都市再生整備計画

美園地区（第2期）

（第2回変更）

埼玉県　さいたま市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	□
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	□
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	■

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	さいたま市	地区名	美園地区（第2期）	面積	約108 ha

計画期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度

目標

大目標：さいたま市の副都心の一つとして、本地区の象徴たる埼玉スタジアム2〇〇2（以下、埼スタ）をはじめとする地域資源を生かしながら、スポーツ・健康・環境をテーマとした良好な都市環境を形成する。

目標1：市の副都心に相応しい都市環境の形成。

目標2：健康を育み、スポーツ・レクリエーションに親しみやすい都市環境の形成。

目標3：地域の特色を活かした賑わい・滞留・交流の創出。

目標設定の根拠

・本地区は、さいたま市の東部に位置し、埼玉高速鉄道（1994年都市計画決定）及び埼玉スタジアム2〇〇2公園（以下、埼スタ公園）（1997年4月都市計画決定）の建設決定を契機に、1999年6月に市街化区域に編入された。
・2001年3月、埼玉高速鉄道線「浦和美園駅」が開業し、同年10月には埼玉スタ公園が開設した。
・2001年3月には土地区画整理事業3地区（浦和東部第一、浦和東部第二、岩槻南部新和西）が認可、2014年3月には土地区画整理事業1地区（大門下野田）が認可となり、総面積約320ha・計画人口約3万2千人の市街地形成（区域愛称：みそのウイングシティ）が進められている。2017年2月、UR施行区域（浦和東部第二、岩槻南部新和西）の換地処分が認可された。
・2004年2月、さいたま市総合振興計画において、浦和美園駅周辺は本市の副都心のひとつである「美園地区」として位置づけられた。
・2012年7月に内閣府よりさいたま市が『地域活性化総合特別区域（総合特区）』として認定され、浦和美園駅周辺地区においては、スマートホーム・コミュニティや超小型モビリティ導入促進事業を展開している。
・2015年10月、美園地区の各種まちづくり事業等の活性化・相互連携を推進するための発信・活動連携拠点として、「アーバンデザインセンターみその（以下、UDCMi）」が開設された。
・UDCMiを拠点に、主にまちづくりに係るソフト分野の企画・実証・事業化に取り組む「美園タウンマネジメント協会」が2015年8月に、主としてまちづくりに係るハード分野の検討・協議を行う「みその都市デザイン協議会」が2016年3月に発足した。
・2016年7月、UDCMiの管理運営、また、「美園タウンマネジメント協会」及び「みその都市デザイン協議会」の事務局を務める「一般社団法人美園タウンマネジメント」を都市再生推進法人として指定した。
・2017年4月、「美園タウンマネジメント協会」および「みその都市デザイン協議会」にて、美園地区における「公民＋学」によるまちづくりビジョン『美園スタジアムタウン憲章』を策定した。
・2017年4月、「みその都市デザイン協議会」にて、美園地区が目指すべき都市デザインの将来目標や方針を掲げた『みその都市デザイン方針』を策定した。
・2018年2月、さいたま市総合振興計画において、美園地区のまちづくりとして、副都心の都市機能の向上、まちのブランド差別化を図るために、「公民＋学」による都市環境を形成することとした。
・2018年3月、『みその都市デザイン方針』の実行戦略として、世界に誇れる“スタジアムタウン”に相応しい、安心・安全で円滑かつ快適なスタジアムアクセス環境づくりに向け、『美園スタジアムタウン スタジアムアクセス戦略』を策定した。
・2018年3月、『みその都市デザイン方針』の実現に向け、地域資源である綾瀬川や大門上池調節池の高質化整備や利活用方策を掲げた『美園スタジアムタウン 河川空間活用計画』を策定した。
・2019年4月、『みその都市デザイン方針』等に即して駅周辺の目指すべき将来イメージとその実現方策等について検討を進め、その成果を取りまとめた『駅前まちづくり戦略』を策定した。
・2021年4月、埼スタ公園と連携し、外から人を呼び込む賑わい・交流や、地域住民が様々なスポーツや健康づくりができる場の創出を目的として、大門上池調節池広場の底面整備を行い、供用開始した。
・2021年7月、「まちなかベンチプロジェクト『みそのREDベンチ』社会実験」として浦和美園駅東口駅前通り線の歩道にベンチ1基を試験設置した。
・2022年1月、『美園スタジアムタウン憲章』を発展・充実化させる、美園に関わる様々な主体の連携・参画・協働を促進し、各種取組を一層加速化するための『美園スタジアムタウンビジョン2050』を策定した。

