

第4章 将来にわたる変化

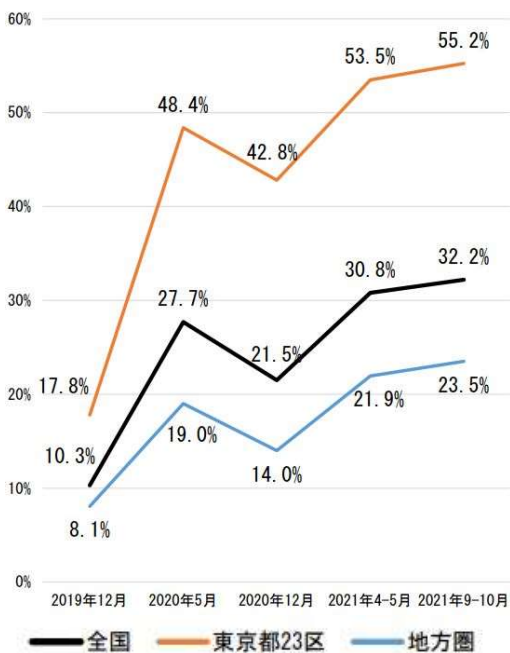
1. さいたま新都心を取り巻く社会情勢の変化

今後の社会情勢の変化のうち、さいたま新都心の従業者や来訪者、立地する建築物等に影響を与えるものとして、以下の事項が挙げられます。さいたま新都心周辺地区のまちづくりでは、これらの変化を十分に考慮することが求められます。

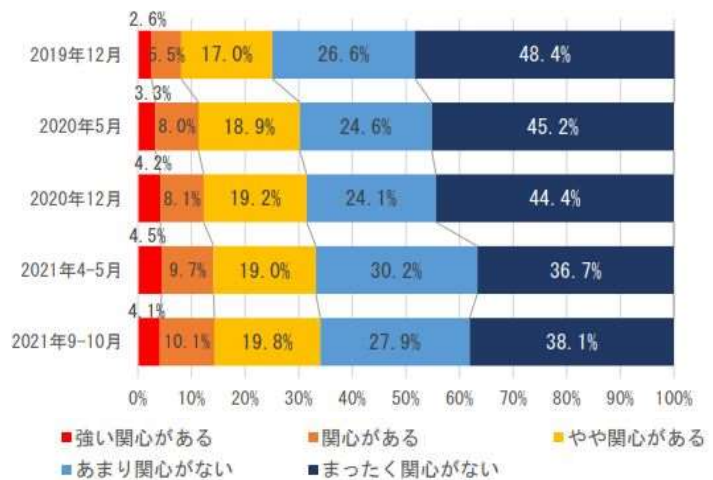
(1) テレワーク、コロナによる企業・従業者への影響

新型コロナ禍を契機として、ニューノーマル（人々の生活様式の変化）への移行が模索されています。テレワークの活用や各地のサテライトオフィスの設置等が進むとともに、地方移住への関心が高まっており、オフィス需要の縮小やオフィスの在り方が変わり、働く場所としてのさいたま新都心に期待される役割が変化する可能性があります。これらの状況を考慮すると、今後もさいたま新都心が働く場所としてあり続けるためには、リアルとオンラインの双方の良い部分を取り入れながら、人や企業の集積により、活発な企業内外における交流が行われ、そこから生まれたつながりがイノベーションを創出するような好循環が生まれる場所であることが重要となります。

■ 地域別テレワーク実施率



■ 地方移住への関心（東京圏※在住者）



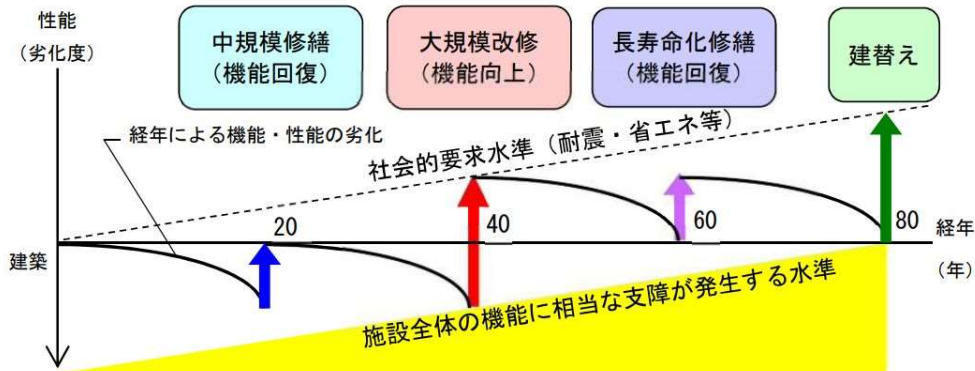
※東京圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を指す

