

令和 7 年 6 月 5 日

取手市議会議長

岩澤 信 殿

建設経済常任委員会

委員長 海東 一弘

委員 赤羽 直一

佐藤 隆治

所管事務調査（委員派遣）報告書

1 委員派遣年月日

令和 7 年 5 月 8 日（木曜日） 午前 10 時 30 分～

2 委員派遣場所及び調査事項

埼玉県さいたま市大宮区（駅前のにぎわい創出について）

視察会場：大宮ラクーン 8 階 まちラボおおみや

3 派遣委員

建設経済常任委員会委員 3 名

- ・委員長 海東 一弘
- ・委員 赤羽 直一
- ・委員 佐藤 隆治

4 委員派遣報告

『大宮駅東口周辺の公共施設再編／公共施設跡地活用に

関わる全体方針と駅前賑わい拠点の実施方針について』

●背景

大宮駅周辺地域では、平成 22 年に策定された「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」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が進められている。

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」が策定された。

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」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」が作成された。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されている。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った。

～駅前賑わい拠点 実施方針の骨子の主な内容～

- 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ابل等、関連する計画と連携した機能を検討する

●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たために作成する。

●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、人々が集い憩う滞在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とされた。

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ある。

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されている。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ある。

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・課題が整理された。

～現状から課題の整理～

(1) 当該拠点及びその周辺の課題

項目	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 ✓ 南側の狭い道路幅員の改善
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 ✓ 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 ✓ 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
建物の防災性能の状況	✓ 災害リスクを軽減するための建物等の防災性能の向上 ✓ 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
防災拠点等の整備状況	✓ 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 ✓ 帰宅困難者対策としての一時滞在施設の拡充
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 ✓ 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 ✓ 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
大宮駅東口周辺のまちづくりの状況	✓ 周辺のまちづくりとの連携、機能分担 ✓ 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

(2) 当該拠点の公共施設の課題

対象施設	課題
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
旧大宮区役所	✓ 跡地の暫定的な活用 ✓ GCS 構想と連携した活用

(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

●基本的な考え方

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選びたい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。

●まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ

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、ウォークアブルの推進、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。

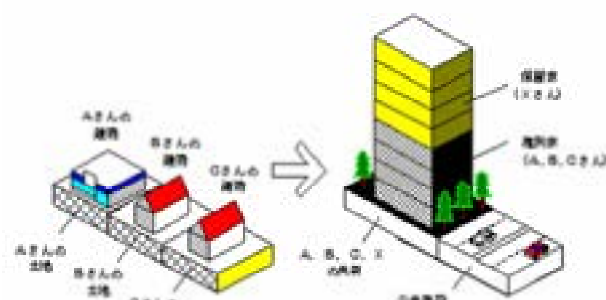
●事業の進め方

<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。

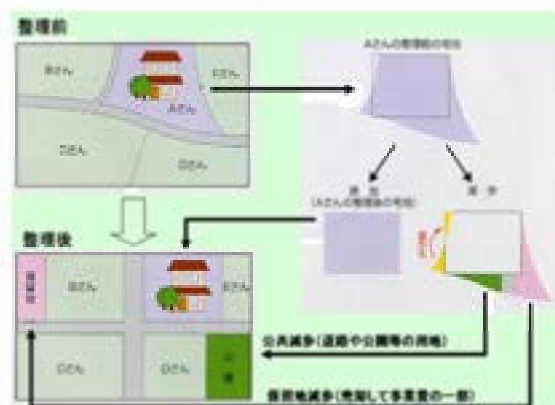
市街地再開発事業のイメージ

(出典:埼玉県 HP)



土地地区画整理事業のイメージ

(出典:埼玉県 HP)



●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作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を進める。

<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＞



(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する。

＜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 G C S 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実施の検討を進める。

＜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>

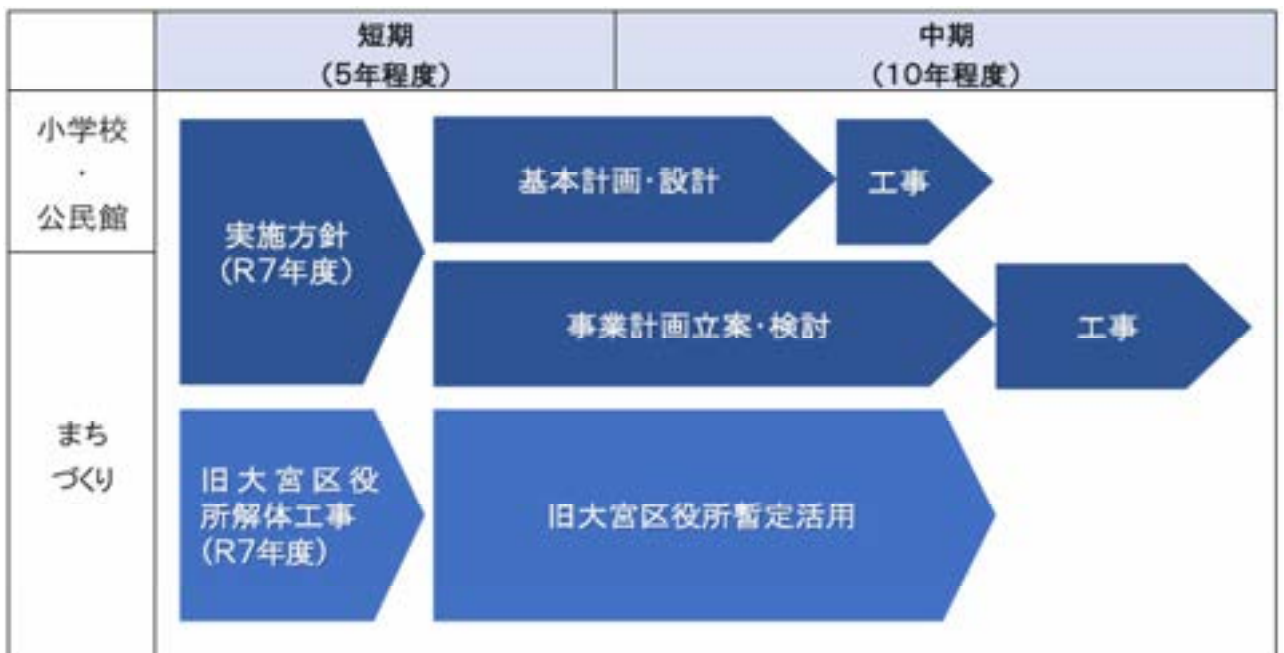


●下北線路街
線路跡地の開発で生じた空き地の利活用イメージ。みんなでつくる自由な遊び場として、多様な用途のオープンスペースとなっている。



●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。

●スケジュールのイメージ



所感

ご対応いただいたさいたま市職員より、積極的に市民の皆様在所へ赴いてお話を聞いたり、意見聴取やニーズ調査等々をされていると話されていたことがとても印象的でありました。

『市民やご利用者のために』との思いや考えがあるからこそ、日々尽力できるのであり、そのような所からさいたま市の市民協働が創造されているものと感じたところです。

上記のとおり報告します。