課題

・都市基盤が概成し、今後土地活用が本格化するにあたり、良好な街並みや自然環境の形成、オープンスペースの利活用促進、歩行環境・交通利便性の向上など、地域資源を活かしながら空間の質を高め、“美園”に暮らす人・働く人・学ぶ人・訪れる人それぞれにとって心地よい都市環境を維持・向上させていく必要がある。
・埼スタ公園でのイベント開催時における賑わい・交流だけでなく、日常的に多様な都市活動が生まれるような都市環境の形成を進める必要がある。
・都市環境の形成においては、地区内の滞在快適性に寄与する環境・設備等は拡充の途上段階であることから、賑わい・交流創出を目的としたみその都市デザイン協議会で実施しているイベントや地域のスポーツ活動等において休憩できる設備の不足等により事業の活性化が図られていない。
・賑わい・交流の拠点を埼スタ公園や大門上池調節池広場のみならず、地区全体へ拡大し、地域内外の人々がスポーツ・レクリエーションにおいても親しみやすい環境を面的に形成する必要がある。

将来ビジョン（中長期）

・『さいたま市総合振興計画（後期基本計画）（2013年12月改定）』及び『都市計画マスタープラン（2014年4月改定）』において、美園地区はスポーツ、健康、環境・エネルギーをテーマとする副都心の形成を目指すとしている。
・「美園タウンマネジメント協会」および「みその都市デザイン協議会」において策定した『美園スタジアムタウン憲章』では、さいたま市の副都心の一つとして、本地域の象徴たる埼玉スタジアム2〇〇2をはじめとする地域資源を生かしながら、“美園”に暮らす人・働く人・学ぶ人・訪れる人が、安心して快適かつ健康的なライフスタイルを実現しつつ、コミュニティの中で楽しく、豊かな時間を享受できる“スタジアムタウン”となることを目指し、まちづくりの基本理念「新価値創造都市」、「多世代健幸都市」、「次世代環境都市」を掲げている。
・「みその都市デザイン協議会」において策定した『みその都市デザイン方針』では、埼スタと浦和美園駅を結ぶ「スタジアム参道」を軸に、重点的な景観誘導や交流と賑わいを生み出す空間づくりを進め、世界に誇れるサッカーの街・スタジアムの街をつくるとされている。また、「スタジアム参道」を中心にサッカー試合日だけでなく日常的に多様な都市活動が生まれるような都市環境の形成を進めるとしている。

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

・主に浦和美園駅を拠点とした、「スタジアム参道」や地区内のウォーカブル先導フィールドである「3km回廊」沿線における公園等の公的空間を含む範囲で回遊を促進する滞在快適性等向上区域を設定する。
・沿線公園において、賑わいや交流、休憩等に寄与するようなベンチ等の設置による高質化を行い、市やみその都市デザイン協議会等が実施するイベント等の賑わい創出・交流効果を高め、居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルな空間」の形成を目指す。

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
交流人口	人／年	浦和美園駅周辺でのイベント参加者数	イベントに参加する交流人口が増加することで、賑わい・交流に関わる都市環境が向上された指標とする。	308,500	令和4年度	448,400	令和10年度
駅乗降人員	人／日	浦和美園駅の乗降者数（定期利用者除く）	浦和美園駅周辺のスポーツ・レクリエーション施設・イベントの集積による賑わい・交流・運動に関わる都市環境が向上された指標とする。	9,000	令和4年度	11,600	令和10年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【市の副都心に相応しい都市環境の形成】 ・サッカー観戦者などの来街者をもてなすホスピタリティある環境と、日常的な賑わい・交流を創出する都市機能や活動を誘導しながら、市の副都心に相応しい都市環境を形成する ・都市再生推進法人と連携し、歩行者利便増進道路制度を活用することで、歩行者の利便性を向上し、快適に滞在・回遊できる環境を道路空間に構築する。（予定）	【基幹事業】滞在環境整備事業（スタジアム参道や3㎞回廊沿道の公園における社会実験等） 【基幹事業】情報板 【協定制度等】道路高架下を活用した都市利便増進施設（駐輪場）の整備および管理運営
【健康を育み、スポーツ・レクリエーションに親しみやすい都市環境の形成】 ・安心・安全で心地よい居住空間と、公共交通・歩行者・自転車を中心とした交通環境ネットワークを整えながら、健康を育み、スポーツ・レクリエーションに親しみやすい都市環境を形成する。 ・都市再生推進法人と連携し、歩行者利便増進道路制度を活用することで、歩行者の利便性を向上し、快適に滞在・回遊できる環境を道路空間に構築する。（予定）	【基幹事業】滞在環境整備事業（スタジアム参道や3㎞回廊沿道の公園における社会実験等） 【基幹事業】情報板 【協定制度等】道路高架下を活用した都市利便増進施設（駐輪場）の整備および管理運営
【地域の特色を活かした賑わい・滞留・交流の創出】 ・「スタジアム参道」や「3㎞回廊」沿線における公園に日除けやベンチを設置し、休憩や交流の機能において高質化することで回遊拠点としての充実を図る。 ・イベント開催時における賑わい・交流活動だけでなく、試合開催日以外においても地域内の回遊拠点を中心としたイベントやスポーツ活動等による賑わい・交流を創出する。	【基幹事業】滞在環境整備事業（スタジアム参道や3㎞回廊沿道の公園における社会実験等） 【基幹事業】情報板