出典：第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（令和3年11月、内閣府）

(2) 建築物やインフラの老朽化・陳腐化・維持コスト増大

さいたま新都心地区には、まちびらきの平成12(2000)年前後に整備された建築物及びインフラが多く存在します。本ビジョンで見据える2050年を迎える頃は、これらの建築物等については、老朽化に伴い維持コストの問題が発生します。加えて、整備当時に先端的であった設備も、時代が進むにつれ陳腐化が進み、都市の魅力を維持するためにも時代に適合したものに置き換えていく必要に迫られています。今後は地区内の建築物とインフラの改修等を一体的に計画していくことが重要となります。

■参考 さいたま市の公共施設(建築物)のライフサイクル



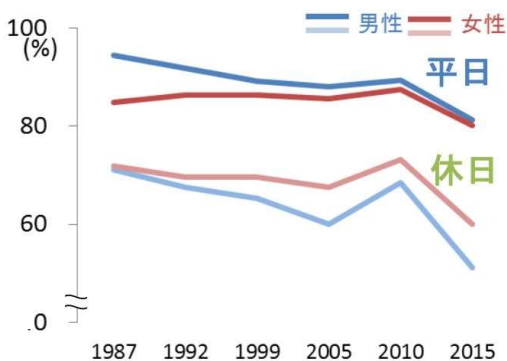
出典：さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン(令和3年3月)

(3) 来訪行動・来訪者の変化

デジタル技術の進展に伴い、実際の空間で行ってきた活動(買い物や通院、仕事等)がデジタル空間に移行する流れが活発になることが想定されます。全国の若者の休日における外出率が減少傾向にあるといった状況を踏まえると、さいたま新都心周辺地区における実店舗や施設の需要が薄れ、来訪者に変化が及ぶ可能性があります。そのため、今後のさいたま新都心周辺地区においては、デジタル空間では体験できない価値を提供できる場であることが重要となります。

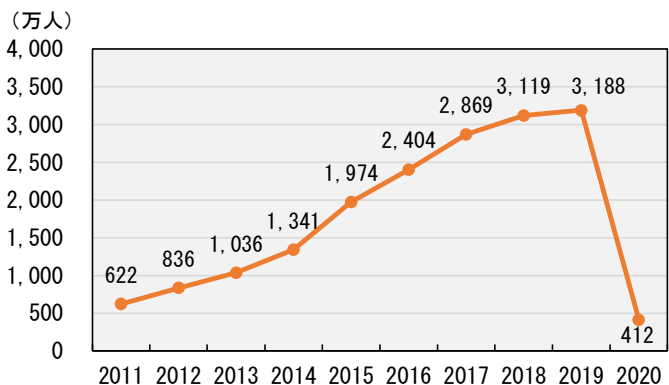
また、新型コロナウイルス感染症の影響で将来の予測は難しい状況にありますが、令和元(2019)年まで訪日外国人旅行者数は増加傾向にあったことから、今後も外国人観光客等が一定程度増加する可能性があります。さいたま新都心においても、多言語対応や、多様な習慣・宗教への対応等の必要性が更に高まる影響が考えられます。

■ 若者(20~29歳)の外出率の推移



出典：都市における人の動きとその変化
～平成27年全国都市交通特性調査集計結果より～
(国土交通省)
(全国70都市に居住する5歳以上を対象としたサンプル調査)

■ 訪日外国人旅行者数の推移



出典：訪日外客統計(日本政府観光局)
※2020年の訪日外国人旅行者数大幅減は、
新型コロナウイルス感染症の影響

2. さいたま市の取組の状況

本市では、将来を見据えた様々な取組を進めています。その中で、さいたま新都心の将来に関わってくる主な取組は、以下のとおりです。さいたま新都心周辺地区のまちづくりでは、これらの市の政策の実現や、関連する取組との連携を図っていくことが求められます。

(1) SDGsの推進

本市は、持続可能なまちづくりを実現するポテンシャルの高さや、これまでの取組・提案が評価され、令和元（2019）年7月に、国から「SDGs未来都市」に選定されました。

令和12（2030）年に向けて、誰もが「住みやすい」「住み続けたい」と思えるさいたま市の実現を目指し、さいたま新都心周辺地区においても課題の相互関連性、取組の相乗効果、波及効果、悪影響等を意識しつつ、全体最適の視点から多様な課題の統合的解決に取り組んでいくことが重要となります。

