

大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針  
駅前賑わい拠点 実施方針(素案)

令和5年 12 月

さいたま市

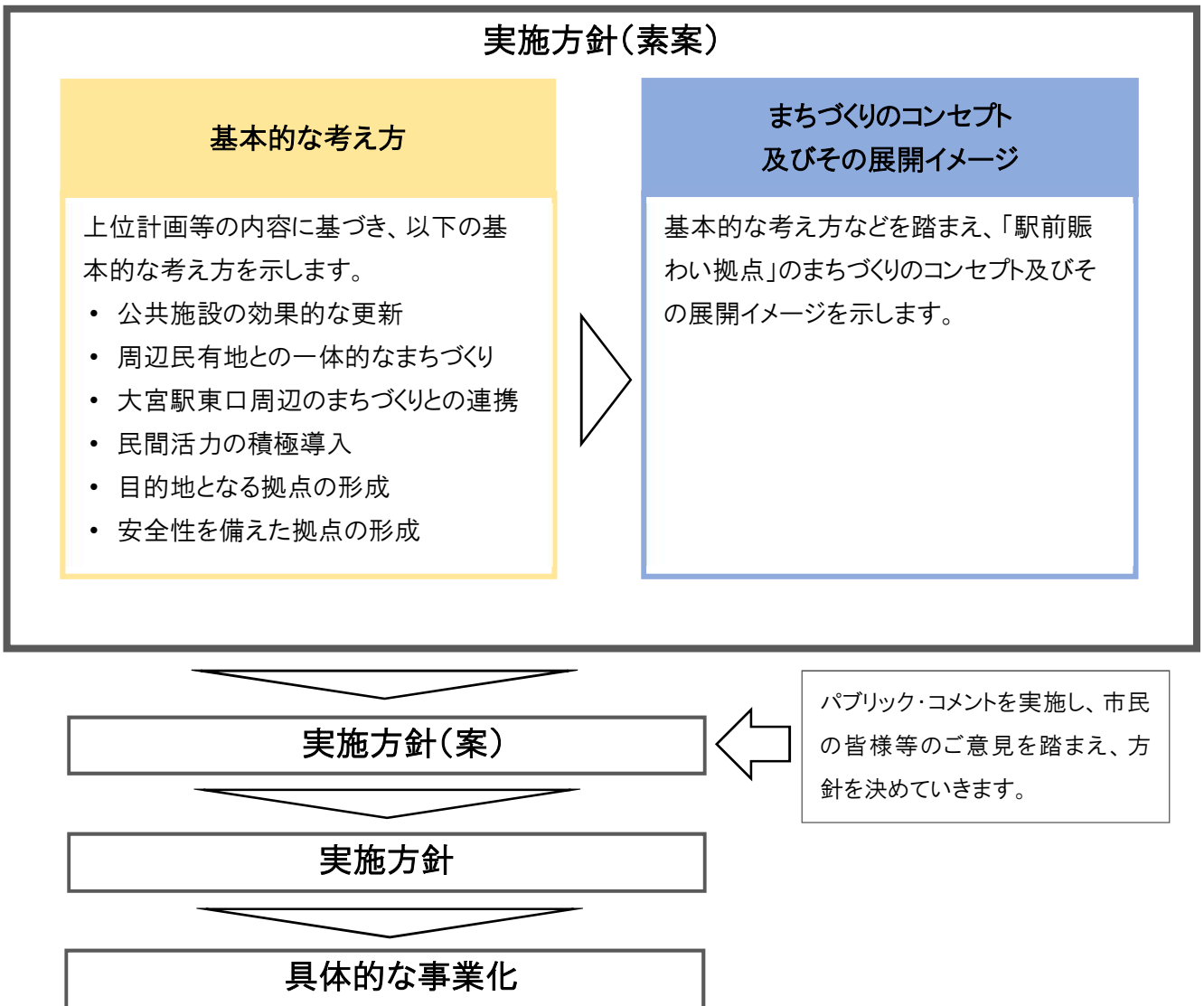
## はじめに

旧大宮区役所跡地や大宮小学校を含む地区は、平成30年に「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」にて、「駅前賑わい拠点」として位置付け、旧大宮区役所跡地と大宮小学校等の大規模かつ一体的な土地活用によって東日本の広域交流拠点の形成を実現することとしています。

この実施方針(素案)は、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」などの上位計画・関連計画や地域の課題などに基づき整理した「基本的な考え方」と「まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ」を示すものです。

この実施方針(素案)をもとに、関係権利者や市民・民間事業者などの皆様と意見交換を重ね、実施方針を作成してまいります。

### <実施方針策定までの流れ>



# 目次

第1章 背景と目的.....	1
1-1 背景.....	2
1-2 目的.....	2
1-3 実施方針の構成.....	3
第2章 本実施方針の位置付け.....	5
第3章 上位計画及び関連計画の整理.....	7
3-1 上位計画の整理.....	8
3-2 関連計画の整理.....	14
3-3 上位計画と関連計画における当該拠点の位置付けのまとめ.....	18
第4章 現状・課題の整理.....	19
4-1 当該拠点及びその周辺の現状・課題.....	20
4-2 当該拠点の公共施設の現状・課題.....	28
4-3 これまでにいただいたご意見等.....	30
4-4 課題のまとめ.....	32
第5章 基本的な考え方.....	35
第6章 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ.....	43
6-1 検討対象範囲.....	44
6-2 まちづくりのコンセプトの考え方.....	45
6-3 まちづくりのコンセプト.....	49
6-4 コンセプトの展開イメージ.....	50
第7章 全体のまとめ.....	60
7-1 基本的な考え方.....	61
7-2 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ.....	61
第8章 今後の進め方.....	62
8-1 事業手法の考え方.....	63
8-2 まちづくりを実現していくための体制づくり.....	64
8-3 旧大宮区役所跡地の暫定活用.....	65
8-4 スケジュールのイメージ.....	66
〈付録〉大宮小学校のあり方の検討について.....	68
用語解説.....	72



## 第 1 章 背景と目的

### 1-1 背景

大宮駅周辺地域では、平成22年に策定した「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」(以下「戦略ビジョン」という。)に基づき、「東日本の顔となるまち」、「おもてなし、あふれるまち」、「氷川の杜、継ぐまち」を将来像として様々なまちづくりを進めています。

平成30年には、戦略ビジョンに位置付けた優先的に取り組むべきプロジェクト「公共施設再編による連鎖型まちづくり」の一環として、「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」(以下「全体方針」という。)を策定しました。

旧大宮区役所跡地や大宮小学校を含む地区は、全体方針で「駅前賑わい拠点」(以下「当該拠点」という。)として位置付けられ、令和4年3月に、当該拠点のまちづくりの基本的な考えを示した「駅前賑わい拠点実施方針の骨子」を作成しました。この骨子では、公有地だけでなく周辺民有地と一体的にまちづくりに取り組むこととしています。そのため、周辺民有地の権利者の皆様や市民等様々な関係者の皆様と合意形成を進めながら当該拠点にふさわしいまちづくりを進めていくことが必要となります。

#### 駅前賑わい拠点 実施方針の骨子(令和4年3月作成)の主な内容

- ① 民間の力を活用し新たな発想や財政負担軽減に努める
- ② 大宮 GCS プランにおける駅前広場の一時移転等に柔軟に対応する
- ③ まちづくりの進捗状況に応じて、暫定的な利活用等を検討する
- ④ 公共敷地だけでなく、周辺の民有地と一体的にまちづくりに取り組む
- ⑤ この土地が持つ、歴史や文化などを継承していく
- ⑥ グリーンインフラやウォークアブル等、関連する計画と連携した機能を検討する

### 1-2 目的

本実施方針は、「駅前賑わい拠点 実施方針の骨子」の内容を踏まえ、関係権利者や市民、民間事業者、行政等様々な関係者が「駅前賑わい拠点」に係る基本的な考え方やまちづくりのコンセプト及びその展開イメージを共有し、当該拠点のまちづくりの具体化に向け、連携して事業を進めていくために作成するものです。

### 1-3 実施方針の構成

本実施方針は、次に示す8章から構成されています。

#### 第1章 背景と目的

本実施方針を作成するに至った背景と目的を示します。

#### 第2章 本実施方針の位置付け

本市における本実施方針の位置付けを示します。

#### 第3章 上位計画及び関連計画の整理

上位計画及び関連計画における当該拠点の位置付けを示します。

#### 第4章 現状・課題の整理

当該拠点及びその周辺の現状・課題、当該拠点の公共施設の現状・課題、これまでにいただいたご意見等を示します。

#### 第5章 基本的な考え方

第3章の上位計画及び関連計画、第4章の課題を踏まえ、①公共施設の効果的な更新、②周辺民有地との一体的なまちづくり、③大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携、④民間活力の積極導入、⑤目的地となる拠点の形成、⑥安全性を備えた拠点の形成の6つの基本的な考え方を示します。

#### 第6章 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ

第5章の基本的な考え方等を踏まえ、まちづくりのコンセプト及びその展開イメージを示します。

#### 第7章 全体のまとめ

第5章の基本的な考え方と第6章のまちづくりのコンセプト及びその展開イメージのまとめを示します。

#### 第8章 今後の進め方

当該拠点の具体的な事業化に向けた、①事業手法の考え方、②まちづくりを実現していくための体制づくり、③旧大宮区役所跡地の暫定活用、④スケジュールのイメージを示します。



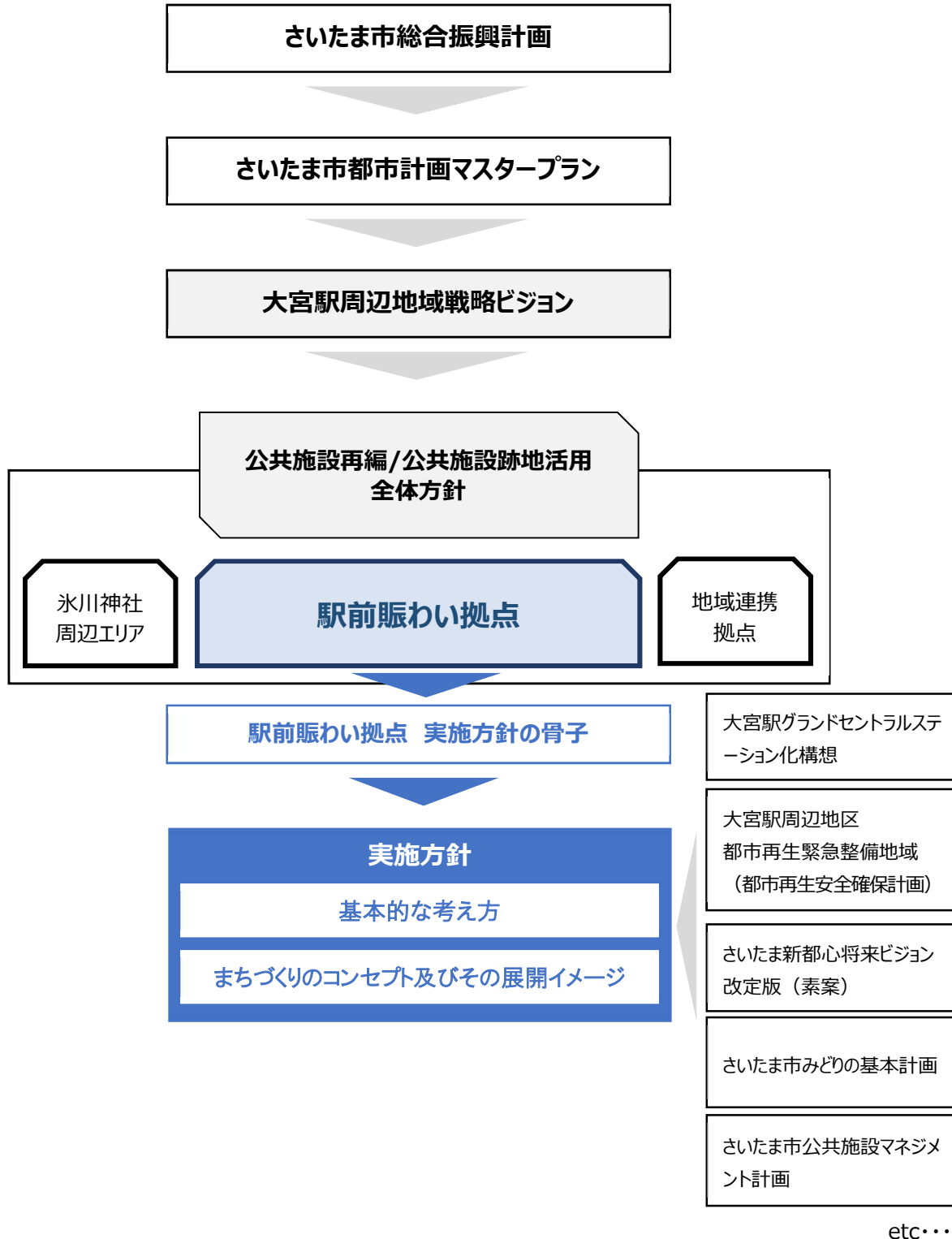


## 第2章 本実施方針の位置付け

## 第2章

## 本実施方針の位置付け

本実施方針は、さいたま市総合振興計画、さいたま市都市計画マスタープラン、戦略ビジョンを上位計画とし、全体方針における「駅前賑わい拠点」のまちづくりを具体化するための「基本的な考え方」と「まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ」を示すものです。



## 第3章 上位計画及び関連計画の整理

3-1 上位計画の整理

上位計画における当該拠点の位置付けを整理します。

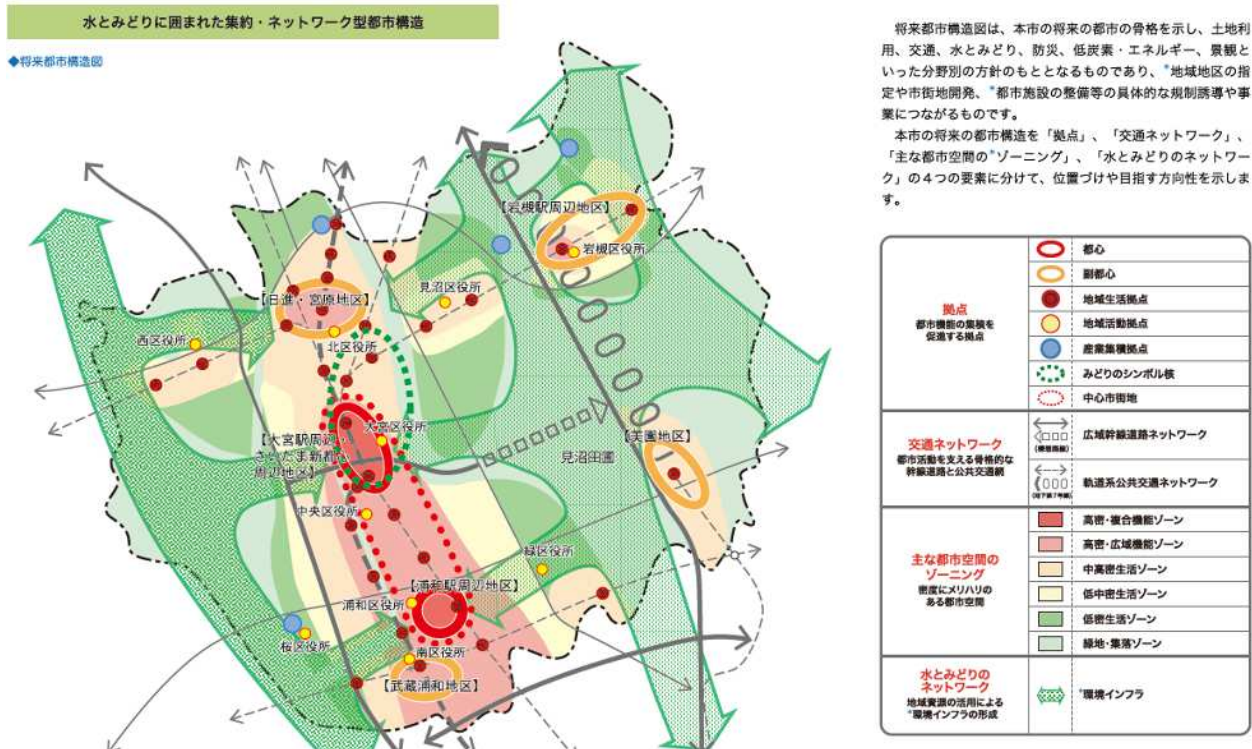
(1) さいたま市総合振興計画 基本計画（令和3年度～令和12年度）

大宮駅周辺は、大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区として浦和駅周辺地区とともにさいたま市の「都心」として位置付けられています。また、大宮駅周辺地区の目指す方向性として、広域的な商業・業務機能や交流機能の集積を進め、さいたま新都心周辺地区との連携を深めつつ一体的な都心としての形成を進めるものとしています。

(2) さいたま市都市計画マスタープラン（平成26年4月）

当該拠点を含む大宮駅周辺地区は、将来都市構造の中の「みどりのシンボル核」において、氷川神社や氷川参道、大宮公園などのみどりの拠点をつなぐ道路の緑化推進などを通じて、環境インフラとなる水とみどりのネットワークを形成するとともに、大宮駅周辺にみどり豊かなオープンスペースを確保し、やすらぎとゆとりある都心空間を創出することとされています。

また多機能都心エリアとして、大宮駅周辺地区は、商業・交通・市民サービス機能、広域交流機能、アミューズメント機能や都心居住機能の充実を進めると位置付けられています。