その他

【関連する取組・事業】

・地域活性化総合特区制度に基づく、浦和東部第一地区内保留地における低炭素型住宅モデル街区（スマートホーム・コミュニティ）整備

・浦和東部第一特定土地区画整理事業（市施行）

・大門下野田特定土地区画整理事業（市施行）

・浦和東部第二特定土地区画整理事業（機構施行・2017年2月換地処分）

・岩槻南部新和西特定土地区画整理事業（機構施行・2017年2月換地処分）

・アーバンデザインセンターみその（UDCMi）を拠点とした「公民＋学」の連携組織『美園タウンマネジメント協会』・『みその都市デザイン協議会』による各種まちづくり事業（『美園タウンマネジメント憲章』、『美園スタジアムタウンビジョン2050』、『みその都市デザイン方針』の推進　等）

・浦和美園駅周辺地区における歩行・滞留の促進に向けたイベントや社会実験（地元密着型マルシェイベント「みそのいち」や公共空間等利活用実験「美園マチなかロビー」の開催　等）

・綾瀬川遊歩道整備

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（まちなかウォーカブル推進事業）

様式（1）-④-4

交付対象事業費	40	交付限度額	20.0	国費率	0.50

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業 / 細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路														
公園 駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設　情報板	浦和美園駅東口広場	さいたま市	直	1基	R10	R10	R10	R10	6	6	6	0	6	
高質空間形成施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
バリアフリー環境整備促進事業														
街なみ環境整備事業														
エリア価値向上整備事業														
滞在環境整備事業　社会実験・工事	3km回廊沿線公園	さいたま市	直	2箇所	R6	R10	R6	R9	34	34	34	0	34	
計画策定支援事業														
合計									40	40	40	0	40	…A

提案事業

事業 / 細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業													
地域創造支援事業													
地域創造支援事業													
事業活用調査													
事業活用調査													
まちづくり活動推進事業													
まちづくり活動推進事業													
合計									0	0	0	0	0 …B
												合計(A+B)	40

（参考）都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
合計											0

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
浦和東部第一特定土地区画整理事業	浦和東部第一地区	市	国土交通省	約55.9ha		○			2000	2021	22,300
大門下野田特定土地区画整理事業	大門下野田地区	市	—	約3.6ha			○		2013	2020	1,700
浦和東部第二特定土地区画整理事業	浦和東部第二地区	機構	国土交通省	約183.2ha		○			2000	2016	67,300
岩槻南部新和西特定土地区画整理事業	岩槻南部新和西地区	機構	国土交通省	約73.8ha		○			2000	2016	34,500
綾瀬川遊歩道整備事業	綾瀬川	県・市	国土交通省(予定)	約5km		○(予定)			2018	2020	未定
駅前まちづくり活性化事業	浦和美園駅周辺地区	市・民間	—	約10ha				○	2018	未定	未定
合計											125,800

