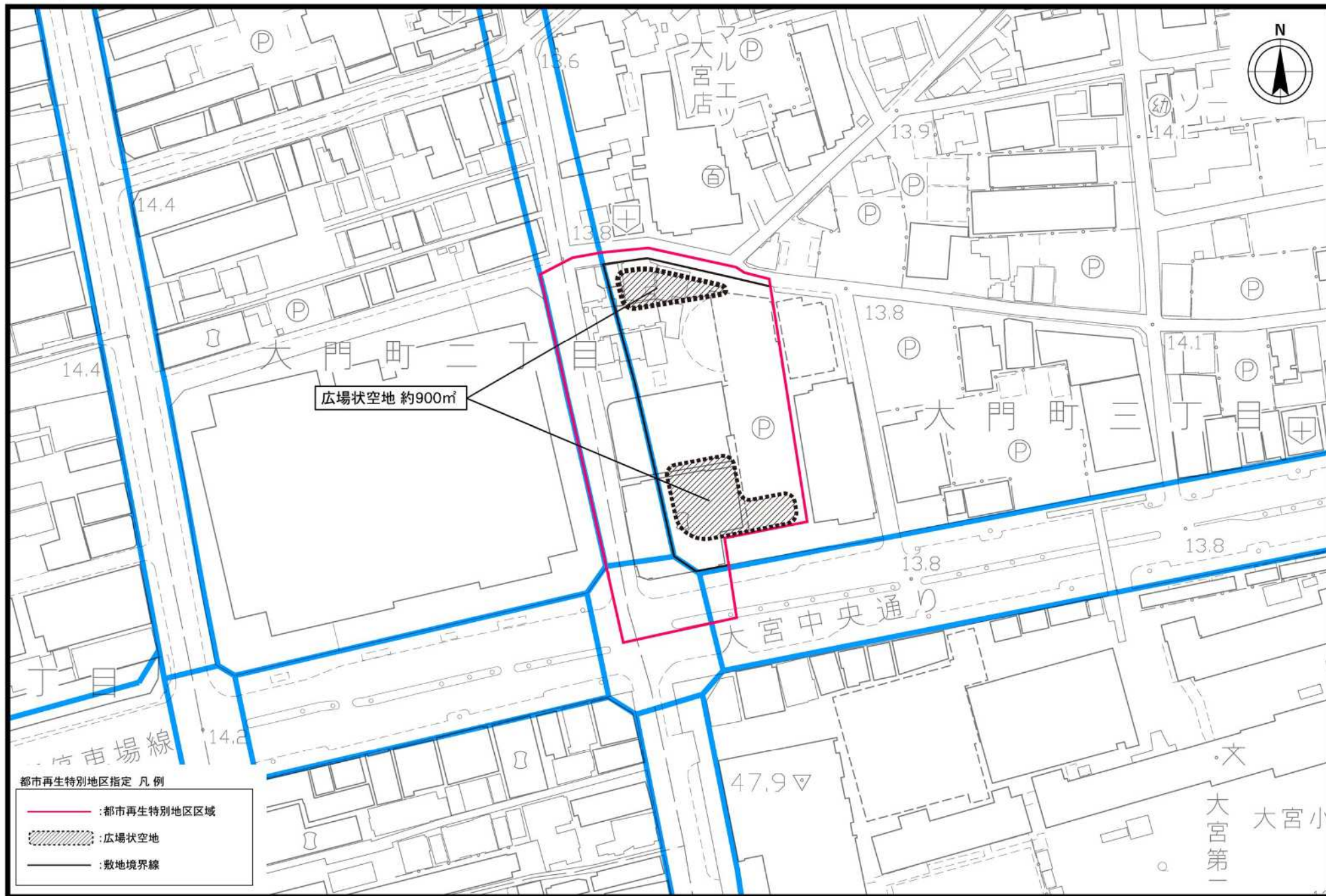
都市再生特別地区指定 凡例

- (Red line) : 都市再生特別地区区域
- - - (Blue dashed line) : 壁面の位置の制限(2.0m)
- (Black line) : 敷地境界線



S:1/1,000(A3)

都市再生特別地区の決定 別添図(広場状空地)