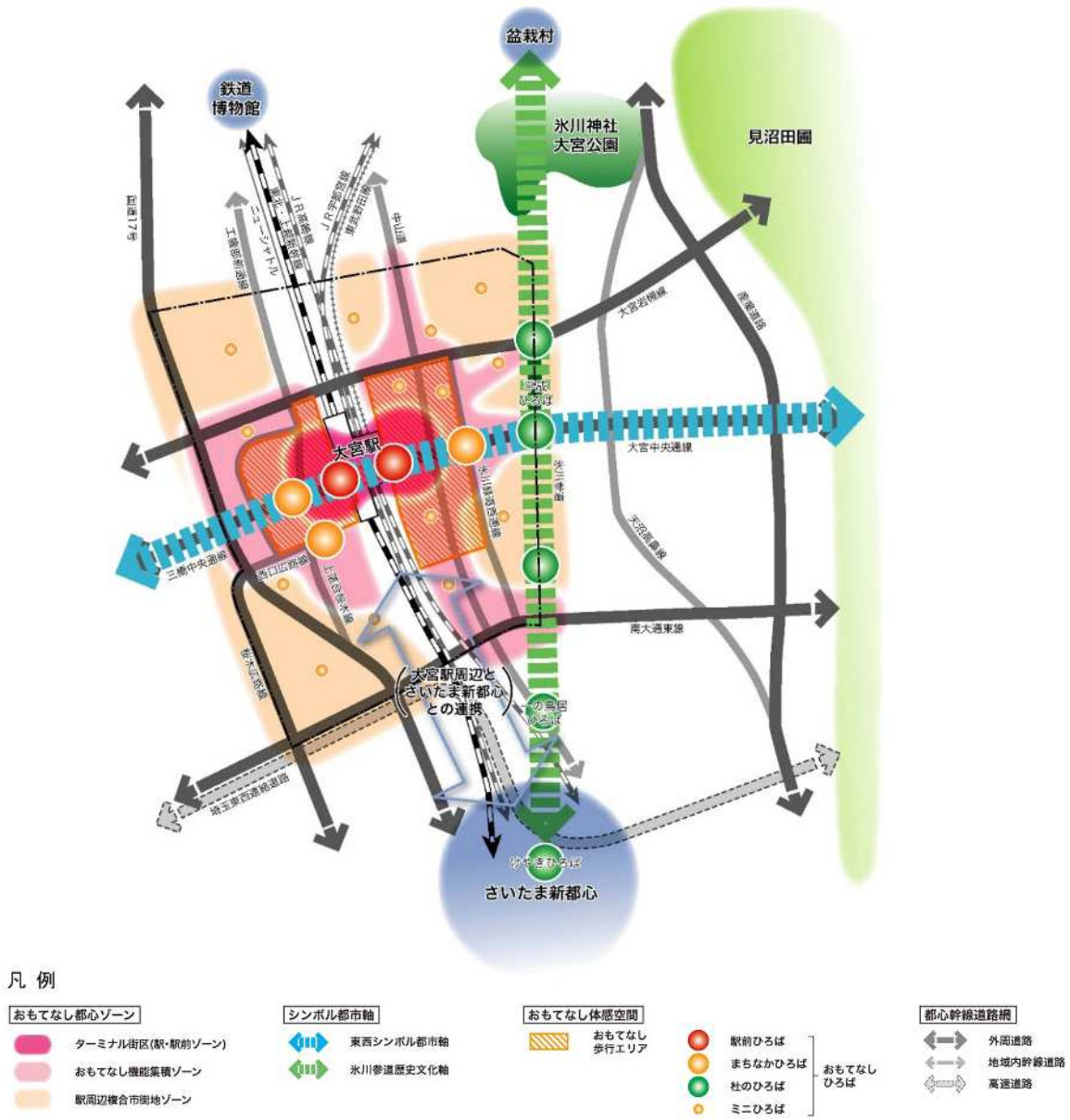
出典：さいたま市都市計画マスタープラン

### (3) 大宮駅周辺地域戦略ビジョン (平成 22 年 7 月)

戦略ビジョンでは、大宮駅周辺地域のまちの特徴や地域の有する潜在力(東日本における位置付け、大宮のおもてなしの心、歴史や文化等の地域資源など)を踏まえ、政令指定都市さいたま市の都心にふさわしいまちの将来像として、「東日本の顔となるまち」「おもてなし、あふれるまち」「氷川の杜、継ぐまち」の3つを設定しています。

将来像を実現するために、まちづくりの方針として、既存機能の高次化と広域的機能の集積を目指した「おもてなし都心ゾーン」、街の顔の創出と都市観光の推進を目指した「シンボル都市軸」、おもてなしの空間や環境の整備を目指した「おもてなし体感空間」、既定都市計画道路の整備の推進を目指した「都心活動を支える交通基盤」の4つの方針を設定しています。

本ビジョンの優先的に取り組むべきプロジェクトである「おもてなしひろばの創出」において、当該拠点は駅前からまちなかに人をひきつける魅力ある空間と機能をもたせる「まちなかひろば」と、氷川参道の緑を拡げ、参道散策の立ち寄りスポットとして都心全体の回遊性を高める「杜のひろば」が位置付けられています。



出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン



シンボル都市軸は、都心での様々な活動を支える活動軸となる「東西シンボル都市軸」と歴史や文化を次世代に継承するため、沿道環境の保全と適切な空間活用を図る「氷川参道歴史文化軸」からなり、当該拠点はそれらの結節点に位置しています。

将来像を実現するための戦略として、下図の「まちづくり戦略」があります。

## ■まちづくり戦略■

### 機能強化戦略 拠点都市として強化する戦略

- 商業・業務・交流・情報・文化・観光等の都心機能を強化・発展させるとともに、さいたま新都心との活動連携を強化することで、東日本の顔にふさわしい広域的な拠点性を持つまちをつくります。
- 都市基盤や建築物の更新等の課題を持つ市街地を再生することで、様々な機能導入の受け皿となる土地や床を創出するとともに、都市環境としての質の向上や都心地域の防災性の向上を図ります。

### にぎわい・おもてなし戦略 にぎわいのまち大宮を再生する戦略

- 歴史や文化、にぎわいや落ち着き、おしゃれや楽しさなど、それぞれの場所の個性を活かして地域全体の回遊性を高めることで、国内外の多くの人を大宮のまちの中にひきつけ、商業やビジネス、都市観光や文化・芸術活動の活性化を図ります。

多様な商業空間のイメージ



落ち着きのある路地空間



賑わいがあふれる楽しい商業空間



開放的で緑豊かな商業空間

### シンボル戦略 大宮を象徴する顔・シンボルをつくる戦略

- 大宮の持つ地域性や“大宮らしさ”を、まちの魅力づくりやにぎわい創出に活かして、まちの顔にふさわしいシンボル空間を創出することで、都市の広域的な拠点性の向上や風格ある景観の形成を図ります。

シンボル都市軸の形成イメージ



### 環境・情報戦略 都心ならではの環境配慮や情報技術活用を推進する戦略

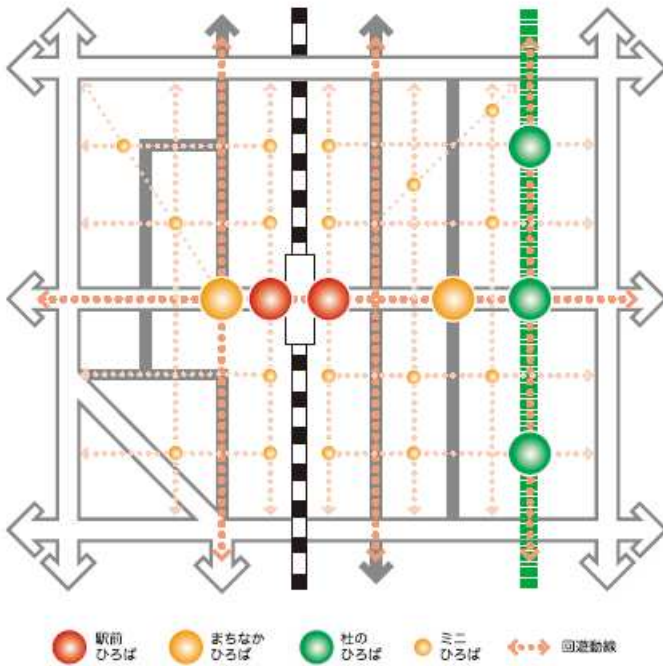
- 高度な都市機能が集積する都心として、広域的な環境ネットワーク形成の一翼を担うとともに、地域的なエネルギーの有効活用に取り組むことで、大宮の環境特性を活かした、まちづくりと環境の調和を図ります。
- 環境への貢献や意識の向上を図るための場や仕組みづくり、まちの魅力の共有や都市活動の支援に向けた情報技術の活用など、社会に求められる課題に率先して取り組みます。

出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン

また、優先的に取り組むべきプロジェクトとして、「おもてなしひろばの創出」、「複合的な事業促進によるおもてなしまち再生」、「公共施設再編による連鎖型まちづくり」があります。

## 「おもてなしひろば」の創出

まちなかのにぎわいや回遊の促進、都市の安全性や環境向上などに寄与する「機能」と、人が集い、憩い、楽しめる「空間」を備えた、大小さまざまな「ひろば」をまちのいたるところに配置することで、まち歩きの魅力を高めていきます。



- 駅前ひろば**
  - ・広域からの来街者も日常利用者も共通して誇れるまちの顔を創出します。
  - ・交通結節機能だけでなく、人優先の空間としての整備を進めます。
- まちなかひろば**
  - ・駅前からまちなかに人をひきつける魅力ある空間と機能を持たせることで、駅前の賑わいを上げます。
  - ・東口では、周辺街区の整備とあわせて「ひろば」を創出し、西口では、既存の鐘塚公園やイベント広場のより一層の活用を図ります。
- 社のひろば**
  - ・氷川参道の緑を拡げ、参道散策の立ち寄りスポットとして都心全体の回遊性を高めます。
  - ・新たなひろばの創出とともに、既存の平成ひろば、一の鳥居ひろばの活用促進を図ります。
- ミニひろば**
  - ・人々の憩いスポットをまちの各所に生み出し、高密度な市街地の環境を改善します。

## 複合的な事業促進による「おもてなしまち再生」

複合的な機能や事業を組み合わせた街区再編・整備の事業化を推進し、拠点機能の強化や基盤整備などを促進するとともに、商業環境のポテンシャル発揮、民間活力を活かした公的空間や機能の導入を図ります。

## 公共施設再編による「連鎖型まちづくり」

公共施設・用地や大規模用地の再編・土地利用転換などをきっかけとし、まちづくりに活用できる土地を創出し、連鎖的に駅周辺地域内のまちづくりの活性化を図るとともに、高次都市機能の導入や基盤整備、公的空間や機能の導入を図ります。

出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン



**(4) 大宮駅東口周辺 公共施設再編/公共施設跡地活用全体方針 (平成30年10月)**

地域の魅力を生かし、新たな魅力や価値を創出していくためには、市民の財産である公共施設、公共用地を積極的かつ戦略的に活用しながらまちづくりを進めていく必要があるとの背景に基づき、全体方針では、戦略ビジョンで掲げる将来像の実現に向けた具体的な方針を位置付け、市民・事業者の皆様と行政との協働によるまちづくりに全力で取り組んで行くことを目的として策定されたものです。

全体方針は、まちづくりの具体化に向けて、以下の6つの方針を掲げています。

- ① 東日本連携 東日本を支える拠点都市としてまちづくりを推進！
- ② 個性の継承 個性を失わず大宮の魅力を更に強化！
- ③ 公民連携 積極的に民間の力を導入！
- ④ 市民参画 開かれたプロセスによる主体的な市民参画の推進！
- ⑤ プログラム先行 まちの求める機能が先導するまちづくりの推進！
- ⑥ 魅力的な都市空間の創造 大宮らしい空間の質の担保！

また、「氷川神社周辺エリア」、「駅前賑わい拠点」、「地域連携拠点」の3地区を設定しています。この各地区それぞれが担う役割と求められる機能が整理されており、当該拠点では下図のとおり整理されています。



～駅前賑わい拠点が担う役割～

**駅前賑わい拠点**

東日本の対流拠点都市の実現に向けて  
大宮駅GCS化構想と連携するとともに  
大規模な土地活用によって  
東日本の拠点性を高める機能を導入する拠点

**中央線 東西シンボル都市軸**

駅とまちを継ぐ都市活動の中心となるシンボル軸

～駅前賑わい拠点到求められる機能～

- 賑わいの創出に向けた商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新
- 東日本との連携を促進する広域的な交流・連携機能
- 大規模かつ複合的な土地活用による重層的で強靱な都市形成
- 交通結節機能を支える交通機能の充実
- 駅前まちづくりとの連携による大宮駅GCS整備の推進

出典：大宮駅東口周辺 公共施設再編/公共施設跡地活用全体方針



当該拠点は、旧大宮区役所跡地、大門町自転車駐車場、大宮小学校、大宮中部公民館を公共施設再編の対象とし、大宮中部公民館などの周辺の公共施設の機能導入・集約等を当該拠点で実施することを検討することとしています。また、東日本の対流拠点都市の実現に向けて大宮駅グランドセントラルステーション（GCS）化構想と連携するとともに、旧大宮区役所跡地及び大宮小学校などの大規模な土地活用によって東日本の拠点性を高める機能の導入やシンボル都市軸の整備を行うこととしています。

### 3-2 関連計画の整理

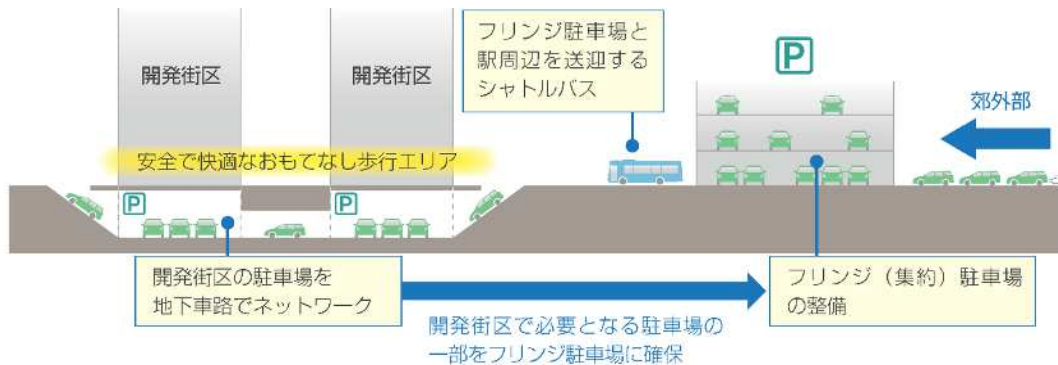
当該拠点に関連するまちづくりに係る計画における位置付けを整理します。

#### (1) 大宮駅グランドセントラルステーション化構想（平成 30 年 7 月）大宮 GCS プラン 2020（令和 3 年 3 月）

大宮駅グランドセントラルステーション化構想(以下「GCS 化構想」という。)及び大宮 GCS プラン 2020では、駅前のターミナル街区の外側にフリンジ(集約)駐車場の整備や駅前広場工事期間中の駅前広場機能を一時的に移転することとしており、当該拠点はそれらの機能の受け入れ先の候補地としての役割を期待されています。

また、「シンボル都市軸」(大宮中央通り)により、住民が誇りを感じ、来街者が大宮の風格や品格を感じるような、駅に直結するシンボリックで快適な歩行者軸を形成、氷川参道への繋がりを感ずることができるような風格と品格を備えた道路の緑化の推進等が示されています。

#### <フリンジ(集約)駐車場整備のイメージ>



出典：大宮 GCS プラン 2020

#### (2) 都市再生緊急整備地域（平成 29 年 8 月）・都市再生安全確保計画（平成 31 年 3 月）

大宮駅周辺地域は、平成 29 年 8 月に国から都市再生緊急整備地域の指定を受け、ハード整備に併せて「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する」ということが定められました。駅周辺においては、今後、更なる開発を伴う都市整備が期待されていることから、首都直下地震等の大規模災害が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るために、ハード・ソフト両面から幅広い防災対策を盛り込んだ都市再生安全確保計画を策定しました。

当該拠点が位置する大門町 3 丁目及び仲町 3 丁目には、災害時において屋外滞留者が 699 人いることが想定され、一時滞在施設として、埼玉福祉・保育専門学校が指定されていることが示されています。今後、「新規プロジェクトなどと併せた一時退避・滞在所の確保・整備」や「新規施設整備における備蓄倉庫の確保」等が行政の対応策として設定されています。

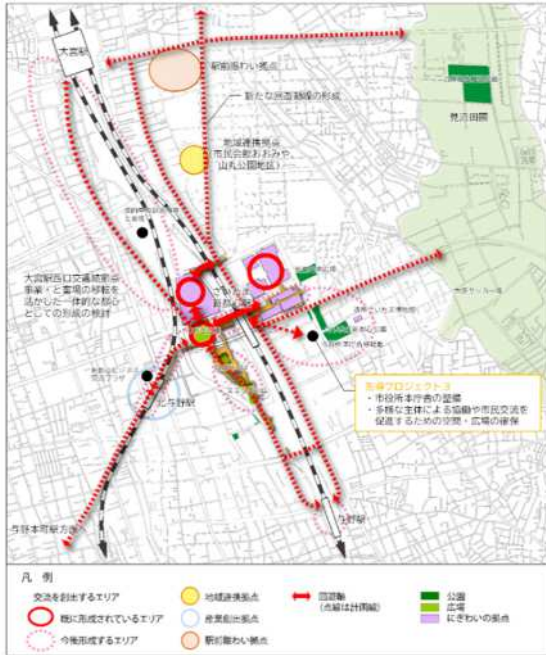
対象地域 (被害想定調査時データ：駅)	帰宅困難者数 (施設内待機者含まず)	一時滞在施設 収容可能人数	収容過不足
大宮駅周辺地域（大宮駅）	約 5,100 人	約 2,500 人	約 2,600 人不足
さいたま新都心駅周辺地域 (さいたま新都心駅)	約 1,200 人	約 7,000 人※	約 5,800 人※

※さいたまスーパーアリーナでイベントを開催していない場合を仮定 出典：都市再生安全確保計画

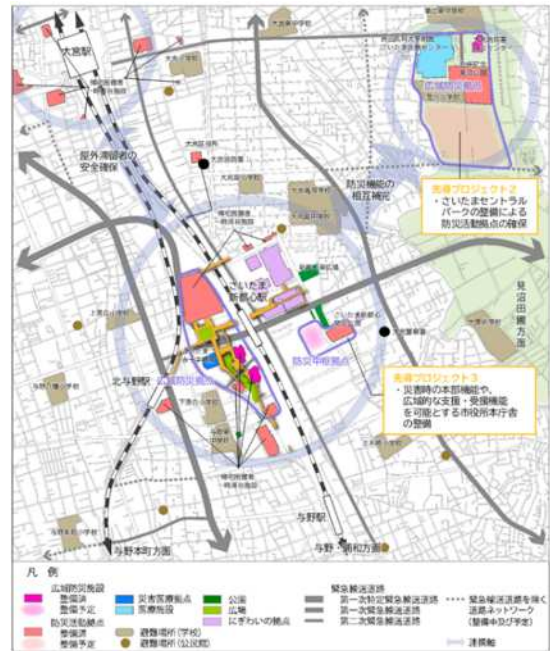
### (3) さいたま新都心将来ビジョン改定版（素案）（令和5年11月）

さいたま新都心将来ビジョン改定版では、前ビジョンを継承することを前提としたうえで、これまでのまちの基盤を「つくる」まちづくりから、既存ストックを生かしたまちを「育て、活用していく」時代に向けた戦略を重視し、これまでのまちの変化や今後の社会の変化を見据えた新たな都市モデルを提示しています。

当該拠点に関連するまちづくりの施策と取組をみると、氷川参道を対象とした「新たな回遊動線の形成」、民間事業者と連携した都市再生安全確保計画に基づく取組の推進として「大宮駅周辺地区とさいたま新都心駅を結ぶ退避・避難経路の安全確保」、「一時避難場所・一時滞在場所の確保」、みどりを軸としたウォーカブルを推進することを目的とした「氷川参道における歩行者専用化の推進」が示されています。