(2) 二酸化炭素排出実質ゼロの実現

本市は令和2（2020）年7月に、令和32（2050）年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」表明を行いました。また、令和3（2021）年5月には、「さいたま市気候非常事態宣言」を発出し、更に令和12（2030）年までの10年を計画期間とする「第2次さいたま市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」を策定しました。計画にはSDGsを踏まえた地球温暖化対策のほか、多様な主体との連携により、経済・社会の同時成長を促し、脱炭素社会、循環型社会、レジリエントな社会への移行を目指すための施策・取組を示しています。

さいたま新都心周辺地区においても、これまでに整備された資源循環システムを生かしながら、脱炭素型のまちづくりを目指して、エネルギー、交通、みどりといった分野から取組を進めていくことが重要となります。

■ さいたま市の地球温暖化対策の施策概要

施策の柱	施策の方向
省エネルギー化の推進	省エネルギー行動の促進、家庭や事業所の省エネルギー化の促進、市役所における省エネルギー化の推進
持続可能なエネルギー政策の推進	再生可能エネルギー等の利用拡大、自立・分散型エネルギーシステムの構築
環境未来都市の実現	エネルギー効率の良いまちづくりの推進、環境負荷の少ない交通体系の構築と利用の促進、先進的な技術・サービスの推進
気候変動への適応	農業及び自然環境への影響に関する対策の推進、自然災害対策の推進、市民生活や健康への影響に関する対策の推進、広域的な連携の推進
循環型社会の形成	3Rの推進による廃棄物の減量、廃棄物の循環利用と適正処理の推進
環境教育・環境学習の推進	環境教育・環境保全活動等の推進

資料：第2次さいたま市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

(3) スマートシティの推進

本市では、大宮駅・さいたま新都心周辺地区及び美園地区を対象とした「スマートシティに向けたモビリティサービスの充実」を進めています。その中で、MaaS（複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス）推進、シェア型マルチモビリティサービスの充実やAIデマンド交通サービスの導入等を目指しており、実証実験に取り組んでいます。さいたま新都心周辺地区においては、これらの市内での取組と連携し、また知見等を生かしながら、地区の課題に応じたスマートシティの取組を進めていくことが重要となります。

■ さいたま市のスマートシティの取組



出典：スマートシティさいたま（さいたま市スマートシティ推進コンソーシアム）

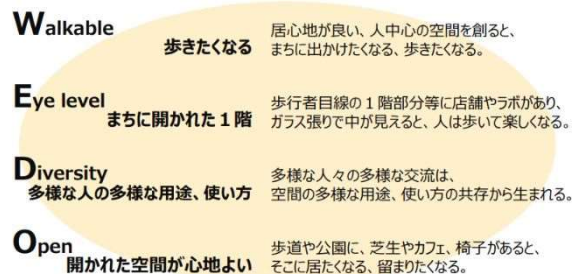
(4) ウォーカブルなまちづくりの推進

国土交通省では「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指す「まちなかウォーカブル推進プログラム」を推進しています。本市においても、令和元（2019）年8月に「ウォーカブル推進都市」に登録しています。

さいたま新都心地区では、平成5（1993）年に策定された「さいたま新都心景観形成方針」に基づき、人々が気楽に楽しく歩き回るための機能の導入やみどりの空間の整備が行われました。今後は、時代の変化に対応した、居心地の良い空間の形成に向けて、引き続き取り組んでいくことが重要となります。

■ 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ

居心地が良く歩きたくなるまちなか



都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなかへ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

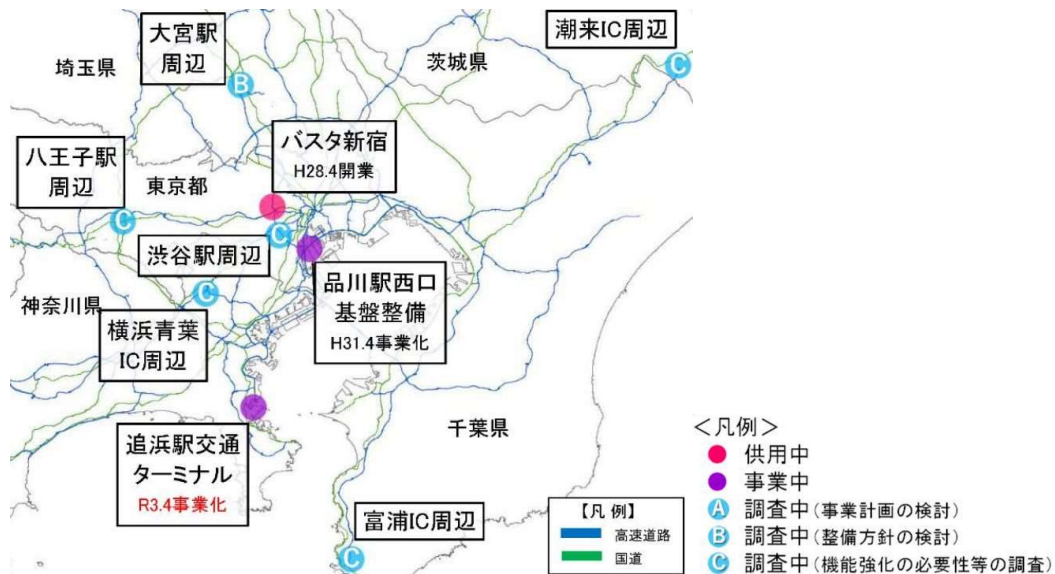
出典：「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生
「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」提言（概要）
（令和元年6月、国土交通省）