広場状空地 約900㎡

都市再生特別地区指定 凡例

- : 都市再生特別地区区域
- ▨ : 広場状空地
- : 敷地境界線

S:1/1,000

0 50 100 150m

さいたま市

■都市再生への貢献

（1）東日本の業務中枢機能の集積拠点の形成に
 相応しい大規模・高規格のオフィス整備

- ・「東日本の業務中枢機能の集積拠点」の形成に向けた、
 企業の本社・支社機能等の誘致にふさわしい大規模・高
 規格のオフィス機能を整備。

＜大規模オフィス整備＞

- ・合計約9,300坪（容積対象面積）のオフィス整備
- ・基準階約450坪（オフィス専用面積）

＜高機能のオフィス整備イメージ＞

- ・フレキシブルに使えるオフィス空間
- ・ワーカーのQOLを向上する設え
- ・ワーカー同士の交流を促進する仕掛け
- ・テナント企業のBCPへの対応

（2）ウォークブルな歩行者環境の整備

① 広場状空地「まちなか広場」の整備

- ・ワーカーや地域住民が多様な時間を過ごせる空間を確保するた
 め、地区南北に緑豊かな「まちなか広場」を整備。

② 歩行者空間の整備

- ・安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区外周道路沿いに
 歩行者空間を整備。

③ 大宮中央通り40m拡幅構想への協力

- ・将来の拡幅用地（想定）の提供に向けた空地の確保。

（3）防災機能の強化・環境負荷低減への対応

① 都市再生安全確保施設の整備

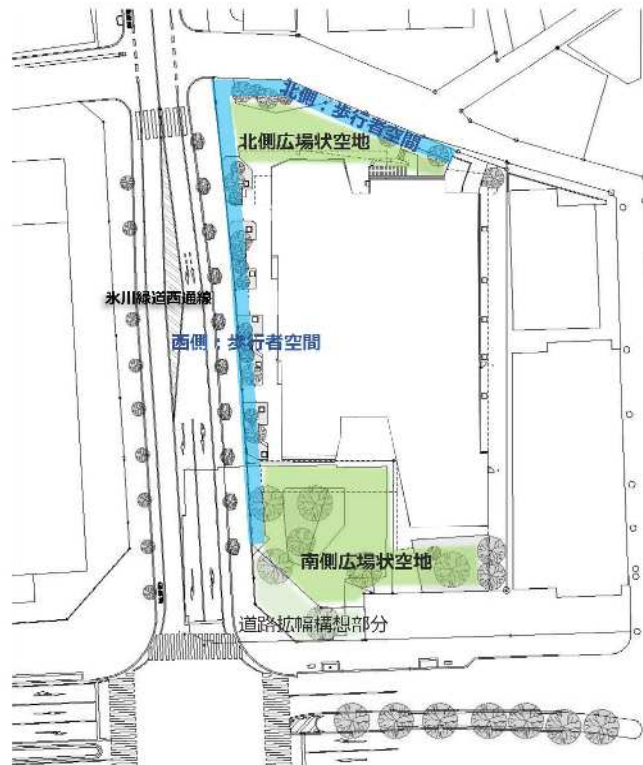
- ・大規模な地震が発生した場合の滞り者等の安全確保を図るため、
 「一時退避場所」「一時滞在施設」「防災備蓄倉庫」を整備。

② 次世代水準の環境負荷低減性能の確保

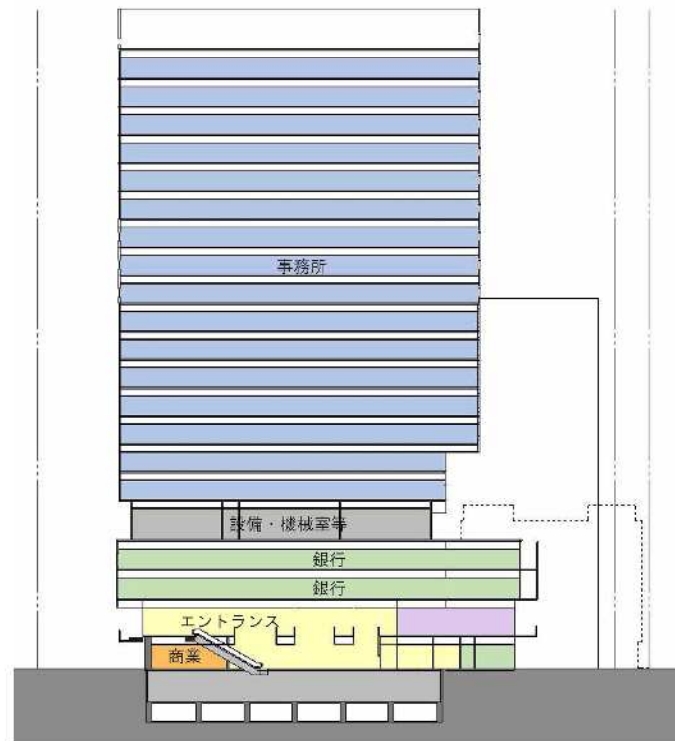
- ・省エネルギービル：CASBEEさいたまSクラスの取得等（※1）。
- ・環境負荷低減に向けた建築物の取り組み：高効率の空調・照明
 （LED）システム、高断熱高気密な外装計画等。