まちづくりの展開図1



まちづくりの展開図2



まちづくりの展開図3

出典：さいたま新都心将来ビジョン



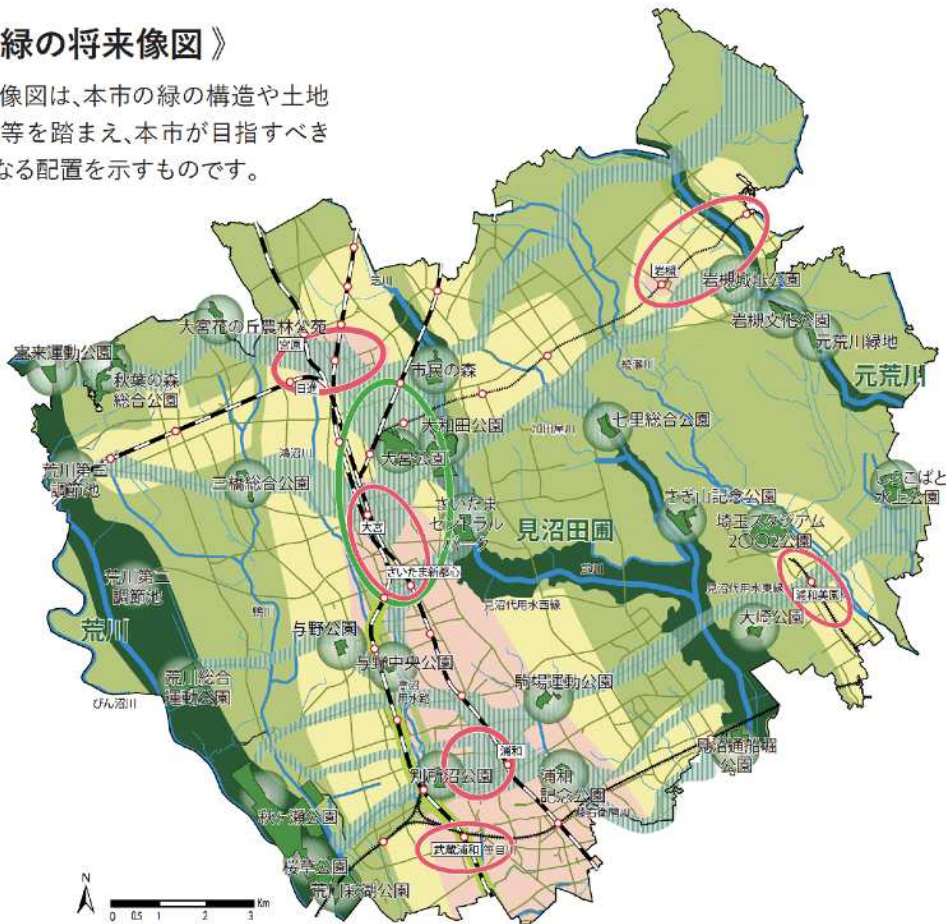
#### (4) さいたま市緑の基本計画（令和5年11月）

さいたま市緑の基本計画では、緑が都市へもたらす効果に着目し、これらを相乗的に発揮することで、社会における様々な課題に対応する「グリーンインフラ」の取組を推進するものとなっており、「緑を通じて都市の魅力・活力を高め、選ばれる都市をつくります」などの基本方針を掲げています。

当該拠点周辺は、緑の将来像図において、「みどりのシンボル核」や「緑によるにぎわい形成ゾーン」として、本市の顔となる緑が分布し、緑による景観形成、回遊性の向上等を通じて、にぎわいを形成する地域に位置付けられています。

#### 《緑の将来像図》

緑の将来像図は、本市の緑の構造や土地利用の方向等を踏まえ、本市が目指すべき緑の骨格となる配置を示すものです。



緑のシンボル骨格		みどりのシンボル軸	緑の拠点と軸		都心・副都心の緑	緑の道		緑の道	緑の併走みどりゾーン		自然と調和した住環境ゾーン
		みどりのシンボル核			鉄道駅とその周辺			環境空間			潤いを感じる住環境ゾーン
		河川・水路と周辺の緑			緑の核			緑の帯			緑によるにぎわい形成ゾーン

出典：さいたま市緑の基本計画 概要版

### (5) 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）

本市の公共施設の多くが、昭和40年代から昭和50年代に整備され、今後一斉に改修・更新時期を迎えることから、多額の費用が集中的に必要となることが見込まれます。

公共施設マネジメント計画は、子や孫の世代に胸を張って引き継げる公共施設の整備や、管理運営の在り方を示すこと等を目的としており、中長期的な視点に立った計画的な予防保全や複合化などの取組により、コスト削減を図りつつ安心・安全な施設の利用やサービスの向上を目指しています。

全体方針では、ハコモノ（市民利用施設、行政施設）とインフラ（都市関連施設、企業会計施設）に大別し、ハコモノについては、新規整備を抑制し、施設の複合化を推進しながら、施設総量を縮減する方向性を示しています。

#### <ハコモノ三原則>

##### 新規整備は原則として総量規制の範囲内で行う(本市の成長・発展を支える核となる公共施設は総量規制の対象外とする)

- ✓ 本市の成長・発展を支える核となる公共施設であって、地域経済の活性化や交流人口・定住人口の増加につなげるためのものについては、総量規制の対象とせず、整備していく。
- ✓ 上記以外の新設については、将来の人口動態を見据え必要な機能を精査し、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して整備する。
- ✓ 「保全の考え方」に基づく長寿命化、アセットマネジメントなど適正な管理を行い、既存施設の有効活用を図る。

##### 施設整備、改修・更新(建替)には公民連携手法を積極的に導入する

- ✓ 厳しい財政制約の中で、公共施設の整備、改修・更新を持続的かつ確実に行的っていくため、民間の知恵、ノウハウ、資金等を最大限に活用し、コスト削減及び質の高い公共サービスの提供を図る。
- ✓ 公民連携手法を積極的に導入することでコスト削減が図られる場合、その効果を勘案し、個別の施設規模については、総量規制にとらわれず柔軟に対応する。

##### 施設の更新(建替)は複合化を検討するなど、施設総量(総床面積)を縮減する(60年間で15%程度)

- ✓ 施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。
- ✓ 将来の人口減少を踏まえ、施設を更新する際には、床面積を縮小することを基本とする。
- ✓ 重複している施設・機能や稼働率の低い施設については、統合・整理を検討する。
- ✓ 改修・更新コスト、維持管理コストを縮減する。

### 3-3 上位計画と関連計画における当該拠点の位置付けのまとめ

上位計画と関連計画における当該拠点の位置付けから、基本的な考え方に係るポイントを整理しました。

#### (1) 上位計画

計画名	当該拠点の位置付け
さいたま市総合振興計画 基本計画	✓ 広域的な商業・業務機能や交流機能の集積
さいたま市都市計画 マスタープラン	✓ 氷川神社や氷川参道、大宮公園などのみどりの拠点をつなぐ道路の緑化推進などを通じて、環境インフラとなる水とみどりのネットワークを形成 ✓ 多機能都心エリアとして、商業・交通・市民サービス機能、広域交流機能、アミューズメント機能や都心居住機能の充実
大宮駅周辺地域戦略 ビジョン	✓ 拠点都市として強化(商業・業務・交流等の都市機能強化、都市環境の質の向上や都心地域の防災性向上) ✓ にぎわいのまち大宮の再生 ✓ 大宮を象徴する顔・シンボル ✓ まち歩きの魅力を高める「おもてなしひろば」の創出
大宮駅東口周辺 公共施設/公共施設跡地 活用全体方針	✓ 賑わいの創出に向けた商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新 ✓ 大規模かつ複合的な土地活用による重層的で強靱な都市形成 ✓ 駅前まちづくりとの連携による大宮駅 GCS 整備の推進

#### (2) 関連計画

計画名	当該拠点の位置付け
大宮駅グランドセントラル ステーション化構想	✓ 駅前のターミナル街区の外側における集約駐車場の整備や駅前広場工事期間中の駅前広場機能の一時移転先候補
都市再生緊急整備地域・ 都市再生安全確保計画	✓ 新規プロジェクトなどと併せた一時退避・滞在所の確保・整備や新規施設整備における備蓄倉庫の確保
さいたま新都心 将来ビジョン改定版	✓ 氷川参道を対象とした新たな回遊動線 ✓ 大宮駅周辺地区とさいたま新都心駅を結ぶ退避・避難経路の安全確保 ✓ 氷川参道における歩行者専用化等、みどりを軸としたウォークアブルの推進
さいたま市 緑の基本計画	✓ 本市の顔となる緑が分布し、緑による景観形成、回遊性の向上等を通じて、にぎわいを形成する地域
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	✓ 新規整備は原則として総量規制の範囲内 ✓ 施設整備、改修・更新(建替)時の公民連携手法の積極的な導入 ✓ 施設の更新(建替)は複合化を検討し、施設総量を縮減

## 第4章 現状・課題の整理

#### 4-1 当該拠点及びその周辺の現状・課題

駅前や駅周辺における回遊性向上、人々が集い憩う滞留空間の創出に向けたまちづくりに当たっては、周辺道路や人の流れの状況といった交通の視点や土地利用等の現状を把握することが必要です。

また、昨今は、東日本大震災以降、国内で頻繁に大規模な災害が発生している状況であるとともに、関東大震災から100年を迎え、首都直下地震などの大規模地震の可能性がさらに高まっており、まちづくりにおいても防災という課題への対応が求められていることから、防災の視点においても現状の把握が必要です。

一方で当該拠点周辺には、武蔵一宮として歴史のある氷川神社や氷川参道といった地域資源が存在するとともに、令和5年時点で150周年と歴史のある大宮小学校が当該拠点に立地しています。また、当該拠点周辺では様々なまちづくりが進んでいる状況です。

これらのことから、「交通特性」、「建物用途・土地利用の状況」、「建物の防災性能の状況」、「防災拠点等の整備状況」、「地域資源の状況」、「大宮駅東口周辺のまちづくりの状況」の6つの項目で当該拠点及びその周辺の現状・課題を整理しました。



## 交通特性

### 【現状】

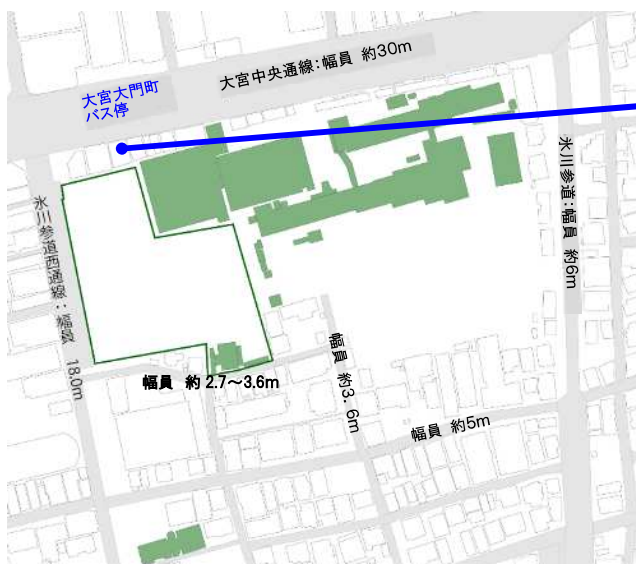
大宮駅は JR、私鉄合わせて13の路線(令和5年12月現在)が乗り入れる県内で最も乗降客数の多い駅であり、歩行者通行量が大宮駅近くに集中する一方で、駅から少し離れると人通りが少ない状況になっています。

当該拠点の北側には、大宮駅から東西に延びる大宮中央通り(幅員約30m)、東側には氷川神社参道(幅員約6m)が南北に接し、西側には氷川緑道西通線(幅員18m)、南側には比較的狭あいな道路(幅員約3~5m)が分布しています。また大宮中央通り側は、多くのバス路線が通る大宮大門町バス停に近接しています。



データ提供: KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」

※au スマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計しております。



系統	方面
大43:東武バス	庚申前方面
大47:東武バス	吉野町車庫方面
大50:東武バス	宮下・岩槻方面
大01他:国際興業バス	津和野方面
大10他:国際興業バス	栗新井岡地方面
大15:東武バス	南中野方面

図: 駅前賑わい拠点周辺の道路やバス路線の状況

出典:さいたま市地形図(GIS)を加工

※バス路線については、NAVITIME で大宮大門町バス停の経路を検索

### 【課題】

- ・多くの方が訪れる大宮駅前集中する歩行者に対し、駅周辺のまちなかに回遊するきっかけを作り出すため、**目的地となる場所を創出することが必要**です。
- ・当該拠点南側の**狭あいな道路幅員を改善することが必要**です。

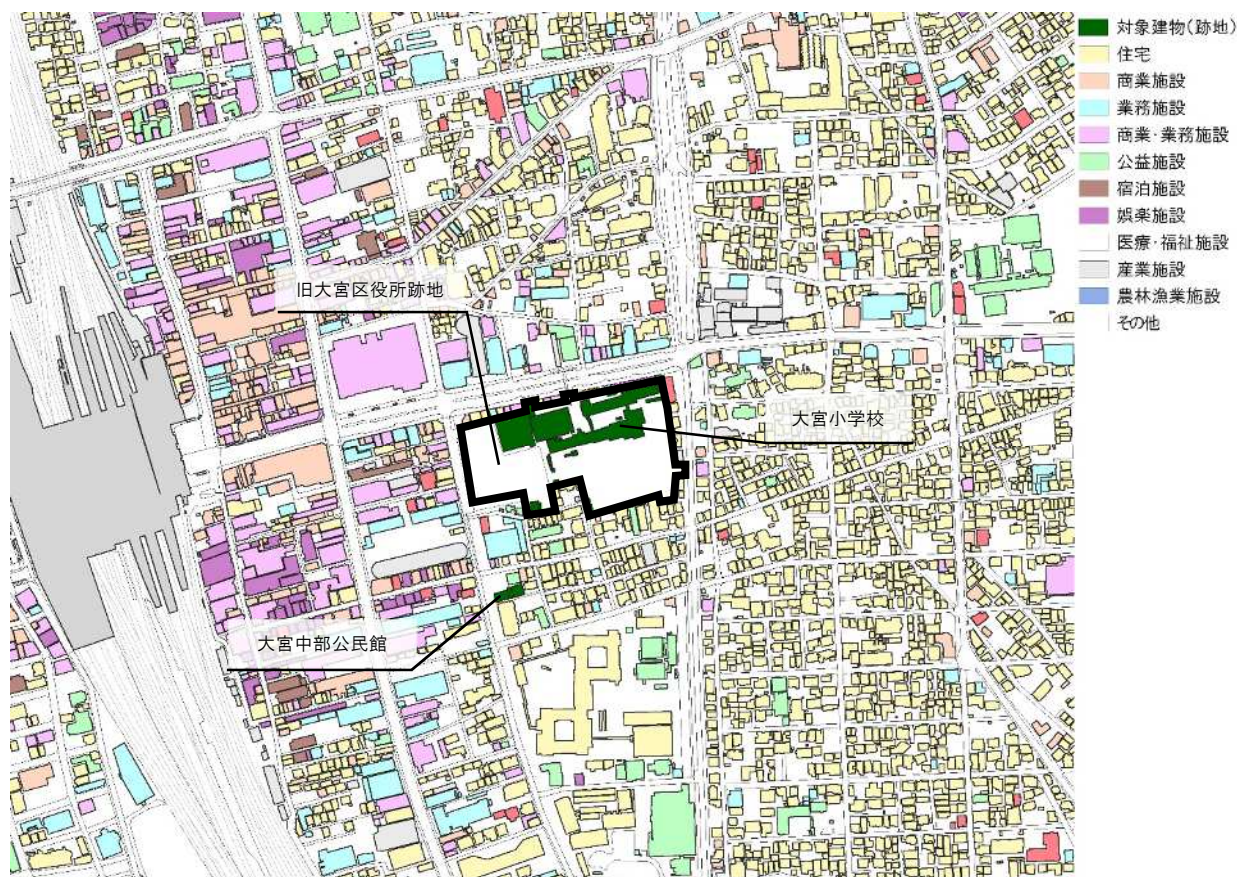
## 建物用途・土地利用の状況

### 【現状】

当該拠点の北側に位置する大宮中央通り沿いは、商業や業務施設が立地し、氷川参道以東や当該拠点以南には住宅が分布している一方で、当該拠点の西側は、商業や娯楽施設が分布しています。

当該拠点には、大規模な公共用地(大宮小学校や旧大宮区役所跡地等)があり、当該拠点の用途地域は商業地域(容積率:600%及び 400%)ですが、公共用地周辺の民有地は十分な土地活用が進んでいない状況です。

また、大宮小学校や大宮中部公民館といった公共施設を中心に、多様な地域活動等を通じた交流が行われています。



図：当該拠点一帯の建物用途  
※さいたま市都市計画基礎調査(R2年度)を基に、用途を加工

### 【課題】

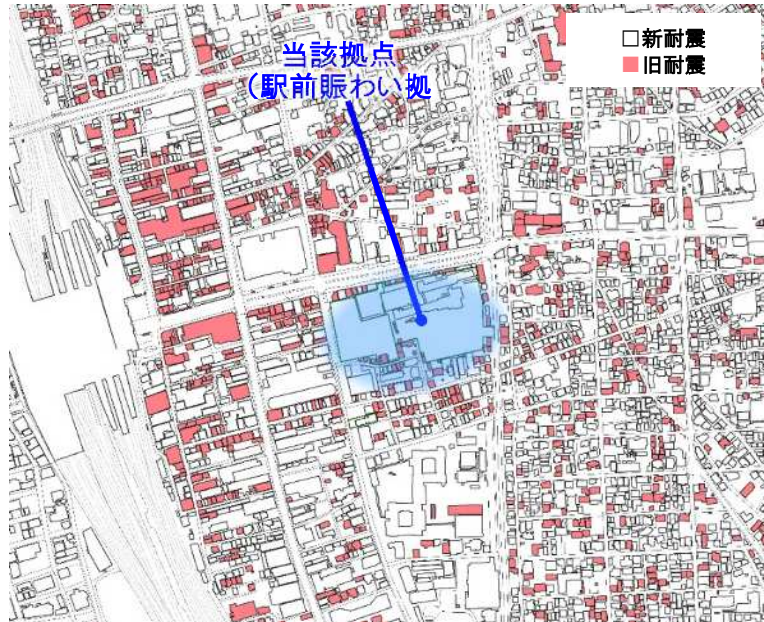
- ・当該拠点を境として、**西側の商業・業務機能と東側の住宅地の双方の特性を生かした土地活用**が求められます。
- ・東日本の玄関口にふさわしい、**土地の集約化や高度利用化**が望まれます。
- ・地域住民やワーカー、来街者といった**多様な人々の交流を促す、パブリックスペースの充実**が必要です。