(5) バスタプロジェクトの推進

国土交通省では、集約型公共交通ターミナルの整備等により交通拠点の機能強化を図る「バスタプロジェクト」を推進しています。社会資本整備審議会道路分科会第67回基本政策部会(令和元(2019)年6月)では、バスタプロジェクトの「地域における主な検討箇所」として“大宮駅”が示されました。

令和3(2021)年4月には、国土交通省と本市が事務局となり、大宮駅周辺の交通結節機能の強化等に向けた事業計画の具体化を図ることを目的に「大宮駅西口交通結節点事業計画検討会」を立ち上げました。

■ バスタプロジェクトマップ（東京近郊）



出典：国土交通省記者発表資料（令和3年4月8日）

(6) みどりに関する取組

① 氷川参道周辺のまちづくり

氷川参道はさいたま新都心駅の近くを起点として、大宮駅東口に広がる繁華街に接しつつ、武蔵一宮氷川神社に至る、南北約2kmのケヤキを主体とした並木道です。氷川参道の環境を脅かす様々な問題を解決しつつ、その環境を保全していくため、平成7(1995)年に「氷川の社まちづくり協議会」が発足し、行政と協働により以下の活動を行っています。

さいたま新都心周辺地区では、新都心から氷川参道、大宮駅周辺までをつなぐ回遊ルートを一体的に形成していくことが重要となります。

② 見沼田圃基本計画の推進

見沼田圃の優良農地や豊かな自然環境、歴史・農村文化が織りなす田園景観・風土は、かけがえのない環境資産です。本市では平成23(2011)年に「さいたま市見沼田圃基本計画」を策定し、見沼田圃の良好な環境の保全・再生、魅力ある田園空間としての再生、地域の活性化に向けて、これまでの土地利用規制や農業振興策の推進を基本としつつ、保全及び活用に係る様々な取組を推進しています。

さいたま新都心周辺地区では、見沼田圃との地理的な近さを生かしたみどりのネットワーク形成のほか、見沼田圃の魅力や活動をアピールする場や、来訪者の交通の拠点となることが求められます。

③ さいたまセントラルパーク整備事業

本事業は本市の見沼田圃の保全・活用・創造に向けた施策の1つであり、市民のオアシスとなるみどりの拠点の形成を目指すと同時に、大規模災害時には、さいたま新都心周辺の広域防災・医療拠点を補完するオープンスペースの確保を目的とした公園の整備を行います。

さいたま新都心周辺地区との関係では、災害時には連携した防災拠点の形成を図ることが重要となります。

■ 協議会活動の5つの柱

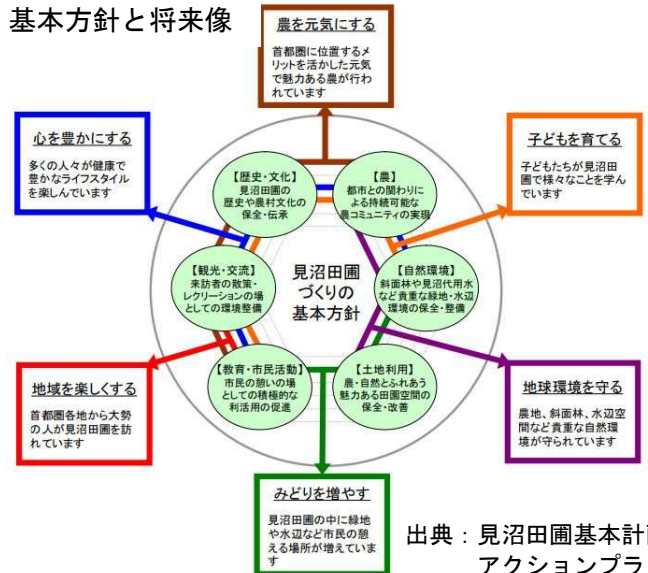
- 参道の交通対策への取組
- 参道並木の保全に対する取組
- 氷川参道の将来像と街並みを考える活動
- 参道の魅力と現状の市民へのPR
- 参道の日常的な維持管理活動