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

	事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度											
					制度別詳細1	制度別詳細2	制度別詳細3	制度別詳細4	制度別詳細5	制度別詳細6	制度別詳細7	制度別詳細8	制度別詳細9	制度別詳細10	制度別詳細14
					道路占用許可特例(法第46条第10項)	河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則2)	都市公園占用許可特例(法第46条第12項)	都市利便増進協定(法第46条第25項)	都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)	低未利用土地利用促進協定(法46条第26項)	[滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	[滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	[滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	[滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	[滞在快適性等向上区域] 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)
1	●道路高架下を活用した都市利便増進施設(駐輪場)の整備および管理運営を都市再生推進法人が実施する。	未利用地となっている公共空間(道路高架下)を活用し、自転車ニーズの高まりや人口増により不足が想定される駐輪場を整備することで、住民ニーズへの対応を図るとともに、得られた収益の一部をまちづくり活動へ還元する。	R6～R10	・一般社団法人美園タウンマネジメント(都市再生推進法人)				○							
2	●道路空間を活用した都市利便増進施設(シェアサイクルポート)の整備および管理運営を都市再生推進法人が実施する。	未利用地となっている公共空間(道路空間)を活用し、シェアサイクルポートを整備することで、鉄道端末交通ニーズへの対応を図るとともに、得られた収益の一部をまちづくり活動へ還元する。	R6～R10	・一般社団法人美園タウンマネジメント(都市再生推進法人)				○							
3															
4															
5															

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

	取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
				制度別詳細11	制度別詳細12	制度別詳細13
				[滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	[滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	[滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1						

制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】

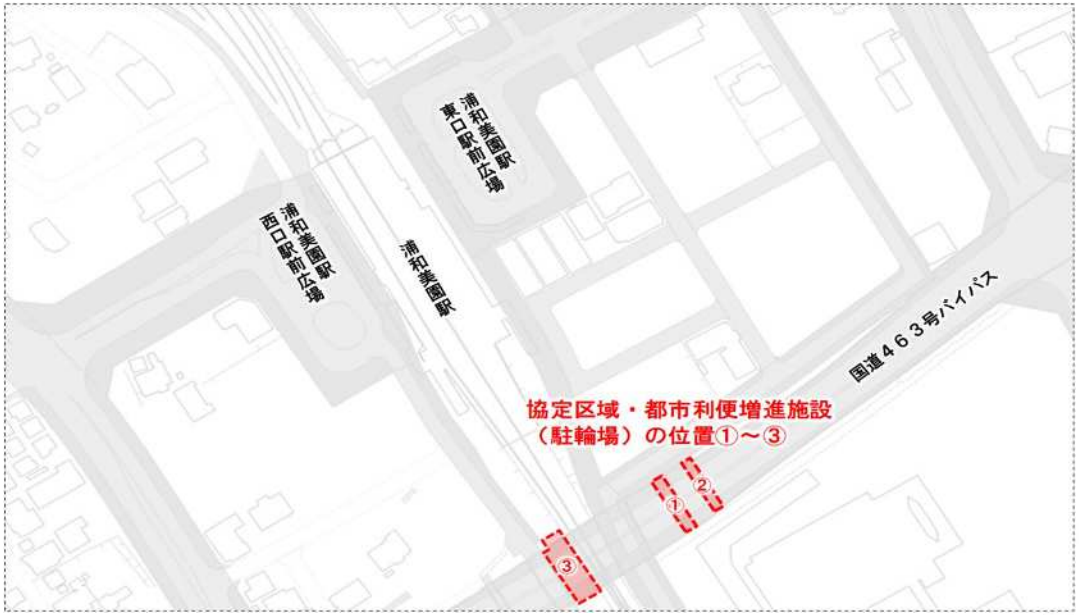
制度の活用計画

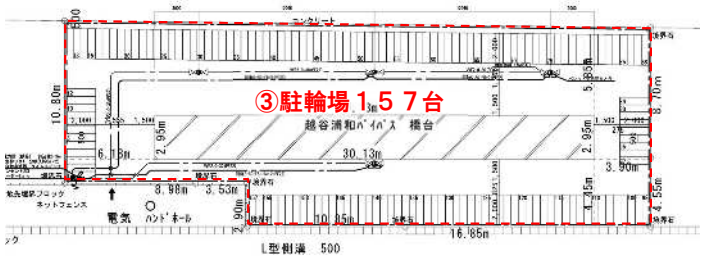
事業内容		事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	道路高架下を活用した都市利便増進施設(駐輪場)の整備および管理運営	R6～R10	一般社団法人美園タウンマネジメント(都市再生推進法人)	1. 協定締結者 一般社団法人美園タウンマネジメント(都市再生推進法人) さいたま市(土地所有者) 2.都市利便増進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域 次ページ赤枠の範囲 3. 協定の内容 (1)協定の目的となる都市利便増進施設 ①駐輪場(付帯設備等含む) ②シェアサイクルポート (2)費用負担 都市再生推進法人:都市利便増進施設の整備および管理運営に係る費用、道路占用料 さいたま市:ー (3)都市利便増進施設の整備・管理の方法 ・都市再生推進法人が都市利便増進施設の整備および管理運営を行う。 ・都市再生推進法人が得た収益は、道路占用料、駐輪場の管理運営費用、駐輪場の整備費用の返済に充てるとともに、余剰利益をまちづくり活動へ還元する。
2	道路高架下を活用した都市利便増進施設(シェアサイクルポート)の整備および管理運営	R6～R10	一般社団法人美園タウンマネジメント(都市再生推進法人)	
4				
5				
6				