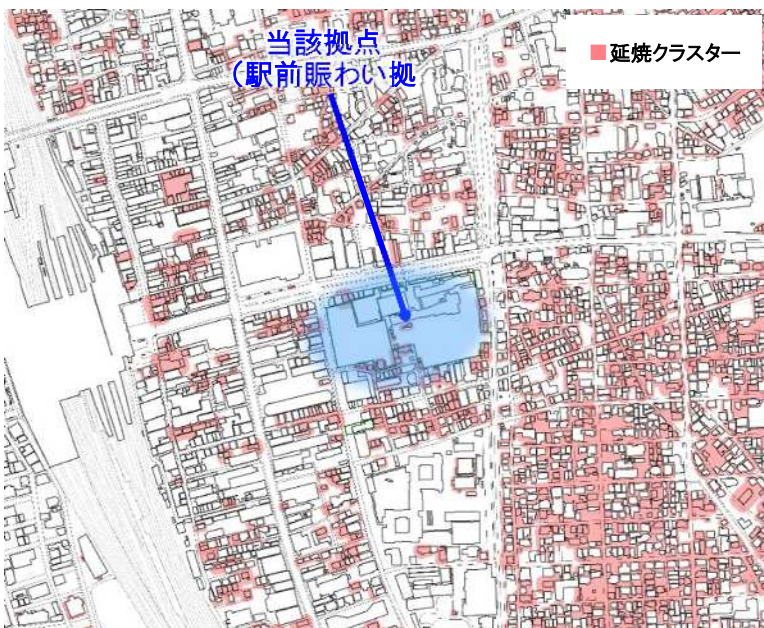
## 建物の防災性能の状況

### 【現状】

当該拠点及びその周辺の建物の老朽度合いを耐震基準(旧耐震または新耐震)で確認すると、半数近くが旧耐震基準で建設されており、当該拠点付近の大宮中央通り沿いの建物の半数が、旧耐震基準で建設されています。また、当該拠点の南側や氷川参道以東は、大きな延焼クラスター(一度出火した場合に、延焼が拡大する可能性がある範囲)があります。



図：耐震基準別の建物分布  
出典：令和4年度 さいたま市防災都市づくり計画推進業務の成果を加工



図：延焼クラスターの分布  
出典：令和4年度 さいたま市防災都市づくり計画推進業務の成果を加工

### 【課題】

- ・当該拠点及び当該拠点周辺は、**耐震性・耐火性**ともに**災害リスクの軽減が求められる**区域と言え、**建物等の防災性能の向上**が望まれます。
- ・**延焼**の原因となる輻射熱、火の粉の飛散等の**抑制に資する拠点整備**が必要です。

## 防災拠点等の整備状況

### 【現状】

当該拠点及びその周辺の避難場所の指定状況をみると、大宮小学校と大宮東中学校が指定避難所、氷川緑地が指定緊急避難場所、大宮中部公民館は要配慮者優先避難所に指定されている一方、駅東口周辺では、多くの人が利用できる避難場所となりうる広場空間が少ない状況です。また、駅東口周辺は、西口に比べ帰宅困難者一時滞在施設の数が少ない状況です。



図：避難場所の指定状況

出典：令和4年度 さいたま市防災都市づくり計画推進業務の成果を加工



図：帰宅困難者一時滞在施設マップ

出典：大宮駅周辺帰宅困難者対策協議会資料より(令和4年10月現在)

### 【課題】

- ・本市の都心として、安心・安全な市民生活を持続させる役割を果たしていくため、災害時に大宮駅東口周辺の地域の方々の避難スペースとして活用でき、まちなかにいる来街者も安心・安全に一時待機できる空間を充実していくことが必要です。
- ・大宮駅周辺の帰宅困難者対策として、一時滞在施設の拡充が求められています。



## 地域資源の状況

### 【現状】

「大いなる宮居」と称えられ大宮の地名の由来ともなった氷川神社は、氷川参道が中山道から南北に2km伸び、その両側に美しいケヤキ並木が並ぶ質の高い空間となっている。

当該拠点に立地している大宮小学校は、明治6年創立の歴史ある小学校であり、150年以上にわたり大宮における学び・教育の中心的な役割を担っています。

また、当該拠点は大宮小学校や旧大宮区役所など、旧大宮市時代から行政サービスの拠点であり、大部分が公共用地として活用されてきた歴史があります。



氷川参道：武蔵一宮氷川神社 HP より



さいたま市立大宮小学校:大宮小学校 HP より

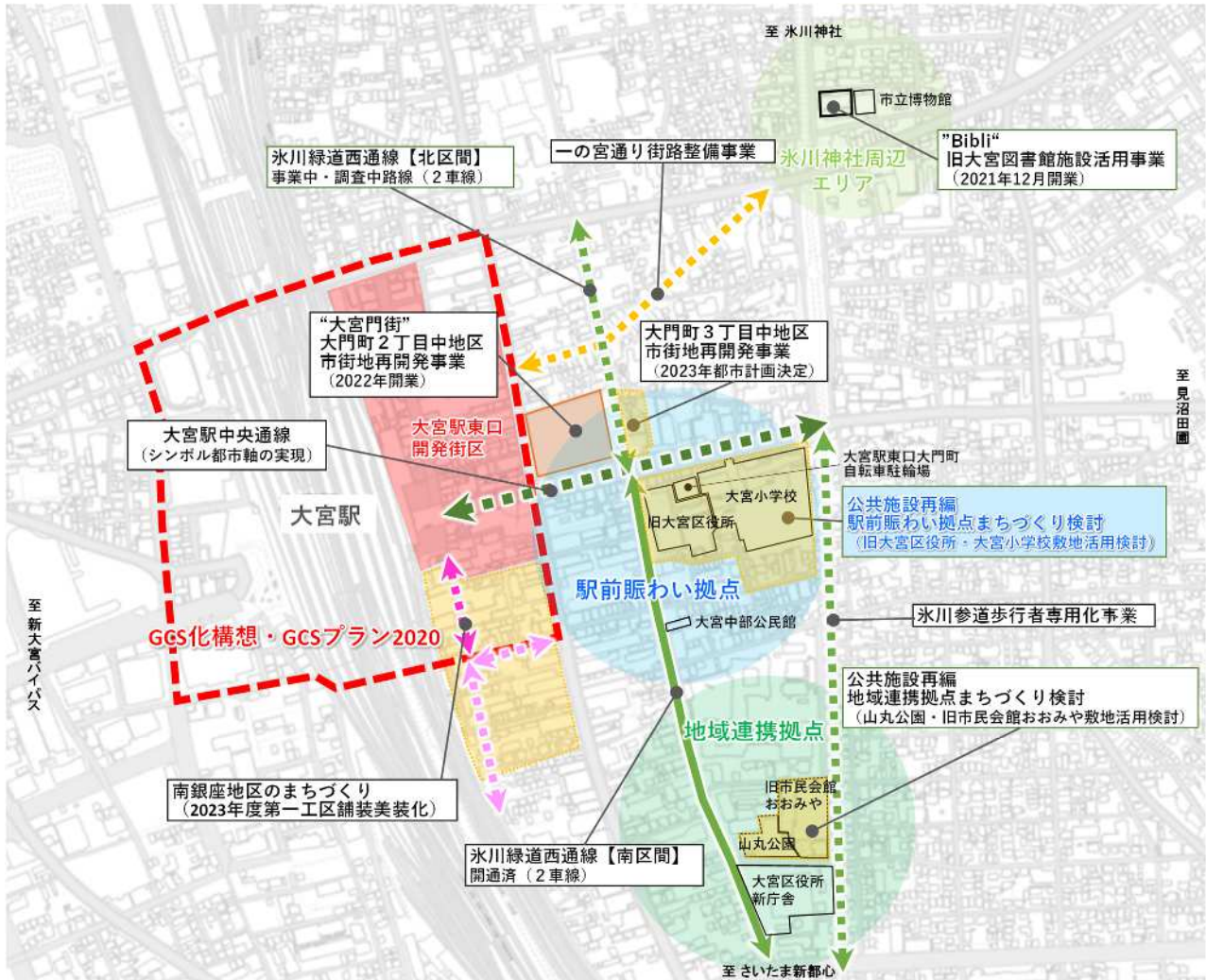
### 【課題】

- ・大宮のシンボルである氷川参道を、**まちづくり資産として継承・活用**することが必要です。
- ・氷川参道の**質の高い空間や緑**を周辺のまちづくりに生かしていくことが必要です。
- ・大宮小学校が築いてきた「**学び・教育**」の**レガシー**を、発展的に引き継ぐことが必要です。
- ・当該拠点の大部分が公共用地であることを生かした、**公益性の高い土地活用**が必要で

## 大宮駅東口周辺のまちづくりの状況

### 【現状】

大宮駅東口周辺は、さいたま市の都心の一部として戦略ビジョンで掲げる将来像を実現するために、GCS化構想をはじめとした各種まちづくりが進められています。



図：大宮駅東口のまちづくりの状況（令和5年12月現在）

平成26年10月から氷川参道歩行者専用化を目指した検討協議会が設置されています。協議会では、社会実験の実施や設えの検討、交通量増加のシミュレーションなどが協議され氷川参道の歩行者専用化を推進しています。



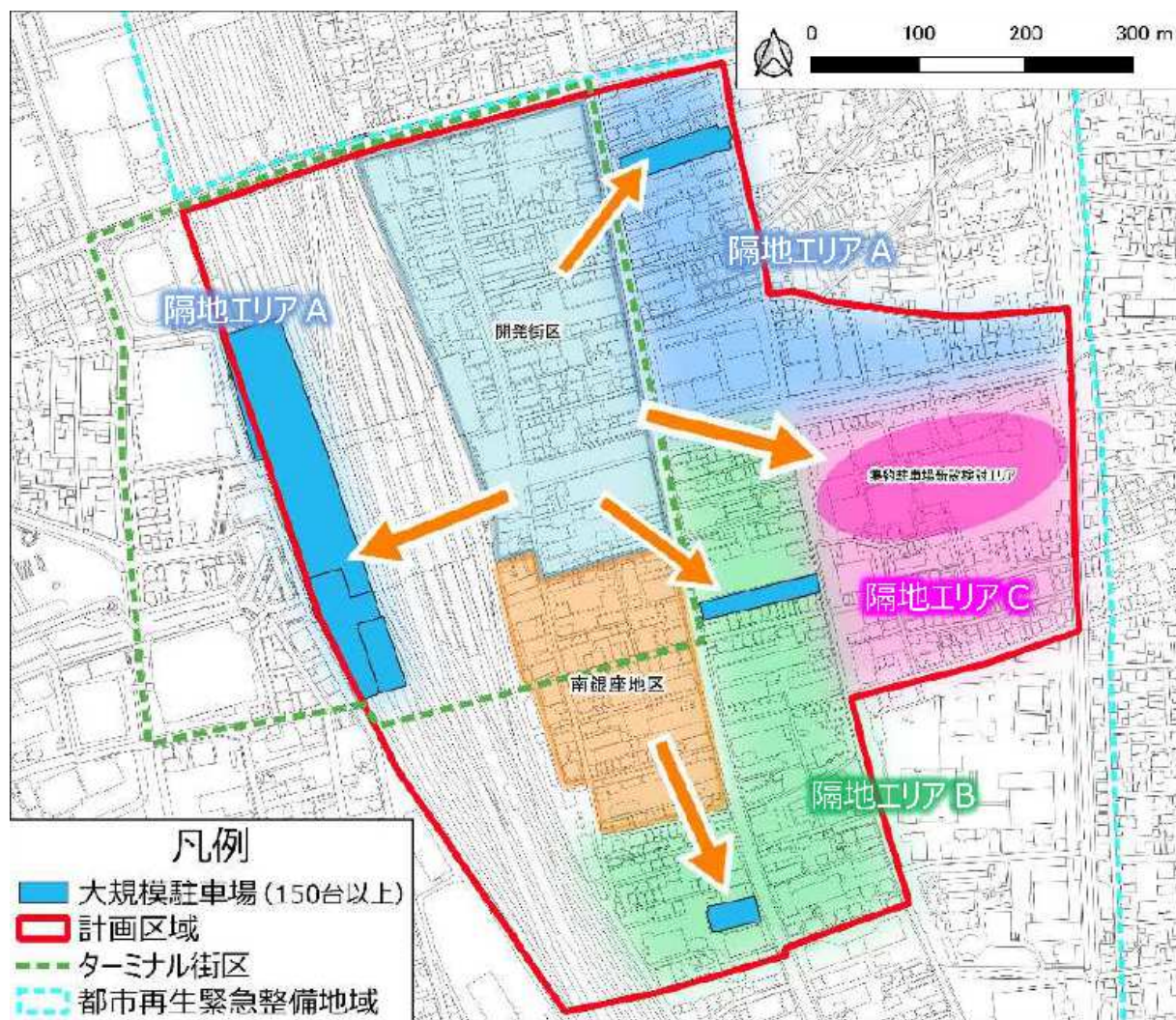
図：氷川参道将来イメージ



## 大宮駅東口周辺のまちづくりの状況(つづき)

### 【現状(つづき)】

大宮 GCS プラン2020では、暫定的な駅前広場機能の移転先候補として、当該地区を含む候補地の検討が進められています。当該拠点は、大宮 GCS プラン2020の関連計画である大宮駅周辺地域都市再生駐車施設配置計画において、隔地エリアCに位置付けられ、集約駐車場敷設検討エリアとされています。エリアの役割として、「開発街区及び南銀座地区に附置される駐車施設を隔地するエリア」「公共施設再編事業と連携し、集約駐車施設の新設を検討するエリア」としており、大宮駅周辺地域都市再生を実現するための駐車場機能受入れ先としての重要な場所となっています。



出典:大宮駅周辺地域都市再生駐車施設配置計画

### 【課題】

- ・大宮 GCS 化構想に係る大宮駅東口開発街区をはじめとする**周辺のまちづくりとの連携、機能分担**を図りながら、ターミナル駅に相応しい**奥行きのある駅周辺エリアを創出**する必要があります。

## 4-2 当該拠点の公共施設の現状・課題

全体方針で公共施設再編の対象となった旧大宮区役所跡地、大門町自転車駐車場、大宮小学校、大宮中部公民館の課題を整理しました。

### 大宮小学校

#### 【公共施設の概要】



敷地面積:17,401 m<sup>2</sup>  
延床面積:8,269 m<sup>2</sup>  
昭和 30 年建築(築 68 年)

#### 【現状】

- ① 大宮駅周辺の都心部に立地しています。
- ② 地域のコミュニティの核となる重要な施設です。
- ③ 開校 150 周年を迎える伝統ある小学校だが、校舎の一部が市内小学校で最も古くなっているなど、老朽化が進んでいます。
- ④ 全体方針において、旧大宮区役所跡地との一体的な土地活用を検討することとしています。

#### 【課題】

- ① 150 周年の歴史を考慮しつつ、教育環境を維持しながら早期の改築・改修が必要です。
- ② 現地から移転し、周辺の小・中学校との一体化等をする場合、学区変更や、移転先の校舎の改修・改築の必要に伴う教育環境への影響があります。

※〈付録〉大宮小学校のあり方の検討について(P68)参照

### 大宮中部公民館

#### 【公共施設の概要】



敷地面積:472 m<sup>2</sup>  
延床面積:611 m<sup>2</sup>  
昭和 53 年建築(築 45 年)

#### 【現状】

- ① 地域コミュニティの拠点のひとつです。
- ② 老朽化が進んでいます。
- ③ 全体方針において、旧大宮区役所跡地と大宮小学校との一体的な土地活用に向けて、周辺の公共施設の機能導入/集約等を検討することとしています。

#### 【課題】

地域コミュニティに配慮しつつ、周辺公共施設との集約化が必要です。



## 大門町自転車駐車場

### 【公共施設の概要】



敷地面積:1,280 m<sup>2</sup>  
延床面積:2,923 m<sup>2</sup>  
昭和 61 年建築(築 36 年)

### 【現状】

- ① 東口エリア最大の自転車駐車場です。(約 3,100 台、利用率約 65%)
- ② 全体方針において、旧大宮区役所跡地と大宮小学校との一体的な土地活用に向けて、周辺の公共施設の機能導入/集約等を検討することとしています。

### 【課題】

自転車等利用者の利便性に配慮した再整備の検討が必要です。

## 旧大宮区役所

### 【公共施設の概要】



敷地面積:7,124 m<sup>2</sup>

< 現在解体中 >

### 【現状】

- ① 大宮区役所が移転したため、旧大宮区役所は解体工事をしています。(令和7年度完了予定)
- ② 全体方針において、旧大宮区役所跡地と大宮小学校との一体的な土地活用を検討することとしています。

### 【課題】

一体的な土地活用が行われるまで、跡地の暫定的な活用方法や GCS 化構想と連携した活用方法の検討が必要です。

### 4-3 これまでにいただいたご意見等

これまで市民や民間事業者の皆様より頂いたご意見等を整理しました。

#### 大宮駅東口周辺公共施設再編パブリックミーティング #002 駅前賑わい拠点 (平成 29 年 11 月 25 日)

##### ■内容

専門家等によるパネル・ディスカッションやオープン・セッション

##### ■主なご意見やキーワード

- 生活者視点の賑わいのあり方
- 人とのつながり、エリアとしてのつながりとして重要な場所
- 新しい世代が地域に根付く活動とその場が重要
- 多世代交流
- 大宮の街と一体となった学校  
など



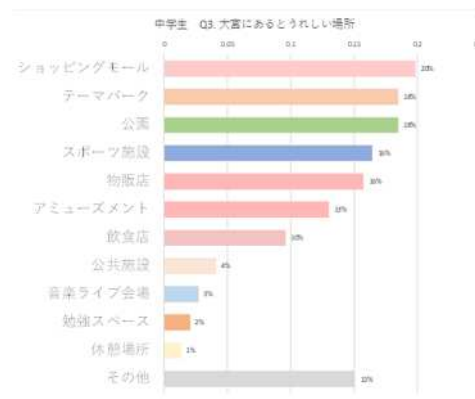
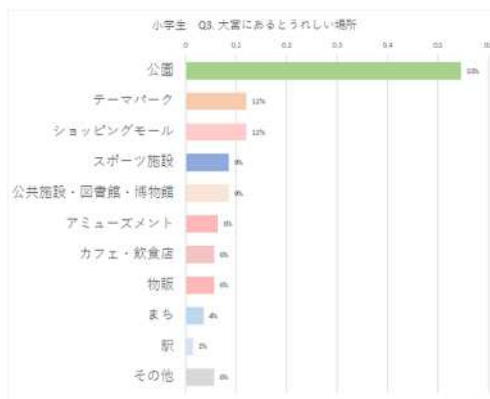
#### 小中高生アンケート(平成29年)

##### ■大宮にあると楽しい場所について

小学生は公園、中学生はショッピングモール等、高校生は勉強スペースと回答しています。

##### 【アンケートの対象】

- 小学校(5年生, 計 141名) 大宮小学校、大宮南小学校、大宮北小学校、大宮東小学校
- 中学校(2年生, 計 146名) 大宮東中学校
- 高校(2年生, 計 158名) 大宮高校