資料：氷川参道のまちづくりパンフレット
(令和3年3月改訂)

■ 氷川参道



■ 見沼田圃の基本方針と将来像



■ さいたまセントラルパークの平面図



出典：(仮称)セントラルパーク整備事業
環境影響評価書要約版(平成31年3月)

3. さいたま新都心周辺地区の動向

前章において触れたように、さいたま新都心周辺地区のハード面における基盤整備はおおむね完了し、価値と魅力をもつ都市機能が備わりました。一方で、近年では以下に示す動向があり、さいたま新都心周辺地区のまちづくりではこれらを前提として取組を進めることとします。

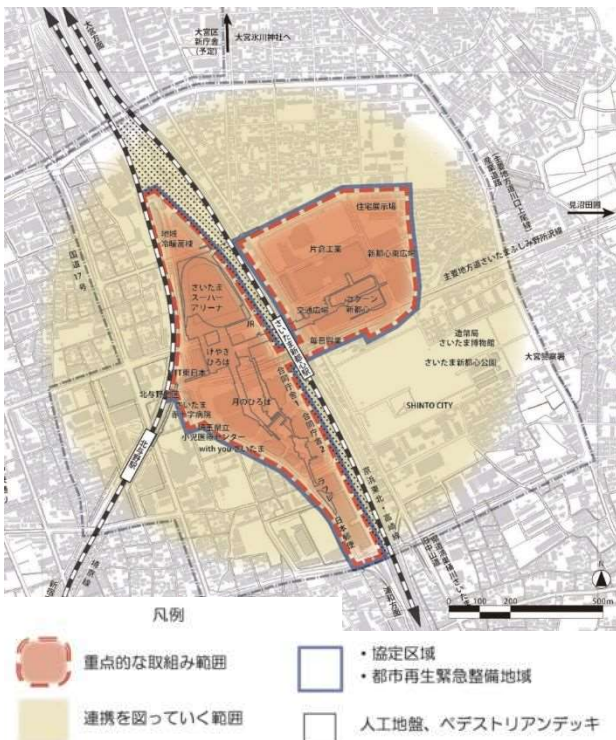
(1) 一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントの設立

平成7（1995）年、さいたま新都心の事業に参画する権利者が「さいたま新都心まちづくり推進協定」を締結し、その推進のために「さいたま新都心まちづくり推進協議会」が設立されました。当初は、広告物や看板、建築物の意匠形態等についての協議が主でありましたが、まちの熟成とともに賑わい創出にかかるイベント等の実施・運営等にシフトしてきました。

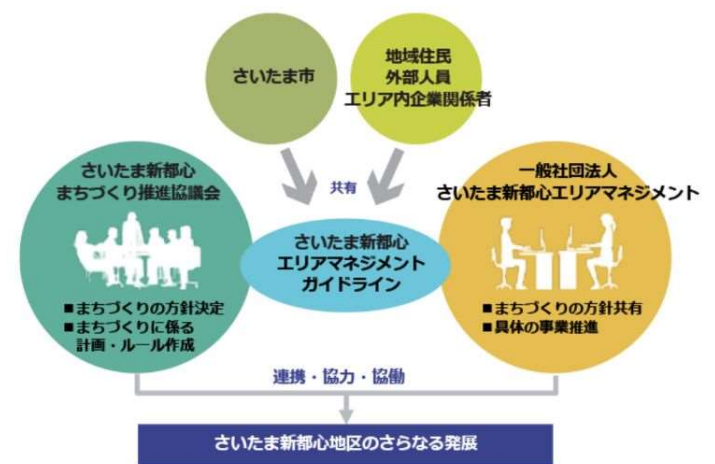
令和3（2021）年3月には、発展的に街の価値を高め、“選ばれる街”としての持続力と競争力を備えていくために、「一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメント」が設立されました。当該法人の事業に賛同する「さいたま新都心まちづくり推進協議会」の構成員や周辺事業者等で構成されています。当面はコクーンシティから北与野デッキを活動対象空間とし、屋根が架かるさいたま新都心駅東西自由通路において、主に公共空間等活用事業及び情報発信事業に取り組むこととしています。また、管理者が多岐にわたる当エリアの公共空間等を一体的に管理・活用するために「都市再生推進法人」の指定を目指しています。