③ グリーンインフラに資する緑化整備

■整備イメージ（平面図）

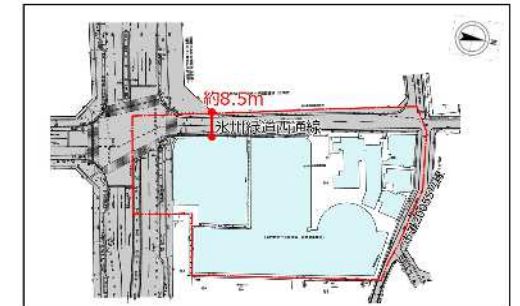


■整備イメージ（断面図）

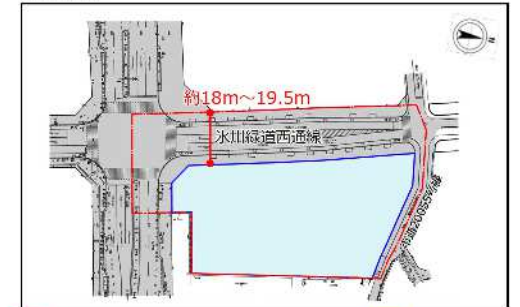


市街地再開発事業による
 土地の大街区化と公共施設整備
 （都市計画道路・氷川緑道西通線の拡幅整備）

【整備前】



【整備後】



市街地再開発事業・都市再生特別地区事業区域
 道路 再開発敷地

（※1）詳細・具体的な内容は実施設計・詳細設計段階において担当課と協議します

都市再生緊急整備地域の地域整備方針

(さいたま市)

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
大宮駅周辺地域	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>東北圏・北陸圏・北海道と繋がる交通結節点として、駅前広場や歩行者空間の拡充とともに、大宮駅の機能高度化により、交通機関相互の結節機能を強化</p> <p>また、交通結節点としての利便性や多様な地域資源を活かした新たなイノベーションの創出を目指した、東日本の対流拠点をふさわしい魅力と賑わいを備えた都市空間を形成</p> <p>これらの整備と合わせ、狭隘な道路や老朽化建物を更新することにより、防災性を強化し、災害に強い強靱な都市基盤を形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発する、オフィス・ホテル・会議室等の都市機能の集積 ○ 交通ターミナルとして、歩行者中心の移動環境及び、ゆとりある駅前空間の創出等により、交通結節機能を強化 ○ 狭隘な道路や老朽化建物の更新と併せて街区再編や災害時対策の推進による防災機能の強化 ○ 公共施設の再編による大規模な土地活用により、都市機能を強化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅周辺の賑わい創出のため、周辺市街地の再編に併せ、交流空間や、回遊性・利便性向上のための歩行者ネットワークを創出 ○ 駅機能高度化を図るため、鉄道相互間の乗り換え利便性向上に向けた駅改良や、回遊性・防災性強化に向けた東西通路を確保 ○ ユニバーサルデザインに配慮した、安心・安全、便利・快適な駅、及び駅前空間を整備 ○ 駅周辺における自動車の混雑緩和のため、ハード・ソフト両面から自動車ネットワークの再構築を図る施策等を導入 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅及び駅周辺街区では、東日本の玄関口にふさわしい駅前景観と沿道ごとの特色を活かした、都市空間の誘導 ○ 駅周辺において公共施設と建築物との一体的な整備等による都市開発事業の促進 ○ 都市開発事業における敷地内緑化・屋上緑化などヒートアイランド対策を誘導 ○ 都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー等により地球温暖化対策を誘導 ○ 都市開発事業において、未利用エネルギーの活用、自立分散型かつ高効率なエネルギーシステムの導入を誘導 ○ 大規模災害発生時における駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進 ○ 官民連携による賑わいの創出やまちの持続性、防犯対策等に繋がるエリアマネジメントの導入

参考資料