■駅前賑わい拠点の評価・ポテンシャルについて

- 人を呼び込むためにも、魅力ある学校を整備することが大切である。
- 人を誘致する仕掛けをつくり、新たなまちのカラーづくりやビジネス拠点を目指すべき。 など

【ご意見等を踏まえた課題】

- ✓ 人を誘致する仕掛けをつくり、人とのつながり、エリアとしてのつながりが促進できるような拠点としていくことが求められている。
- ✓ 新しい世代が地域に根付き、多世代交流を促進する「場所」の創出。
- ✓ 大宮の街と一体となった魅力ある学校整備が求められる。
- ✓ 子供達に受け入れられる、緑や学び等の「居場所」の創出が求められる。

#### 4-4 課題のまとめ

前頁まで整理した現状・課題から、ポイントを整理しました。

##### (1) 当該拠点及びその周辺の課題

項目	課題
交通特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 駅周辺のまち中に回遊するきっかけを作り出すための<b>目的地となる場所の創出</b></li> <li>✓ 南側の<b>狭あいな道路幅員の改善</b></li> </ul>
建物用途・土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>西側の商業・業務機能と東側の住宅地の双方の特性を生かした土地活用</b></li> <li>✓ 東日本の玄関口にふさわしい、<b>土地の集約化や高度利用化</b></li> <li>✓ 地域住民やワーカー、来街者といった<b>多様な人々の交流を促す、パブリックスペースの充実</b></li> </ul>
建物の防災性能の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 災害リスクを軽減するための<b>建物等の防災性能の向上</b></li> <li>✓ <b>延焼の原因となる火の粉の飛散等の抑制に資する拠点整備</b></li> </ul>
防災拠点等の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>地域の方々の避難スペース</b>として活用でき、来街者も<b>安心・安全に一時待機できる空間の充実</b></li> <li>✓ 帰宅困難者対策としての<b>一時滞在施設の拡充</b></li> </ul>
地域資源の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 氷川参道の<b>まちづくり資産としての継承・活用</b></li> <li>✓ 氷川参道の<b>質の高い空間や緑を生かしたまちづくり</b></li> <li>✓ 大宮小学校が築いてきた「<b>学び・教育</b>」の<b>レガシーの発展的な継承</b></li> <li>✓ 大部分が公共用地であることを生かした、<b>公益性の高い土地活用</b></li> </ul>
大宮駅東口周辺のまちづくりの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>周辺のまちづくりとの連携、機能分担</b></li> <li>✓ ターミナル駅に相応しい<b>奥行きのある駅周辺エリアの創出</b></li> </ul>

##### (2) 当該拠点の公共施設の課題

対象施設	課題
大宮小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 150周年の歴史を考慮し、教育環境を維持した<b>早期の改築・改修</b></li> </ul>
大宮中部公民館	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域コミュニティに配慮した、<b>周辺公共施設との集約化</b></li> </ul>
大門町自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 自転車等利用者の<b>利便性に配慮した再整備</b></li> </ul>
旧大宮区役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 跡地の<b>暫定的な活用</b></li> <li>✓ <b>GCS 構想と連携した活用</b></li> </ul>

### (3) これまでにいただいたご意見等を踏まえた課題

#### ご意見等を踏まえた課題

- ✓ 人を誘致する仕掛けづくり
- ✓ 人とのつながり、エリアとしてのつながりが促進できるような拠点づくり
- ✓ 新しい世代が地域に根付き、多世代交流を促進する「場所」の創出
- ✓ 大宮の街と一体となった魅力ある学校整備
- ✓ 子供達に受け入れられる、緑や学び等の「居場所」の創出



## 第5章 基本的な考え方

## 第5章 基本的な考え方

3章で整理した上位計画と関連計画における当該拠点の位置付け、4章で整理した当該拠点及びその周辺の課題、当該拠点の公共施設の課題、これまでにいただいたご意見等を踏まえた課題から、公共施設の効果的な更新、周辺民有地との一体的なまちづくり、大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携、民間活力の積極導入、目的地となる拠点の形成、安全性を備えた拠点の形成についての、6つの基本的な考え方を設定しました。

### ① 公共施設の効果的な更新

- ✓ 大宮小学校は、150年という歴史と伝統を持ち、地域のシンボルとして現地に存置することが望ましいと考えるため、**現地で魅力ある学校に建替え**を行います。
- ✓ 一体的な土地活用や施設総量の縮減に向けて、周辺の公共施設の機能導入/集約化を図るため、**親和性の高い大宮小学校と大宮中部公民館の複合化**を行い、**新たな地域コミュニティの核となる施設**として整備します。
- ✓ **大門町自転車駐車場は、今後の需要を鑑みながら**、利用者の利便性にも配慮し、原則として**対象区域内での再整備**を行います。
- ✓ 大部分が公共用地であることを生かした、**公益性の高い土地活用**を図ります。

#### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新規整備は原則として総量規制の範囲内</li> <li>✓ 施設の更新(建替)は複合化を検討し、施設総量を縮減</li> </ul>

当該拠点及びその周辺の課題・当該拠点の公共施設の課題・ご意見等を踏まえた課題	
地域資源の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 大宮小学校が築いてきた「学び・教育」のレガシーの発展的な継承</li> <li>✓ 大部分が公有地であることを生かした、公益性の高い土地活用</li> </ul>
大宮小学校	✓ 150周年の歴史を考慮し、教育環境を維持した早期の改築・改修
大宮中部公民館	✓ 地域コミュニティに配慮した、周辺公共施設との集約化
大門町自転車駐車場	✓ 自転車等利用者の利便性に配慮した再整備
ご意見等を踏まえた課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新しい世代が地域に根付き、多世代交流を促進する「場所」の創出</li> <li>✓ 大宮の街と一体となった魅力ある学校整備</li> </ul>



## ② 周辺民有地との一体的なまちづくり

- ✓ 拠点都市として強化するため、公有地だけではなく、周辺の民有地と一体的にまちづくりに取り組み、大規模かつ複合的な土地活用によってエリアの持つ将来可能性(ポテンシャル)の向上を図ります。

### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
さいたま市総合振興計画 基本計画	✓ 広域的な商業・業務機能や交流機能の集積
大宮駅周辺地域 戦略ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 拠点都市として強化(商業・業務・交流等の都市機能強化、都市環境の質の向上や都心地域の防災性向上)</li> <li>✓ 大宮を象徴する顔・シンボル</li> </ul>
大宮駅東口周辺 公共施設/公共施設跡地活用全体方針	✓ 大規模かつ複合的な土地活用による重層的で強靱な都市形成

当該拠点及びその周辺の課題	
交通特性	✓ 南側の狭あいな道路幅員の改善
建物用途・ 土地利用の状況	✓ 東日本の玄関口にふさわしい、土地の集約化や高度利用化

### ③ 大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携

- ✓ 駅前まちづくりとの連携による大宮駅 GCS 整備の推進のため、大宮 GCS プラン2020に示された「暫定的な駅前広場機能の移転」と「集約駐車場の設置」を当該拠点で実施します。
- ✓ みどりを軸としたウォーカブルの推進のため、氷川参道の歩行者専用道路化と連携し、拠点整備を行います。

#### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
大宮駅東口周辺 公共施設/公共施設跡地活用全体方針	✓ 駅前まちづくりとの連携による大宮駅 GCS 整備の推進
大宮駅グランドセントラル ステーション化構想	✓ 駅前のターミナル街区の外側に集約駐車場の整備や駅前広場工事期間中の駅前広場機能の一時移転先候補
さいたま新都心 将来ビジョン改定版	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 氷川参道を対象とした新たな回遊動線</li> <li>✓ 氷川参道における歩行者専用化等、みどりを軸としたウォーカブルの推進</li> </ul>

当該拠点及びその周辺の課題	
旧大宮区役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 跡地の暫定的な活用</li> <li>✓ GCS 構想と連携した活用</li> </ul>
大宮駅東口周辺の まちづくりの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 周辺のまちづくりとの連携、機能分担</li> <li>✓ ターミナル駅に相応しい奥行きのある駅周辺エリアの創出</li> </ul>

#### ④ 民間活力の積極導入

- ✓ 公民連携手法の積極的な導入のため、民間事業者のアイデアやノウハウを最大限発揮できる事業スキームを構築します。
- ✓ 商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新のため、民間事業者からエリアの価値向上に資するアイデアを積極的に取り入れます。

#### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
さいたま市都市計画 マスタープラン	✓ 多機能都心エリアとして、商業・交通・市民サービス機能、広域交流機能、アミューズメント機能や都心居住機能の充実
大宮駅周辺地域 戦略ビジョン	✓ にぎわいのまち大宮の再生
大宮駅東口周辺 公共施設/公共施設跡地 活用全体方針	✓ 賑わいの創出に向けた商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新
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	✓ 施設整備、改修・更新(建替)時の公民連携手法の積極的な導入

当該拠点及びその周辺の課題	
建物用途・ 土地利用の状況	✓ 西側の商業・業務機能と東側の住宅地の双方の特性を生かした土地活用

## ⑤ 目的地となる拠点の形成

- ✓ まち歩きの魅力をもとめるため、氷川参道の質の高い空間や緑を生かしながら、「おもてなしひろば」を創出します。
- ✓ 目的地となる場所を創出するため、緑による景観形成、回遊性の向上等を通じたにぎわいに資する**自然と足を運びたくなるコンテンツ**の導入を目指します。

### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
さいたま市都市計画 マスタープラン	✓ 氷川神社や氷川参道、大宮公園などのみどりの拠点をつなぐ道路の緑化推進などを通じて、環境インフラとなる水とみどりのネットワークを形成
大宮駅周辺地域 戦略ビジョン	✓ まち歩きの魅力をもとめる「おもてなしひろば」の創出
さいたま市 緑の基本計画	✓ 本市の顔となる緑が分布し、緑による景観形成、回遊性の向上等を通じて、にぎわいを形成する地域

当該拠点及びその周辺の課題	
交通特性	✓ 駅周辺のまち中に回遊するきっかけを作り出すための目的地となる場所の創出
建物用途・ 土地利用の状況	✓ 地域住民やワーカー、来街者といった多様な人々の交流を促す、パブリックスペースの充実
地域資源の状況	✓ 氷川参道のまちづくり資産としての継承・活用 ✓ 氷川参道の質の高い空間や緑を生かしたまちづくり
ご意見等を踏まえた課題	✓ 人を誘致する仕掛けづくり ✓ 人とのつながり、エリアとしてのつながりが促進できるような拠点づくり ✓ 子供達に受け入れられる、緑や学び等の「居場所」の創出

## ⑥ 安全性を備えた拠点の形成

- ✓ 災害時における周辺住民や来街者の一時退避・滞在場所を確保するため、ひろば空間の確保を目指します。
- ✓ 都心地域の防災性向上のため、延焼抑制に資する拠点づくりを目指します。

### 【考え方のポイント】

当該拠点の位置付け	
大宮駅周辺地域 戦略ビジョン	✓ 拠点都市として強化(商業・業務・交流等の都市機能強化、都市環境の質の向上や都心地域の防災性向上)
都市再生緊急整備地域・ 都市再生安全確保計画	✓ 新規プロジェクトなどと併せた一時退避・滞在場所の確保・整備や新規施設整備における備蓄倉庫の確保
さいたま新都心 将来ビジョン改定版	✓ 大宮駅周辺地区とさいたま新都心駅を結ぶ退避・避難経路の安全確保

当該拠点及びその周辺の課題	
建物の防災性能の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 災害リスクを軽減するための建物等の防災性能の向上</li> <li>✓ 延焼の原因となる火の粉の飛散等の抑制に資する拠点整備</li> </ul>
防災拠点等の 整備状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域の方々の避難スペースとして活用でき、来街者も安心・安全に一時待機できる空間の充実</li> <li>✓ 帰宅困難者対策としての一時滞在施設の拡充</li> </ul>





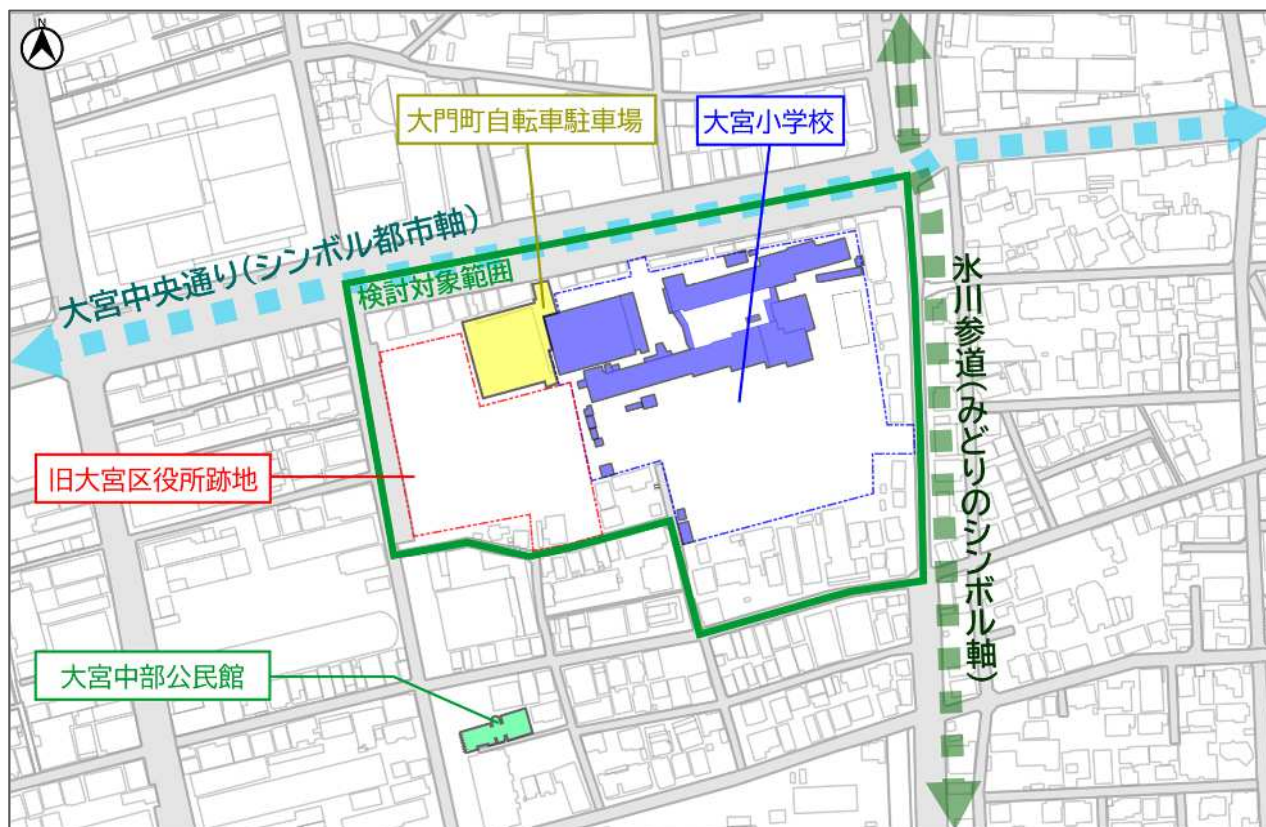
## 第6章 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ

## 6-1 検討対象範囲

検討対象範囲は、大宮駅から延びる東西のシンボル都市軸と氷川神社とさいたま新都心を結ぶ氷川参道歴史文化軸(みどりのシンボル軸)の結節点に位置し、旧大宮区役所跡地や大宮小学校など、本市が大部分の土地を所有している一方、周辺には商業や住居等の生活の基盤として活用されている方も多い場所です。

前章で示した基本的な考え方の1つである「周辺民有地との一体的なまちづくり」を踏まえ、当該拠点については、本市の公共用地と周辺の民有地双方の土地の有効活用を目指すため、北側の大宮中央通線、西側の氷川緑道西通線、東側の氷川参道、南側の細街路で囲まれた一体の街区(公共用地と隣接する民有地を含むエリア)を検討対象範囲とします。

<検討対象範囲>



## 6-2 まちづくりのコンセプトの考え方

まちづくりのコンセプトは、上位計画・関連計画や現状・課題に係る視点に加え、昨今の社会情勢やまちづくりを進めていくエリアの特性など、多様な視点で考えていくことが重要です。そのため、第5章で示した上位計画と関連計画における位置付けや当該拠点及びその周辺の課題を踏まえて設定した基本的な考え方、時代に求められているもの、当該拠点の立地特性の3つの視点からまちづくりのコンセプトを導き出します。

### (1) 時代に求められているもの

近年、世界的に生物多様性や気候変動に関する動きが加速し、ネイチャーポジティブやカーボンニュートラルの実現に向けた取組が大きな潮流となっています。国内では、令和3年度に閣議決定された国土形成計画、第5次社会資本整備計画において、我が国が目指すべき中長期的な方向性として、①時間・空間・生活ともにゆとりがあり、子育て環境をはじめとする生活の基本的な要素が充実している、②自由度が高く、人生の各ステージで様々な選択肢の中から望ましい働き方、暮らし方を選択できる、③多様な価値観が認められ、かつ、その交流が新たな価値を創造する、④国際的に見ても魅力的で競争力のある地域を育む、など「真の豊かさ」を実感できる社会を構築していく必要性が示されています。

同計画では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、社会資本整備分野における脱炭素化を加速するとともに、気候危機に対する気候変動適応策の推進、新しい生活様式に対応したゆとりある豊かな暮らし方や防災力の向上及び生物多様性の確保に資するグリーンインフラの推進等を取組とした「グリーン社会の実現」、賑わいをはじめとした多様なニーズに道路空間の構築や魅力ある空間の創出等の推進とした「人を中心に据えたインフラ空間の見直し」を政策パッケージとして定めているところです。

グリーンインフラを用いた整備手法による効果としては、建築物の省エネルギー化などによる「温室効果ガスの排出抑制による地球温暖化の抑制」や公園、ビオトープなどの自然的な土地整備による「生態系の保護や生物多様性の保全」、延焼防止などを目的とした機能を有する公園整備などによる「防災・減災等といったインフラとしての機能」、エネルギーや資源の効率的な利用が促進されることによる「経済的な持続可能性の向上」などが期待されており、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを進めることができます。



◎ 防災・減災や地域振興、生物生息空間の場の提供への貢献等、地域課題への対応

◎ 持続可能な社会、自然共生社会、国土の適切な管理、質の高いインフラ投資への貢献

グリーンインフラの考え方(出典:国土交通省 HP)



また、激甚化、頻発化する自然災害に対して、強くしてしなやかになるようにする対策がなされ、国民が安心して生活を送ることができる社会をつくることを目指すこととして、特に地震災害については、密集市街地の改善整備や、住宅・建築物及び公共土木施設等の耐震化等、平時からのハード・ソフト両面にわたる対策が必要とされています。地震災害に対する具体的な施策として、「避難地・防災拠点となる都市公園等の整備」として、一定水準の防災機能を備えるオープンスペースの整備が必要とされています。