今後は、さいたま新都心の既存ストックを有効活用しながら、魅力的な空間の創出、美しい街並みの維持管理が進むことが期待されています。

■ 活動範囲



■ エリアマネジメント組織と協議会の関係



出典：一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメント
ホームページ

(2) さいたま市役所新庁舎等の整備

平成 12（2000）年に浦和市・大宮市・与野市の旧 3 市の市長が調印した合併協定書を踏まえ、本市誕生以来、重要な課題として長年にわたり様々な検討を積み重ねてきました。さいたま市本庁舎整備審議会（平成 24（2012）年度～平成 29（2017）年度）においては、防災性、シンボル性、交通便利性等の視点から検討され、「さいたま新都心駅周辺（半径 800m 圏内）が最も望ましい」と取りまとめられ、答申を受理しました。令和 2（2020）年度に本市の将来を見据えた全市的なまちづくりの観点から 10 年後の令和 13（2031）年度に「さいたま新都心バスターミナルほか街区」への移転整備を目指すことを公表し、検討を進めています。

今後、本庁舎の移転に際しては、さいたま新都心駅と庁舎を結ぶ歩行空間の形成、周辺景観との調和、さいたま新都心周辺地区の既存の防災機能との連携等を検討していく必要があります。

■ さいたま新都心バスターミナル



(3) さいたま新都心周辺地区の集合住宅の立地

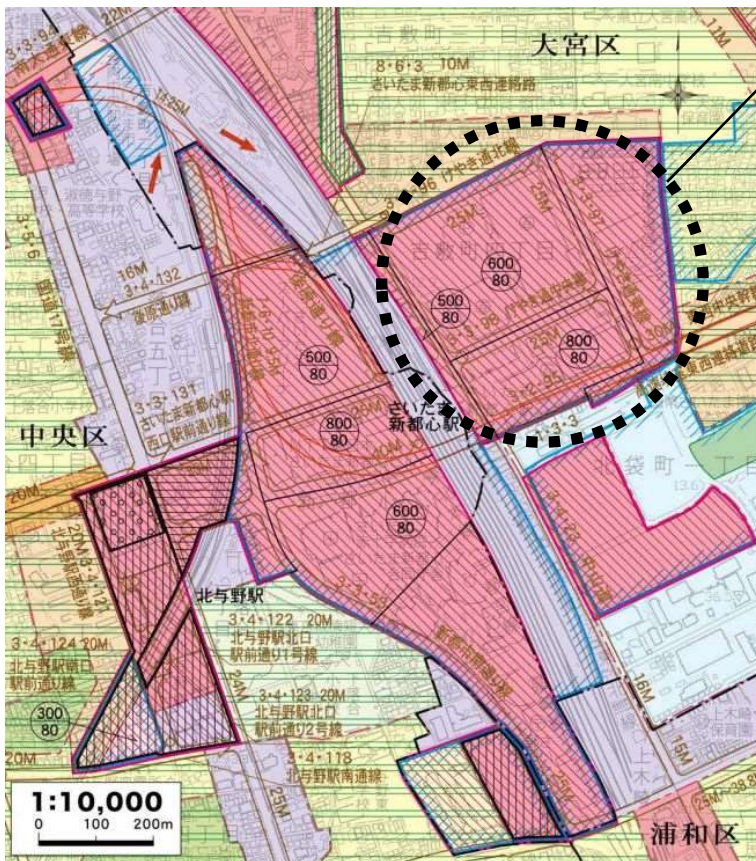
近年、本市の住宅地としての評価が高まっており、不動産・住宅に関する総合情報サイトにおいては「さいたま新都心」が15位（2018年は29位）にランクインとする成果を出しています。また、令和元（2019）年度には「さいたま新都心地区地区計画」のCゾーン（駅東側の商業地域）について、住居施設の建築を可能とする変更を行いました。以上のことから、さいたま新都心周辺地区では今後も集合住宅の立地が進み、地域の定住人口が増加していくことが想定されます。

さいたま新都心周辺地区では、こうした人口の増加を踏まえて、居住者にとって必要となる公共サービスの充実や、職住近接のための働く場の確保、居住者のコミュニティの充実等により、都市の利便性を享受しながら快適な生活を送れるための住環境を整えていくことが重要となります。

■ さいたま新都心周辺地区の集合住宅




■ さいたま新都心地区地区計画の用途変更



Cゾーンの建築が可能な用途に居住施設を追加(R1)

1. 商業その他の業務に供する施設及び文化施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗営業を営むものを除く。）
2. 居住施設（Cゾーン内における当該用途に供する部分の床面積の合計は、Cゾーン内における指定容積率を敷地面積に乗じた面積の合計の3分の1までとする。）
3. 自動車車庫
4. 公益上必要な施設