さらに、2020 年から始まった新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響から在宅勤務・テレワークの急速な進展、自宅での活動時間の増加、自宅周辺環境の利用者増加などが大きく変化し、収束した今でも「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観も変化・多様化しています。

感染症拡大前と比べて現在は、ワークライフバランスを踏まえた働き方が重視され、時間価値の重要性が広く認識されるようになりました。それに伴い、自宅や自宅周辺で過ごす時間が増加し、公園などの憩いの場や、自転車や徒歩で回遊できる空間、いわゆるウォーカブルな空間へのニーズが高まっています。特に、ゆとりのあるオープンスペースは、過密を避けながら様々な活動を行うことができる場として利用ニーズが高まっています。



ウォーカブルの推進イメージ  
(出典:国土交通省 HP)

したがって、まちづくりを進めていく上では、様々な活動やコンテンツを体験できる場、防災・減災に資するオープンスペース、地球温暖化の抑制や生物多様性等の保全効果に繋がる緑などの環境に配慮しながらコンセプトを考えていく必要があります。



南池袋公園(東京都豊島区)  
※ゆとりのあるオープンスペースの例



GREEN SPRINGS(東京都立川市)  
※グリーンインフラを考慮した開発の例



## (2) 当該拠点の立地特性

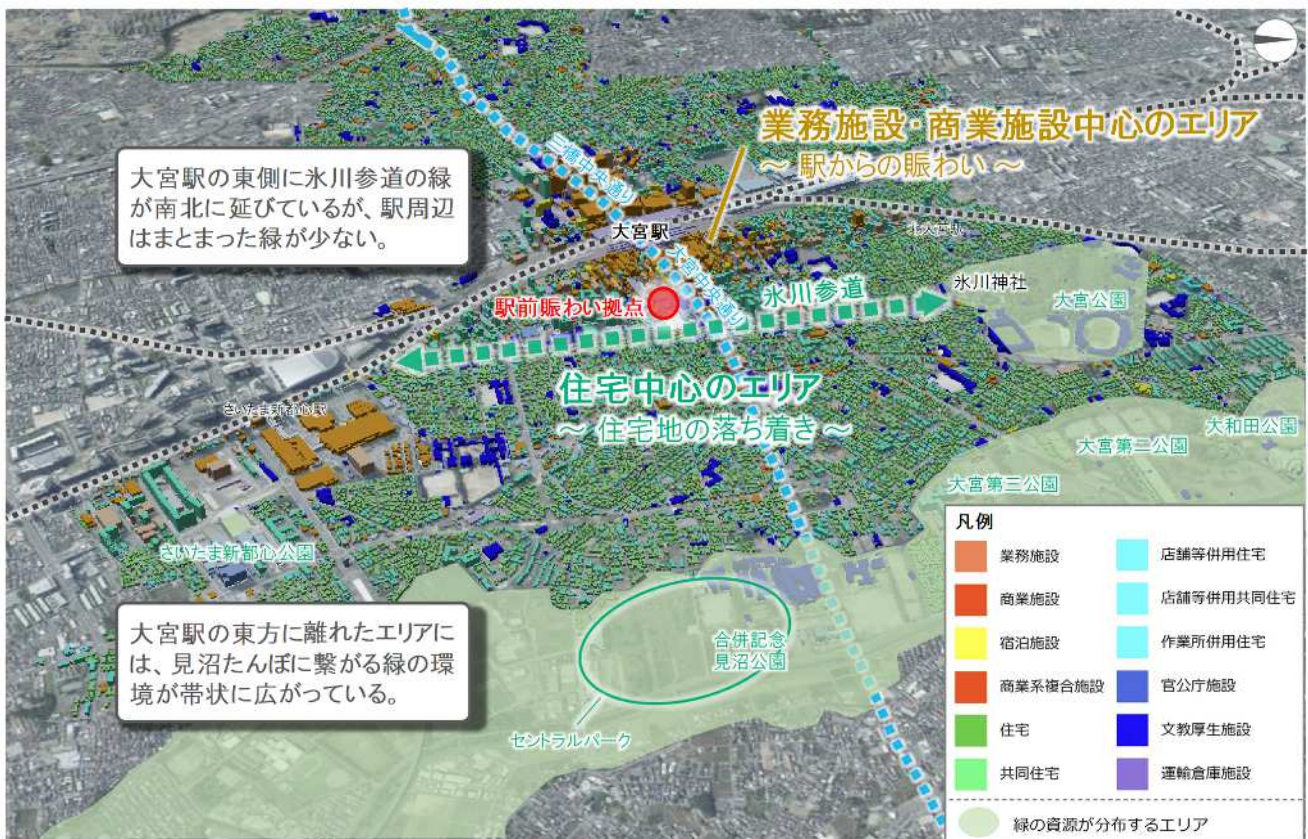
まちづくりを進める上では、広域的な特性だけではなく、該当するエリア近郊の特性についても把握しておくことが重要です。そのため、立地特性については、広域的な視点と当該拠点近郊の大宮駅東口周辺の視点で整理しました。

### ①広域的な視点

当該拠点は、大宮駅東口側の業務施設や商業施設が集積する駅前賑わいのエリアと、住宅中心の落ち着きがあるエリアの、2つの異なる特徴のエリアが重なる、例えるならば、“汽水域”と言える場所に位置しています。

また、大宮駅から東に離れた場所には見沼田圃に繋がる豊かな緑の環境が帯状に広がっている一方、当該拠点を包含する大宮駅東口駅前エリアにおいては、南北に延びる緑を有した貴重な地域資源である氷川参道が位置するものの、広場・公園等のまとまった緑の環境が少ない状況です。

したがって、当該拠点においては、都心の「賑わい」と住宅地の「静かさ」の双方に相応しい質の高いコンテンツや氷川参道の緑の環境を生かしていくコンセプトを考えていくことが必要です。



駅前賑わい拠点の特性 【用途別の分布表示を含む航空写真の出典：PLATEAU VIEW（さいたま市版）】

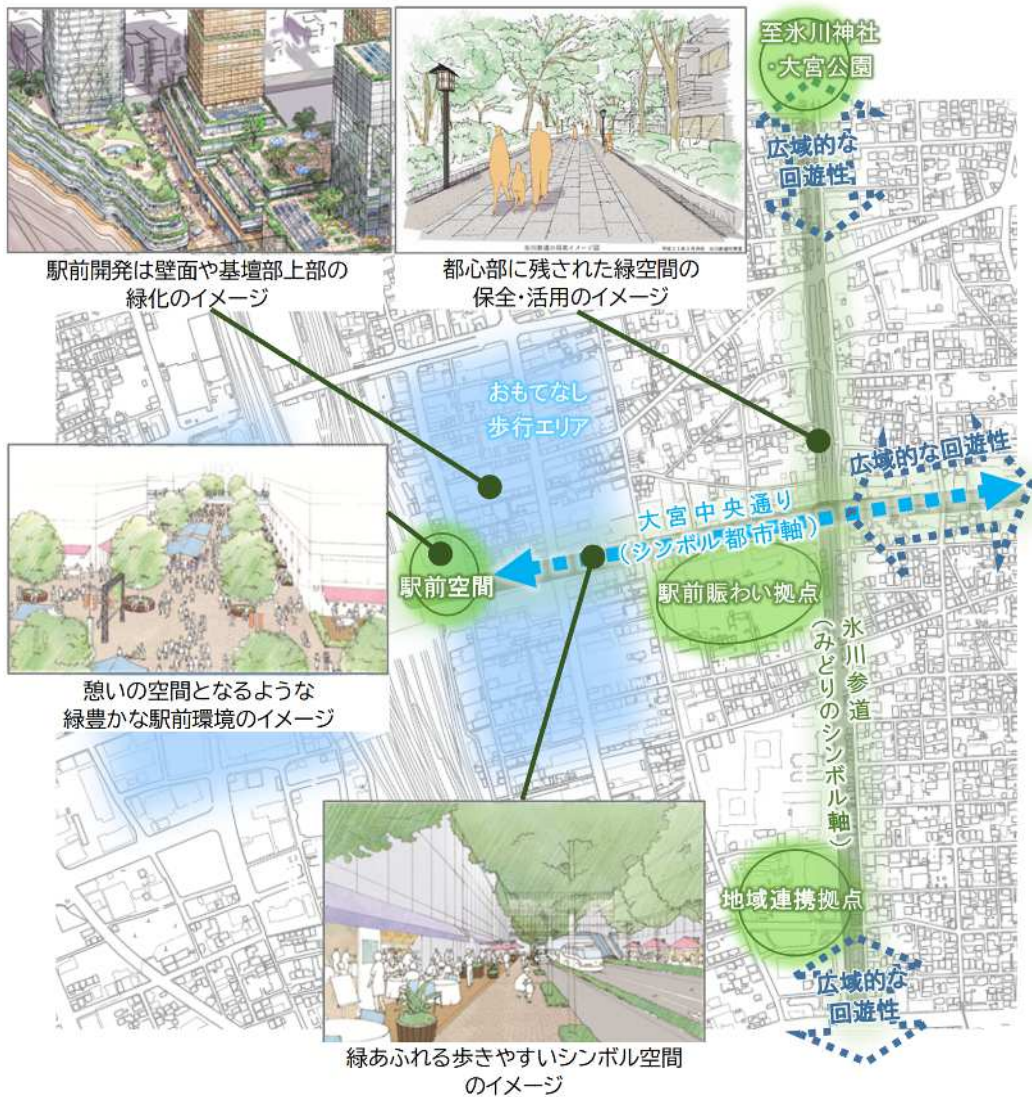


## ②大宮駅東口周辺の視点

GCS 化構想に係る駅前街区では、緑豊かな駅前空間を創出する方向性も含めて検討を進めています。また、山丸公園や旧市民会館おおみやを含む地域連携拠点では、周辺の緑と調和した憩いの空間と一体的な歴史・文化・学習・交流の場の整備を目指すことが全体方針に示されるとともに、シンボル都市軸として位置付けられている大宮中央通りは、荒川、見沼田圃をつなぐ緑のシンボルロードとして整備することが戦略ビジョンに示されています。

当該拠点は、貴重な緑の地域資源である氷川参道(みどりのシンボル軸)に接するとともに、北側の緑の資源となる大宮公園や氷川神社、将来的な駅前の憩いの空間、南側の地域連携拠点のちょうど中間点に位置しています。

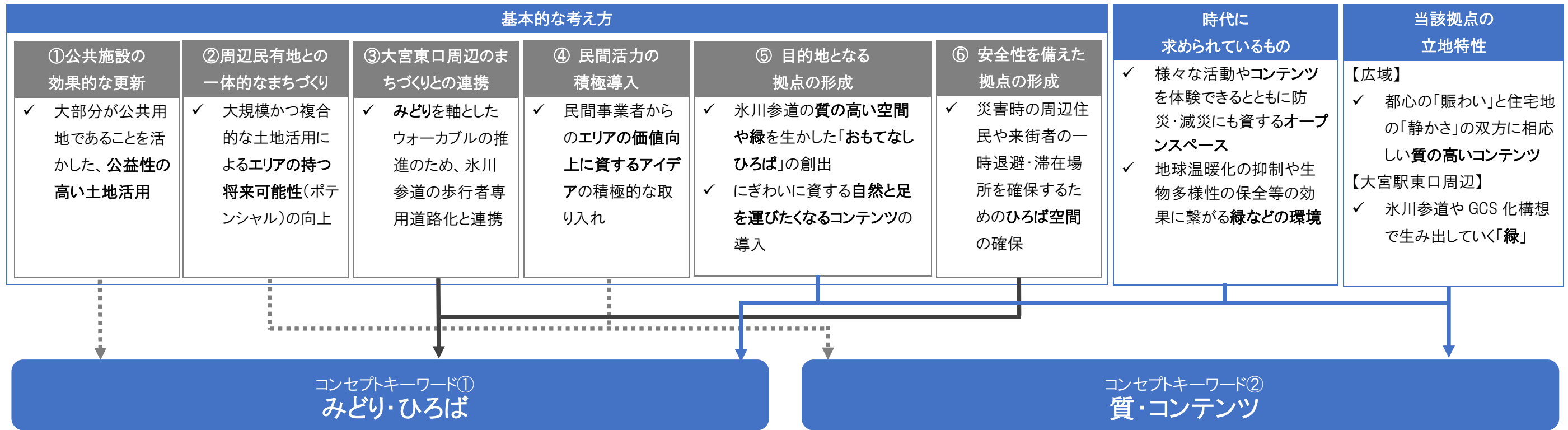
氷川参道や GCS 化構想で生み出していく「緑」などを考慮しながら、これらのまちづくりと連携して、大宮駅からの奥行きを広げ、駅直近にはない機能補完に繋げ、大宮駅東口エリア内やさいたま新都心等広域的な回遊性につながるようなコンセプトを考えていく必要があります。



大宮駅東口周辺の主なまちづくりにおける将来イメージと広域的な回遊性

### 6-3 まちづくりのコンセプト

第5章で示した基本的な考え方、及び本章に示した時代に求められているもの、当該拠点の立地特性から、コンセプトキーワードとして、「みどり・ひろば」と「質・コンテンツ」の2つを導き出しました。当該拠点が、大宮駅 GCS 化構想でこれから創造していく緑と氷川参道の緑を生かし、歴史ある学校の学び、教育のレガシーを継承しつつ、多様な人がつながり交流が生まれ、地域に愛され持続的な賑わいを生む場所として進化するためには、これらのキーワードを組み合わせることでまちづくりを進めていく必要があります。そのことを考慮して、まちづくりのコンセプトを設定しました。



実現することによって生まれる「新たな魅力」と「価値」		
大宮に「新たな魅力」が生まれる	周辺の機能をつなぎ、大宮の「価値」が向上	大宮の防災性が向上
大宮駅から近い距離に居心地の良いみどりと質の高いコンテンツを掛け合わせることで、市民や来街者に新たな目的地が生まれ、既存の機能を組み合わせることで、駅前賑わい拠点でしか体験できないという「新たな魅力」が生まれます。	みどりを有する大きなひろば空間が来訪者の滞在性を高め、さいたま新都心周辺等との広域的な回遊性が向上することが期待されます。このように、当該拠点が回遊の中心を担うことで、周辺の機能をつなぎ、大宮の「価値」が向上します。	大きなひろば空間は、災害時の避難スペースとしても活用でき、大宮の防災性が向上します。



## 6-4 コンセプトの展開イメージ

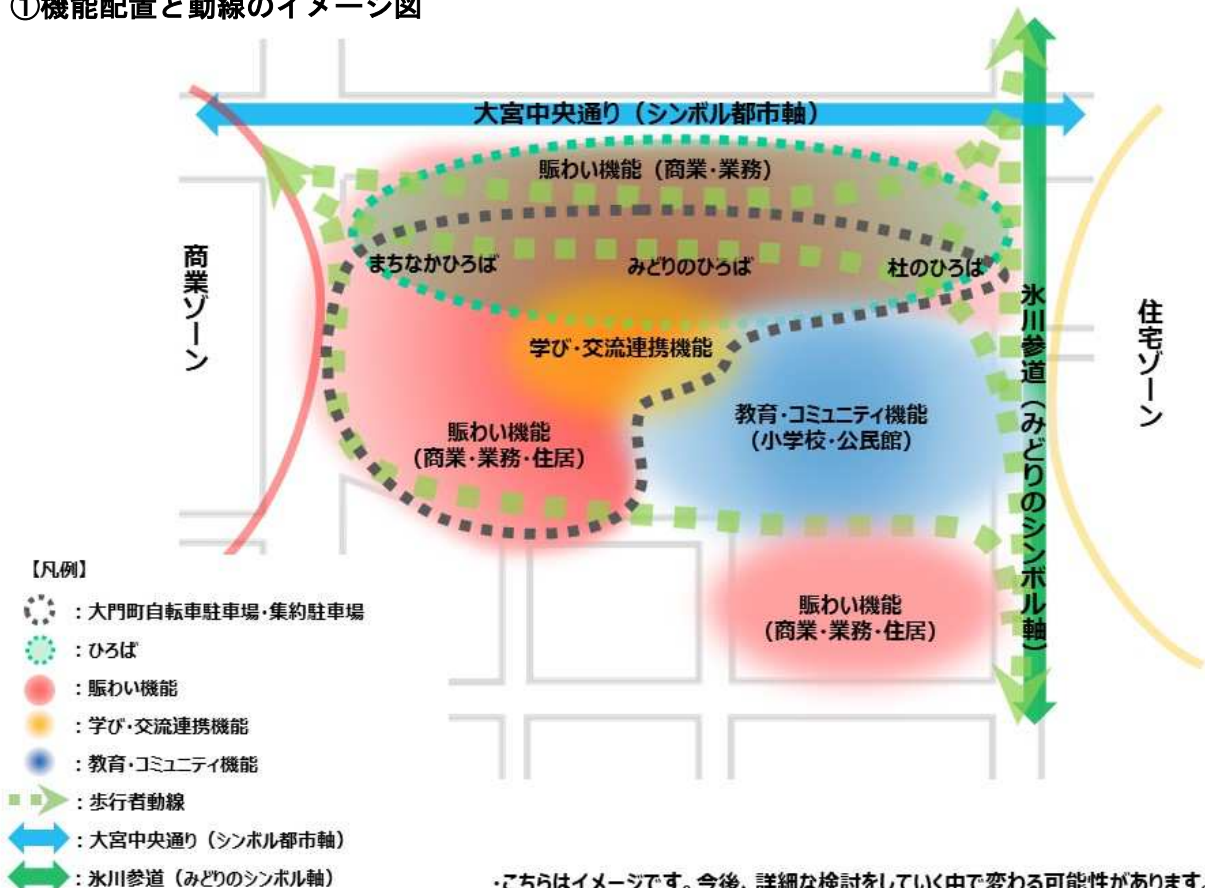
先に示した「まちづくりのコンセプト」に関する展開イメージを示します。

### (1) 導入機能

第5章の「基本的な考え方」や本章の「まちづくりのコンセプト」の考え方を踏まえ、次の表に示す機能を導入するとともに、賑わい機能と教育・コミュニティ機能との連携を促進し、学び・交流できる場を創出するため、学び・交流連携機能を導入します。

考え方		導入機能
基本的な考え方	①公共施設の効果的な更新 <ul style="list-style-type: none"> <li>大宮小学校は現地で建替え</li> <li>大宮中部公民館は小学校と複合化</li> <li>新たな地域コミュニティの核</li> <li>大門町自転車駐車場は対象区域内で再整備</li> </ul>	教育・コミュニティ機能
	③大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携 <ul style="list-style-type: none"> <li>集約駐車場の設置を当該拠点で実施</li> </ul>	大門町自転車駐車場 集約駐車場
	⑤目的地となる拠点の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>「おもてなしひろば」の創出</li> </ul>	まちなかひろば・杜のひろば
まちづくりのコンセプト	「ターミナル駅“大宮”至近の居心地の良いみどり」 <ul style="list-style-type: none"> <li>みどりを有する大きなひろば空間</li> </ul>	みどりのひろば
	「質の高いコンテンツ」 <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前賑わい拠点でしか体験できない「新たな魅力」</li> </ul>	賑わい機能

### ①機能配置と動線のイメージ図



## ②機能配置の考え方

- ✓ 「ひろば」は敷地北側に配置することで、大宮駅東口と氷川参道を繋ぐまとまった規模を確保し、災害時にも活用できるよう配置します。
- ✓ 「賑わい機能(商業・業務、商業・業務・住居)」は当該拠点の中心的な機能として、「教育・コミュニティ機能」「ひろば」「学び・交流連携機能」と連携するよう配置します。
- ✓ 「学び・交流連携機能」は「教育・コミュニティ機能」と隣接しながら「ひろば」に面した敷地全体に拡張できるエリアに配置することで、施設の特徴をより効果的に発信することが可能となります。
- ✓ 「教育・コミュニティ機能(小学校)」は喧騒から離れた氷川参道側に配置することで、現在の校舎を継続的に運用しながら、現校庭を活用した合理的な建替計画を可能とします。
- ✓ 大門町自転車駐車場と集約駐車場の機能は、それぞれ重層的に配置します。



## (2) 導入機能のイメージ

コンセプトから導き出された各機能は、以下のように整理・分類し、今後検討を深度化していきます。

### ①ひろば

“駅前賑わいに繋がるエリアから、氷川参道沿いの落ち着いたエリアまで、3段階のグラデーションを備えたひろば”

戦略ビジョンの「おもてなしひろばの形成」とまちづくりコンセプトを踏まえ、以下のひろばの導入を検討します。

#### (ア) まちなかひろば

駅方面から当該拠点のエントランスとなる場所は、駅前から人を惹きつけ、招き入れるデザインや設えを検討し、おもてなし空間の整備を目指します。

#### (イ) 杜のひろば

氷川参道の散策の立ち寄りスポットとして都心全体の回遊性を高めるため、氷川参道沿いには落ち着いた緑のある豊かな環境の形成を検討します。

#### (ウ) みどりのひろば

各機能をつなぐ中心部には、地域住民や来訪者が集い、憩い、交流し、学ぶ等、多様な活用ができる空間整備を検討します。災害時には一時滞在施設として帰宅困難者が利用できるよう検討します。

### 【機能のイメージ】



地域住民や来訪者が集い、交流する  
GREEN SPRINGS



来訪者が集い、憩う  
南池袋公園



屋上庭園ミッションツアー  
資料:箱根植木 HP(イベント報告より)

## ②賑わい機能

### “ひろばや沿道と調和する、この場所の価値向上に資する賑わい機能”

駅前の賑わいを引き込み、人が集うきっかけをつくる機能や都市の価値を高める機能は、まちづくりのコンセプトを踏まえた民間提案を前提に検討します。

#### 【導入機能の一例】

<p>イノベーションを生み出す機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居する会社間の交流によりイノベーションを促進する施設が併設されたオフィス</li> <li>・ 起業家やアーティスト・クリエイター等の人材育成の拠点施設 など</li> </ul>	 <p>官民共創インキュベーション拠点 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 資料：森ビル HP(ニュースリリースより)</p>
<p>氷川参道等の地域資源を生かした機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 氷川参道や施設内の環境を生かしたハイクラスなホテル</li> <li>・ 地産地消のカフェ・レストラン など</li> </ul>	 <p>公園の緑を借景したラグジュアリーホテル ソラノホテル</p>
<p>地域に愛され、多世代が集まる特色ある機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個性豊かな小売り店舗</li> <li>・ 体験型の学習施設や特徴あるスポーツ施設 など</li> </ul>	 <p>大地震を想定されたアトラクションを通して、 防災を学ぶ施設 そなエリア東京 資料：読売新聞社</p>
<p>職住近接や学びにつながる都市型居住</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コワーキングスペースを備えたマンション</li> <li>・ 住環境を学びの場とした教育寮等、居住者が地域とつながる場 など</li> </ul>	 <p>居住型の新しい教育施設 レジデンシャル・カレッジ 資料：下北カレッジ HP(コンテンツ紹介より)</p>

### ③教育・コミュニティ機能

“まちに対してひらかれた小学校・公民館でありながら、豊かな環境と安全性を兼ね備えた教育・コミュニティ機能”

小学校と公民館を中心に地域コミュニティの核をつくる機能の導入を検討します。

#### <魅力的な学校と公民館になるためのアイデア集>

##### ■魅力的になるコンテンツ

- ✓ 民間企業とのコラボレーションによる探究的な授業
- ✓ 学校の活動の様子が地域から見える環境づくり
- ✓ 児童・保護者・地域が連携・協働できる活動・交流空間
- ✓ 施設自体が環境教育の教材となるような施設(発電量の可視化等)
- ✓ 木質化された中で、氷川参道の豊かな緑を感じながら学べる空間



東松島市立宮野森小学校  
緑を感じながら学べる空間  
資料:グッドデザイン賞受賞作品  
データベースサイトより



山鹿市立山鹿小学校  
灯籠まつりの際には  
千人の踊り手に彩られる  
資料:japan-architects.comHPより



黒松内小学校  
(北海道 寿都郡黒松内町)  
ガラス張りの機械室。  
表示モニターに地中熱ヒートポンプによるエネルギー量と太陽光発電による発電量を表示  
資料:文科省 HP(学校施設整備・活用のための共創プラットフォーム)より



土生公民館(広島県尾道市)  
木質化された中で、地域のイベント等で使いやすい空間  
資料:アーキテクチャーフォト社 HP

##### ■期待される効果

- ✓ まちにひらかれた小学校とすることで、まちとつながり、まちで育ち、まちを愛する心の醸成が期待できます。
- ✓ 様々な人々が集まることで、新旧のコミュニティが活性化します。
- ✓ 地域団体等の活動に住民や企業等が参加し、子供から大人まで学び合うことで、地域交流の輪が広がり、生涯の学びの拠点となります。

#### ④学び・交流連携機能

“賑わい機能と教育・コミュニティ機能の中間領域に位置し、それぞれの機能を併せ持つ学び・交流連携機能”

賑わい拠点機能と教育・コミュニティ機能との連携を促進し、子供から大人まで楽しめる学び・集い・憩いの場となる機能は、まちづくりのコンセプトを踏まえた民間提案を前提に検討します。

#### 【導入機能の一例】

<p>社会人のための 学びの場</p>	<p>リカレント教育(社会人の学びなおし)やリスキリング(新しいことを学び、新しいスキルを身につけ実践すること)など、人生100年時代における働き方をサポートする施設 (例:サテライトキャンパス、カルチャースクール)</p>	 <p>サテライトキャンパス 資料:ヨコハマ経済新聞社 HP(2020年2月27日記事)より</p>  <p>勉強する人をターゲットにしたカフェ STUDY LOUNGE 資料:スタディラウンジ社 HP より</p>
<p>教育環境の共創</p>	<p>学校教育を補完し、充実した教育環境を提供する施設 (例:アフタースクール、学習施設、教育機関等)</p>	 <p>アフタースクール&amp;科学教室/コサイエ 資料:コサイエ HP より</p>



### (3) まちづくりの展開イメージ

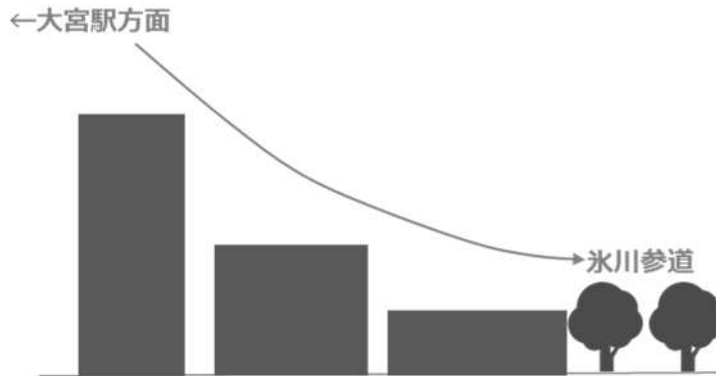
当該拠点のまちづくりの推進にあたっては、以下の視点を考慮しながら、検討していきます。

#### ①スカイラインの形成

“土地の有効利用と周辺環境との調和を両立するスカイラインの形成”

##### (ア)氷川参道と調和したスカイライン

事業性に配慮し駅側を高層エリアとしつつ、氷川参道・小学校周辺は、環境に配慮した低層エリアとして、メリハリのあるスカイラインの形成を検討します。



図：スカイラインのイメージ

#### ②ウォークブルの推進

“シンボル都市軸(大宮中央通り)とみどりのシンボル軸(氷川参道)の交わる場所に位置する当該拠点が、様々な拠点間を繋ぐ“ハブ”となることによるウォークブルの推進”

##### (ア)シンボル都市軸

大宮中央通りは、緑豊かな街路樹の整備や滞在できる空間、路面店が並ぶ街並みなど、シンボル都市軸にふさわしい空間の整備を検討します。

バスやシェア型マルチモビリティなど、大宮駅周辺地区内外からの人の出入りに必要な移動手段の提供を検討します。

##### (イ)氷川参道

沿道環境の保全とあわせて、歩行者が居心地よく歩ける環境の整備を検討します。

##### (ウ)エリア内歩行者動線

エリア内へ誘引し、氷川参道や周辺のエリアに波及していくような歩行者動線の整備を検討します。



丸の内仲通り(東京都中央区)



歩道上で行うマーケット(UDCO)



### ③ゼロカーボン

#### (ア)脱炭素型まちづくりの推進

災害時等のエネルギーセキュリティを確保するため、再生可能エネルギー等の設備等を積極的な導入を検討します。また、公共施設の脱炭素化等による、再生可能エネルギー等の地産地消の推進を検討します。



公共施設の脱炭素化／

さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略

#### ④コンセプトを踏まえた公共施設の整備方針

第5章の基本的な考え方で示した公共施設の効果的な更新と本章のまちづくりのコンセプトを踏まえ、各公共施設の整備方針を設定します。

##### 大宮小学校

###### ■先行的な整備にむけて検討を進めます

- ✓ 老朽化による児童の教育環境の面に配慮し、まちづくりと連携しながら、先行的な整備を基本に検討を進めます。

###### ■都市空間に位置する小学校としての整備をします

- ✓ 都市空間に位置する小学校として、デザイン性、機能性等に配慮した魅力あふれる小学校を目指します。
- ✓ 拠点内の施設や隣接する施設との調和や連携を検討します。

###### ■土地の有効活用を柔軟に検討します

- ✓ 学校施設等については学校設置基準を踏まえ、教育上支障がない範囲で学校敷地の有効活用を柔軟に検討します。

###### ■民間等との連携を図ります

- ✓ 将来的な児童増や、改修時の教室の仮移転などに対応するため、民間等との連携についても検討します。
- ✓ 体育館や特別教室等については、セキュリティの配慮を前提とした地域への開放を検討します。

## 大宮中部公民館

### ■複合化による小学校と一体となった生涯教育の場を目指します

- ✓ 小学校の建替えと合わせて複合化することで効率的な公共施設マネジメントを図りつつ、小学校と一体的な生涯学習の場を目指します。

### ■周辺施設等との連携を行います

- ✓ 公民館が小学校や民間施設、広場空間と連携して活動の場を広げることで、地域・社会交流等を促進します。

### ■跡地の有効活用を検討します

- ✓ 当エリアのまちづくりを促進するための用地として活用することを検討します。

## 大門町自転車駐車場

### ■利便性や回遊性を配慮した再配置を検討します

- ✓ 東口エリア最大の自転車駐車場であることから、対象区域内での再整備に当たっては、自転車利用者等の利便性や当エリア周辺の回遊性を踏まえた再配置を検討します。

### ■仮移転等が最小限になるような整備手法を検討します

- ✓ 経済合理性や利用者の利便性を踏まえ、仮移転等が最小限となるよう配慮した整備手法を検討します。

### ■交通利便性を高めるシェア型マルチモビリティ拠点の導入を検討します

- ✓ 大宮駅周辺における交通利便性を高めるため、シェアサイクルをはじめとしたシェア型マルチモビリティの機能配置を検討します。



## 第7章 全体のまとめ



## 7-1 基本的な考え方

第5章で示した基本的な考え方は以下のとおりです。

## ① 公共施設の効果的な更新

- ✓ 大宮小学校は、150年という歴史と伝統を持ち、地域のシンボルとして現地に存置することが望ましいと考えるため、**現地で魅力ある学校に建替え**を行います。
- ✓ 一体的な土地活用や施設総量の縮減に向けて、周辺の公共施設の機能導入/集約化を図るため、**親和性の高い大宮小学校と大宮中部公民館の複合化**を行い、**新たな地域コミュニティの核となる施設**として整備します。
- ✓ **大門町自転車駐車場は、今後の需要を鑑みながら**、利用者の利便性にも配慮し、原則として**対象区域内での再整備**を行います。
- ✓ 大部分が公共用地であることを生かした、**公益性の高い土地活用**を図ります。

## ② 周辺民有地との一体的なまちづくり

- ✓ 拠点都市として強化するため、**公有地だけではなく、周辺の民有地と一体的にまちづくりに取り組み**、**大規模かつ複合的な土地活用によってエリアの持つ将来可能性(ポテンシャル)の向上**を図ります。

## ③ 大宮東口周辺のまちづくりとの連携

- ✓ **駅前まちづくりとの連携による大宮駅 GCS 整備の推進**のため、大宮 GCS プラン2020に示された「**暫定的な駅前広場機能の移転**」と「**集約駐車場の設置**」を当該拠点で実施します。
- ✓ **みどりを軸としたウォーカブルの推進**のため、**氷川参道の歩行者専用道路化と連携し**、**拠点整備**を行います。

## ④ 民間活力の積極導入

- ✓ **公民連携手法の積極的な導入**のため、**民間事業者のアイデアやノウハウを最大限発揮できる事業スキーム**を構築します。
- ✓ **商業・業務機能の拡大等**、**都市機能の面的な更新**のため、**民間事業者からエリアの価値向上に資するアイデア**を積極的に取り入れます。

## ⑤ 目的地となる拠点の形成

- ✓ **まち歩きの魅力**を高めるため、**氷川参道の質の高い空間や緑を生かしながら**、「**おもてなしひろば**」を創出します。
- ✓ **目的地となる場所を創出**するため、**緑による景観形成、回遊性の向上等**を通じたにぎわいに資する**自然と足を運びたくなるコンテンツ**の導入を目指します。

## ⑥ 安全性を備えた拠点の形成

- ✓ **災害時における周辺住民や来街者の一時退避・滞在場所を確保**するため、**ひろば空間の確保**を目指します。
- ✓ **都心地域の防災性向上**のため、**延焼抑制に資する拠点づくり**を目指します。

## 7-2 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ

第6章で示したまちづくりのコンセプト及びその展開イメージは以下のとおりです。

## ① まちづくりのコンセプト

- ✓ 「**ターミナル駅“大宮”至近の居心地の良いみどり(ひろば)**」と「**質の高いコンテンツ(賑わい、学び・交流)**」をまちづくりのコンセプトとして設定します。

## ② コンセプトの展開イメージ

- ✓ **コンセプトを踏まえ、賑わい機能、学び・交流連携機能、ひろば**を導入します。
- ✓ **基本的な考え方を踏まえ、教育・コミュニティ機能(小学校・公民館)**を配置し、**大門町自転車駐車場・集約駐車場の機能は、それぞれ重層的に配置**します。
- ✓ **まちづくりの推進にあたっては、スカイラインの形成、ウォーカブルの推進、ゼロカーボン、公共施設の整備方針**の視点を考慮しながら検討していきます。

## 第8章 今後の進め方

8-1 事業手法の考え方

大宮小学校や小学校と複合化する大宮中部公民館については、先行的な整備を基本に検討を進めます。

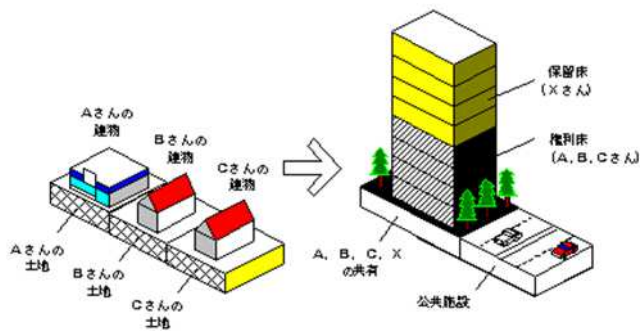
また、そのほかの機能については、周辺民有地との一体的かつ柔軟な土地利用に向けて権利者の皆様のご意向を踏まえ、以下の開発手法の導入を検討します。

＜多様な事業手法による最適化＞

民間事業者の参入を促すため、事業の最適化と多様性確保に向け、市街地整備手法(土地区画整理事業・市街地再開発事業等)や民間活力導入手法(PFI・定期借地方式等)の組み合わせを検討します。

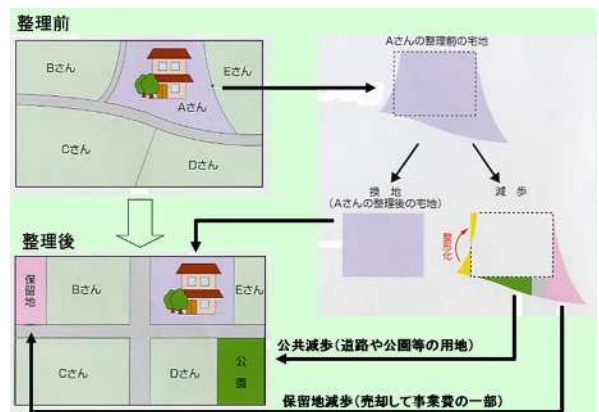
市街地再開発事業のイメージ

(出典:埼玉県 HP)



土地区画整理事業のイメージ

(出典:埼玉県 HP)