 : 地区計画区域

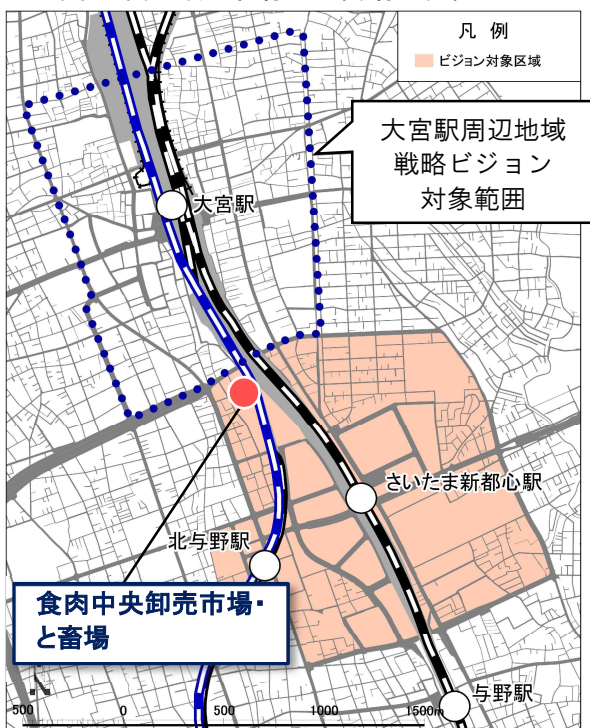
出典：さいたま都市計画図（令和3年1月）

(4) さいたま市食肉中央卸売市場・と畜場の移転

生鮮食品等の流通の基幹的インフラである中央卸売市場として、昭和 36（1961）年に認可を受けて以降、長く、本市並びに周辺地域における食肉流通の要として地域経済の一翼を担ってきました。令和 3（2021）年には設置後 60 年を迎え、建物・設備の老朽化が進んでおり、さらに市場を取り巻く環境の変化に対応できない状況にあります。本市では、これらの現状を踏まえ、今後の施設のあり方を令和 3（2021）年 3 月に「食肉中央卸売市場・と畜場」基本計画としてまとめました。施設は見沼区に移転することとし、令和 10（2028）年度に新しい市場を開設し、令和 11（2029）年度から令和 12（2030）年度にかけて既存施設を解体する予定です。

当施設の跡地（面積約 1.6ha、売却予定）については、さいたま新都心周辺地区と大宮駅周辺地区をつなぐ位置にあることから、大宮とさいたま新都心の有機的な連携やにぎわいづくりを考慮することが重要です。

■ 食肉中央卸売市場・と畜場の位置



■ 現在の状況



参考 令和 32（2050）年までに想定される日本の状況の変化

ここでは、国等において示された令和 32（2050）年までに想定される日本の状況の変化として、今後の検討において考慮しなければならない事項を、以下のように整理しました。

令和 32（2050）年までに想定される日本を取り巻く状況

項目	主な内容
人口減少・少子高齢化の進展	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少・少子高齢化の更なる進行 ・空き家や空き地などの増加、一部の市街地における土地利用需要の減少 ・生活サービス産業の撤退 ・東京一極集中の継続
気候変動と自然災害の激甚化・頻発化	<ul style="list-style-type: none"> ・地球温暖化による気候変動の進行 ・自然災害の激甚化・頻発化 ・農業や自然資源を活用した観光業への影響
技術革新の進展	<ul style="list-style-type: none"> ・交通、医療介護、ものづくり、農業、食品、防災、エネルギーの各分野における Society5.0 の実現に向けた新技術の実装化
脱炭素を実現する循環型社会への移行	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー、食糧、水の需要の拡大による資源獲得競争の激化 ・小型分散型エネルギーシステムなどの実現による再生可能エネルギーを軸とした需給構造の構築、資源のリサイクル・代替の加速
インフラ等の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・高度経済成長期以降に整備された各種インフラの老朽化 ・インフラの維持管理に携わる技術者の高齢化と減少
感染症等に対する意識の高まり	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国における新型コロナウイルス感染症の拡大の動き ・ワークライフバランス、地方移住、職業選択・副業等などへの意識の高まり ・3密を避ける行動の普及 ・経済、企業活動等への影響
暮らし、働き方、コミュニティの変化	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイエンスの進歩で健康寿命が延伸し、豊かさの尺度が多様化 ・家事の自動化、テレワークの導入、シェアリングエコノミーの普及、フリーランスの就業者の増加、多様なライフスタイルに応じた多地域居住など、自由な働き方や暮らし方の拡大 ・デジタル通貨やそれに紐づく経済活動の拡大 ・地域外に居住し、特定の他の地域と継続的かつ多様な形で関わり、地域の課題解決に資する「関係人口」の増加 ・在留外国人の増加 ・デジタル技術による距離・言葉の壁の撤廃等によりコミュニティの交流が促進
訪日観光の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・世界全体の人口の増加 ・アジア諸国の一人当たり GDP が増加に伴う中長期的な訪日外国人の増加