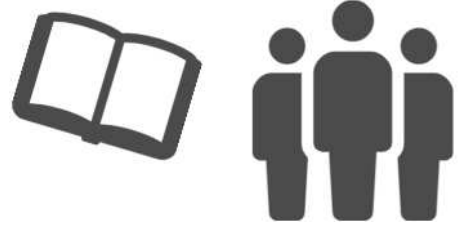


## 8-2 まちづくりを実現していくための体制づくり

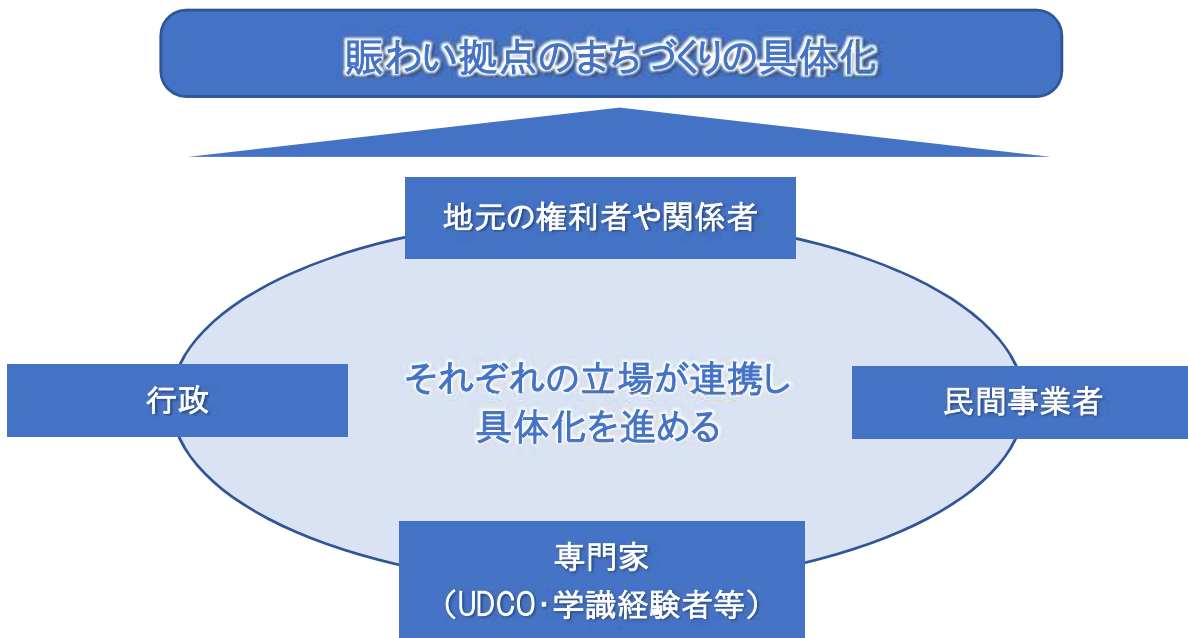
駅前賑わい拠点の魅力、ひいては大宮駅周辺全体の魅力につなげるため、市民・権利者・民間事業者・行政、それぞれが思い思いに事業を展開するのではなく、各施設におけるデザインや機能的な連携を推進し、エリア全体の魅力を持続的につくりあげていくための体制や仕組みを関係する皆様とともに検討していきます。

### <体制づくり等のイメージ>

- デザインガイドライン等のルールづくり
- デザイン協議会等による「まちの仕組みづくり」
- 都市プランナーによるコーディネート



### <まちづくりを実現していくための体制イメージ>



### 8-3 旧大宮区役所跡地の暫定活用

現在、旧大宮区役所は解体中ですが、当該拠点内外におけるまちづくりを促進するため、解体後の暫定的な土地活用を検討します。

#### (1) まちづくりを促進するための柔軟な土地活用

旧大宮区役所の解体後における当該拠点内外の事業を促進するため暫定的な活用(機能移転等)を通じて、地域のまちづくりに貢献します。

<想定している暫定活用のイメージ>

- ① 小学校建て替え工事中の仮校庭
- ② 地区内権利者の一時移転先
- ③ GCS 化構想における暫定的な交通広場

#### (2) まちづくりプレイヤーの活躍の場

土地活用を進めるうえで、時間的・空間的余白ができる場合は、地域の方々やこれからのまちづくりを盛り上げてくれるの方々などの活躍の場として、空間を有効活用する取組の実施を検討していきます。

<空間を有効活用する取組のイメージ>

- ① 芝生や什器等を用いたオープンスペースの設置
- ② 仮設建物(コンテナ等)を用いた社会実験

<参考事例>



#### ●下北線路街

線路跡地の開発で生じた空き地の利活用イメージ。みんなでつくる自由な遊び場として、多様な用途のオープンスペースとなっている。



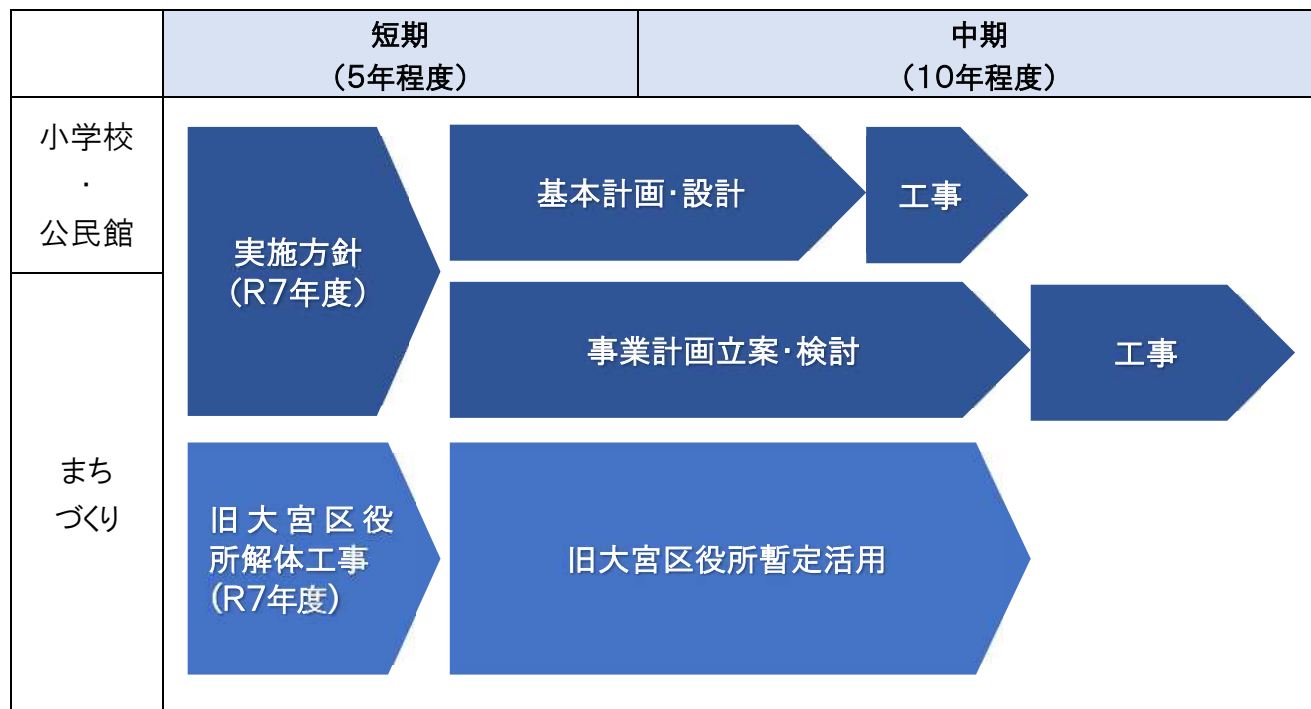
#### ●うめきた外庭 SQUARE

うめきた 2 期地区開発に向けた暫定地の活用。芝生広場を整備し、地域に開かれた場として開放。うめきた公園での活動を見据えた地域連携、企業の実証実験などを展開。



#### 8-4 スケジュールのイメージ

今後は、以下のスケジュールで事業を推進していきます。ただし、今後の検討によっては、スケジュールが変更になる場合があります。





## ＜付録＞大宮小学校のあり方の検討について

### 1 検討の経緯

#### 1-1 大宮小学校の現状

大宮小学校は令和5年度に150周年を迎えた伝統ある学校です。一方で校舎は、第1棟(3階建・昭和30年建築(築68年))及び第6棟(3階建・昭和31年建築(築67年))が市内小学校で最も古い校舎となっていることに加え、全体的に老朽化が進んでおり、早期の改築・改修が喫緊の課題となっております。

#### 1-2 駅前賑わい拠点としての位置付け

「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」が策定(平成30年10月)され、大宮小学校は駅前賑わい拠点の一部として位置付けられました。そのため、平成27年度に策定した第1期の学校施設リフレッシュ基本計画では令和2年度に工事着手の予定でしたが、第1期改定(令和3年)の際に計画から除外しました。

#### 1-3 庁内検討体制

駅前賑わい拠点と位置付けられたことから、部局横断的に、まちづくりの考え方と併せて大宮小学校のあり方について検討を行ってきました。

## 2 検討内容

### 2-1 望ましい学校のあり方について

#### <検討の前提>

上記に記載したとおり、駅前賑わい拠点として、大宮区役所跡地と大宮小学校等の一体的で大規模な土地活用の検討が始まったことから、第 2 期のリフレッシュ基本計画から除外し、大宮小学校のあり方(立地面)について、以下の検討を行いました。

#### ①現地建替え

150 年という歴史と伝統を持ち、地域に愛されてきた大宮小学校は、地域のシンボルとして現地に存置することが望ましいと考えられます。

また、駅前賑わい拠点のエリアにおいて大宮小学校の先行的な整備をする場合には、旧大宮区役所跡地に仮校庭を設置し、現在の校舎を残しながら、校庭に新校舎を建設する整備手法をとることで、子どもたちは仮設校舎を使用せずに建替えができるという案も検討しております。

子どもたちの教育環境を守りながら、まちづくりの計画とも調和した建替えをすることにより、未来を見据えた魅力あふれる学校づくりの実現が図られます。

#### ②移転

現地から移転し、周辺の小・中学校との一体化の方策として、例えば大宮東中学校に移転し、義務教育学校等とする案もございます。しかしながら、次のような課題が考えられます。

まず、大宮東中学校は大宮東小学校等からの進学先ともなっており、いわゆる 1 小 1 中ではありません。そのため、義務教育学校等とする場合には、周辺の学区も変更が必要となり、近隣の複数の小・中学校に通う子どもたちの通学に影響を与える可能性があります。

また、大宮東中学校の現校舎を建て替える必要が生じ、その場合、工事の影響により大宮東中学校の校庭を子どもたちが使用できない期間が長期にわたると懸念されます。

なお、地域に根ざしてきた大宮小学校が移転することは、地域コミュニティが形成されてきた過程を踏まえると課題も残ります。

移転する場合、大宮小学校のみならず周辺の学校に通う子どもたちへも、適正な教育環境の確保の観点から大きな影響があることが想定されます。

①②より、子どもたちの教育環境の確保を第一に考えた結果、大宮小学校は現地で建て替える形が望ましいと考えます。

## 2-2 目指す将来像について

### <魅力あふれる小学校>

都市空間に位置しながらも氷川参道の緑豊かな立地にある大宮小学校は、郷土の誇りとして受け継がれてきた歴史と文化を基盤に、未来を見据えた学校として、新しい時代の学びに対応した魅力あふれる小学校を目指します。

変化する学びのスタイルに合わせた学習空間／生涯の学びの拠点としての学校  
地域コミュニティの核となる学校／他公共施設との複合化による共創空間の実現

## 3 今後の方向性

### 3-1 現地での整備の進め方

#### <地域との意見交換を踏まえた検討>

小学校の老朽化等の課題を勘案しつつ、駅前賑わい拠点のまちづくりの方針を踏まえた上で、地域からの意見等を収集しながら整備の検討を進めてまいります。





## 用語解説

【あ行】	
アセットマネジメント	資産や財産を意味するアセット(asset)と 管理や経営を意味するマネジメント(management)を組み合わせた言葉
アフタースクール	安全で豊かな放課後を実現するために学校施設を活用し、地域と共に子どもを応援する放課後の居場所。
アミューズメント	楽しみ, 娯楽, 遊び, 気晴らしのこと。
イノベーション	モノ、仕組みなどに対して、全く新しい技術や考え方を取り入れて新たな価値を生み出し、社会的に大きな変化を起こすこと。
インキュベーション	「起業及び事業の創出をサポートするサービス・活動」を意味する言葉。
UDCO	「アーバンデザインセンター大宮:UDCO」は、大宮駅周辺のこれまでのまちづくりや国土づくりの方向性を踏まえ、市民、行政、企業、教育・研究機関など、様々な主体が広く連携しまちづくりを推進する基盤のこと。2017年3月設置。
ウォークアブル	「歩きやすい」、「歩きたくなる」という意味。「walk(歩く)」と「able(できる)」を組み合わせた造語。「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの概念の一つで、車中心から人中心へと転換を表わす。
オープンスペース	大規模なビルやマンションに設けられる空地(くうち:敷地のうち建築物が建てられていない部分)であって、歩行者用通路や植栽などを整備した空間。
オープン・セッション	それぞれのプロジェクトが新たに招き入れるステークホルダーに対して、ファシリテーションスキルを発揮し、対話する場をつくること。
【か行】	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させて、排出量を実質的にゼロにすること。
カルチャースクール	主に社会人を対象に様々な教養講座を提供する施設。カルチャーセンターや文化教室とも呼ばれる。
環境インフラ	地域環境を支える基盤(インフラストラクチャー)のことであり、地域生態系やその保全のための環境保全施設(上下水道や廃棄物管理施設など)を含む。
汽水域	淡水と海水が混じりあっている状態を「汽水」といい、河口や湧き水のある海中など海水と淡水の両方から構成される水域。転じて、ここでは2つの特性を持ったエリアが交わっている場所を表わす。
グッドデザイン賞	日本で唯一の総合的なデザイン評価・推奨のしくみです。60年以上にわたり「Gマーク」とともに広く親しまれている。

グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。
公共施設マネジメント	自治体が所有するすべての公共施設を行政経営の視点から、総合的かつ統括的に企画・管理を行うとともに、利活用する仕組みのこと。
コワーキング	年齢や性別など関係なく、異なる職業や仕事を持った利用者たちが同じ場所で机や椅子、ネットワーク設備などをシェアしながら、仕事をする事。
コンテンツ	情報の「中身」や「内容」を指す。まちづくりにおいては、機能や用途、様々な活動などの意味で用いられる。
<b>【さ行】</b>	
サウンディング	事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うこと。
サテライトキャンパス	大学など教育機関の本部から地理的に離れた場所に設置されたキャンパスのこと。予備校・学習塾などでもみられる。
シェアサイクル	一定のエリア内に複数配置された自転車の貸出・返却拠点(シェアサイクルポート)において、自転車を自由に貸出・返却できる交通手段。
シミュレーション	ある現象を模擬的に現出すること。現実想定される条件を取り入れて、実際に近い状況をつくり出すこと。模擬実験。
什器	什器は「じゅうき」と読み、「日常的に使用する家具や道具、食器」といった意味を持つ言葉で、店舗やオフィスなどで使用する道具や備品に対して用いる。
スカイライン	都市の建築物や山などが地平線に描く輪郭、あるいはその全景のこと。
ゼロカーボン	地球温暖化の原因となる温室効果ガス(二酸化炭素など)の排出量を、森林などが吸収する量以下にすることで、温室効果ガスの実質的な排出量をゼロにすること。
<b>【た行】</b>	
地中熱ヒートポンプ	ヒートポンプの熱源として空気熱の代わりに地中熱を利用する方法。地中に存在する「熱(ヒート)」を「くみ上げる(ポンプ)」のこと。冷媒の圧縮と膨張により熱を移動させることができる。
長寿命化	構造躯体の健全性を維持し、物理的な耐用年数近くまで建物を使用すること。
定期借地方式	期間を定めて土地を貸す方法のこと。
デザインガイドライン	様々な要素について、ルールを詳細に定義したもの。まちづくりでは、建物の高さや壁面の位置、色などを定める。
デザイン協議会	地元代表者等を中心に景観等に配慮したまちづくりを推進し継続的な活動を行う組織。

テレワーク	情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。
都市プランナー	都市づくりのための総合的な枠組みづくりを中心とした職能を有する専門家。都市計画家, アーバン・プランナーともいう。
<b>【な行】</b>	
ネイチャーポジティブ	自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させること。
<b>【は行】</b>	
ハコモノ	政府や地方公共団体によって建設された図書館・美術館・体育館・多目的ホールなどの施設。
パネル・ディスカッション	異なる意見を持つ3人以上の人が聴衆の前で意見を発表し、座談会形式でお互いに意見交換したあと、聴衆が意見交換に加わって話し合う集会のこと。
パブリックスペース	(public space) 公共の空間。誰もが自由に出入りできる開放的な場所のこと。
パブリックミーティング	タウンミーティングの類義語で、主に地域住民の生活に関わる事項を話題とする集会。行政または政治家が実施する対話型集会を指す。
PFI	(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)は、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。
ビオトープ	生物多様性の維持や、都市住民と自然とのふれあい創出等を目的に、都市域に人工的に生物が共存するために作り出した空間。
FRINGE駐車場	都心中心部への自動車流入を抑制するため、都心周辺部(FRINGE)にある駐車場。
ポテンシャル	潜在能力や可能性、将来性を意味する言葉。
<b>【ま行】</b>	
まちのカラー	そのまちの雰囲気や品格を表わす意味で用いられる。
マルチモビリティ	自転車、電動バイク、電車、バス、タクシーなど複数の交通手段の利用を指す。
民間活力	プロジェクトを実施する際、政府・自治体に代わって民間部門の資本や経営によってそれを行なうこと。
<b>【や行】</b>	
遊休施設	所有する施設で現在使用されておらず、かつ今後の利用方法が定まっていないもの。

【ら行】	
ラグジュアリーホテル	主に富裕層をターゲットとした、ホテルの価格帯の中で最高ランクのホテルを指す。
リカレント教育	学校教育からいったん離れて社会に出た後も、それぞれの人の必要なタイミングで再び教育を受け、仕事と教育を繰り返すこと。
リスキリング	新しい職業に就くために、あるいは今の職業で必要とされるスキルの大幅な変化に適応するために、必要なスキルを獲得する・させる教育のこと。
レガシー	(legacy)は英語で「遺産」「形見」を意味する。「過去から引き継いだもの」「未来へと引き継いでいくもの」の意味で使われる。
レジデンシャル	(residential)は、住宅や住居に関連することを意味する形容詞で、住宅地や住宅建築、住宅用途など、住まいに関わるさまざまな事柄を表現する際に用いられる。
路面店	通りに面した店舗のこと。
【わ行】	
ワーカー	(worker) 働く人。労働者。
ワークライフバランス	仕事と生活の両方を適切に調和させること。



この実施方針(素案)は、市の複数の部署が部局横断して作成しています。

内容	局	部	課
大門町自転車駐車場について	都市局	都市計画部	自転車まちづくり推進課 TEL: 048-829-1399 FAX: 048-829-1979
大宮駅グランドセントラルステーション化構想について		都心整備部	東日本交流拠点整備課 TEL: 048-646-3282 FAX: 048-646-3292
大宮駅東口周辺の公共施設再編による連鎖型まちづくりについて			大宮駅東口まちづくり事務所 TEL: 048-646-3290 FAX: 048-646-3292
大宮小学校について	教育委員会事務局	管理部	教育政策室 TEL: 048-829-1626 FAX: 048-829-1989
大宮中部公民館について		生涯学習総合センター	生涯学習総合センター TEL: 048-643-5651 FAX: 048-648-1860

大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針

駅前賑わい拠点 実施方針(素案)

---

さいたま市

都市局 教育委員会事務局