資料：国土交通白書 2017 2050 年における国土交通分野の未来予想図

資料：「国土の長期展望」中間とりまとめ、令和 2 年 10 月

資料：未来社会構想 2050、株式会社三菱総合研究所、令和元年 10 月

4. まとめ

さいたま新都心周辺地区の将来にわたる変化を、以下のとおりにまとめました。

(1) さいたま新都心を取り巻く社会情勢の変化

新型コロナ禍を契機として、ニューノーマルへの移行が模索されており、テレワークの導入等により、リアルとオンラインの双方の良い部分を採り入れながら、人や企業の集積により、活発な企業内外における交流が行われ、そこから生まれたつながりがイノベーションを創出するような好循環が生まれる場所であることが重要となります。

また、デジタル技術の進展による実際の空間で行ってきた買い物や通院等がデジタル空間に移行する流れが活発になることにより、デジタル空間では体験できない価値を提供できる場であることが重要となります。

外国人観光客の増加により、さいたま新都心においても、多言語対応や、多様な習慣・宗教への対応等の必要性が更に高まることが考えられます。

さいたま新都心地区の建築物等は平成 12（2000）年前後に整備されたものが多く、今後は地区内の建築物とインフラの改修を一体的に計画していくことが重要となります。

(2) さいたま市の取組の状況

本市では、持続可能なまちづくりを実現するポテンシャルの高さやこれまでの取組等が評価され、令和元（2019）年に国からSDGs 未来都市に選定されました。さいたま新都心周辺地区においても、令和 12（2030）年のSDGs 達成に向けて、全体最適の視点から多様な課題の解決に取り組んでいくことが重要となります。

また、令和 2（2020）年には、令和 32（2050）年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」の表明を行い、各分野における施策等に取り組んでいます。さいたま新都心周辺地区においても、これまでに整備された資源循環システムを生かしながら、脱炭素型のまちづくりを目指して、エネルギー、交通、みどりといった分野から取組を進めていくことが重要となります。

スマートシティの推進では、大宮駅・さいたま新都心周辺地区、美園地区を対象とした「スマートシティに向けたモビリティサービスの充実」を進めており、MaaSやシェア型マルチモビリティサービスの充実等に取り組んでいます。さらに、本市では令和元（2019）年に国の「ウォークブル推進都市」に登録され、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指しています。さいたま新都心周辺地区では、これらの既存の取組と連携し、また知見等を生かしながら、地区の課題に応じたスマートシティの取組や、居心地の良い空間の形成に向けて取り組んでいくことが重要となります。

みどりに関する取組では、氷川参道周辺で交通対策、並木の保全等のまちづくりが進められており、これらの取組と連携し、さいたま新都心から氷川参道、大宮駅周辺までをつなぐ回遊ルートを一体的に形成していくことが重要となります。さいたま新都心の東方に位置する見沼田圃では、「さいたま市見沼田圃基本計画」に基づく環境の保全・再生等が取り組まれており、また「さいたまセントラルパーク整備事業」が進められています。さいたま新都心周辺地区では、見沼田圃との地理的な近さを生かしたみどりのネットワーク形成のほか、見沼田圃の魅力や活動をアピールする場や、来訪者の交通の拠点となることが求められます。また、さいたま新都心と見沼田圃の双方のオープンスペースを生かし、災害発生時における効率的な機能連携を図ることが考えられます。

参考として示した「令和 32（2050）年までに想定される日本の状況の変化」も、さいたま新都心周辺地区の将来を考えるうえで踏まえていく必要があります。

(3) さいたま新都心周辺地区の動向

令和3(2021)年3月に「一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメント」が設立され、活動を開始していることから、これらの活動組織が中心となり、既存の公共空間を生かしながら地区の新たな価値を創出していくことが期待されます。そのため、さいたま新都心周辺地区の関係者間で役割を定め、連携を図りながら取組を進めていくことが重要です。

施設関係では、本市新庁舎等の整備(令和13(2031)年度)の方向性が示されており、移転に際しては、さいたま新都心駅と庁舎を結ぶ歩行空間の形成、周辺景観との調和、さいたま新都心周辺地区の既存の防災機能との連携等を検討していく必要があります。また、さいたま市食肉中央卸売市場・と畜場の転出(令和11(2029)年度から令和12(2030)年度に既存施設を解体)の方向性が示されており、跡地については、さいたま新都心周辺地区と大宮駅周辺地区をつなぐ位置にあることから、大宮とさいたま新都心の有機的な連携やにぎわいづくりを考慮することが重要です。

さらに、今後は定住人口が増加していくことが想定されることから、居住者にとって必要となる公共サービスの充実や、職住近接のための働く場の確保、居住者のコミュニティの充実等により、都市の利便性を享受しながら快適な生活を送れるための住環境を整えていくことが重要となります。