制度別詳細4-1（都市利便増進協定に関する事項）法第46条第25項
事業番号1

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ





駐輪場

制度別詳細4-2（都市利便増進協定に関する事項）法第46条第25項
事業番号2

制度別詳細【都市利便増進協定】

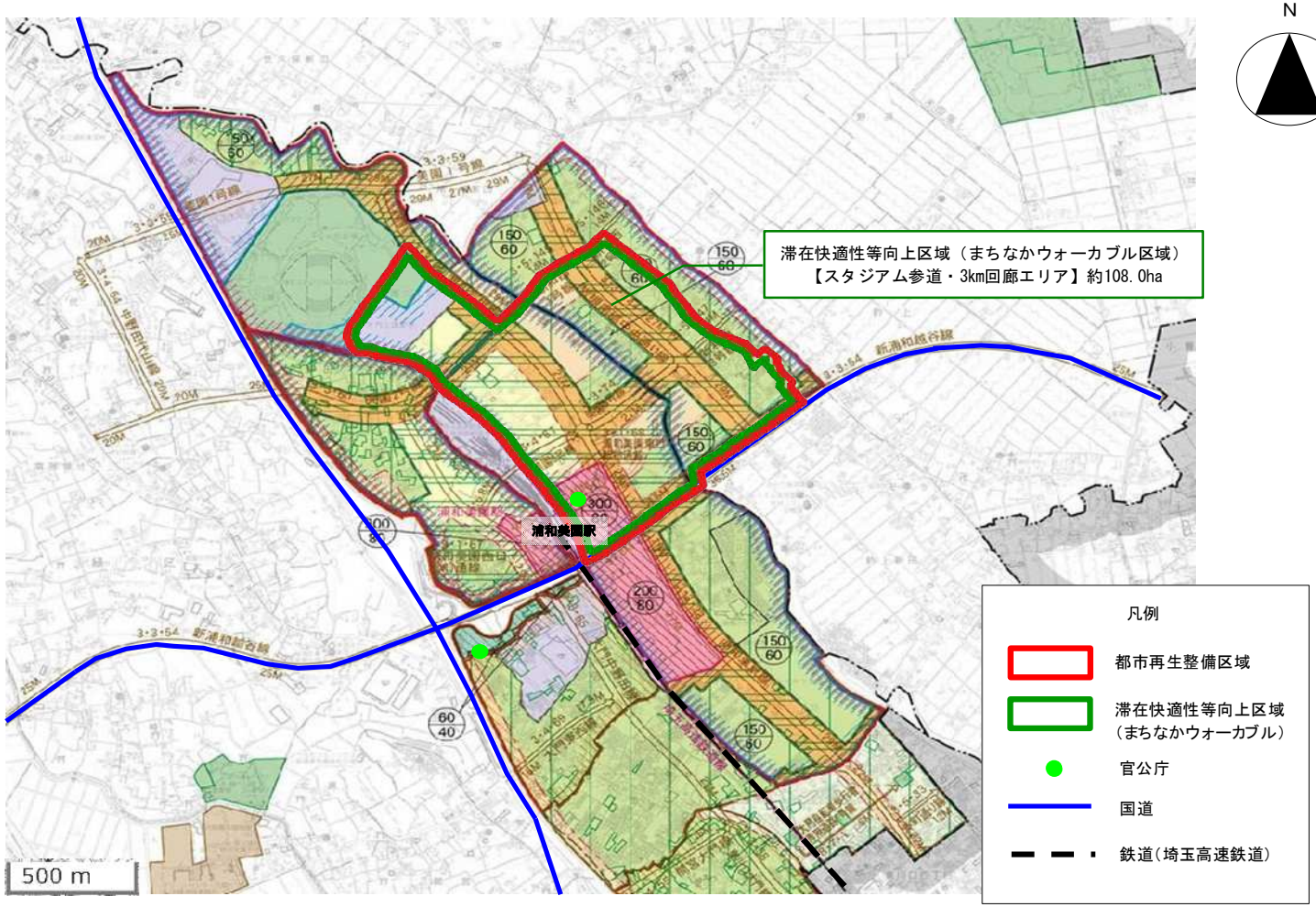
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

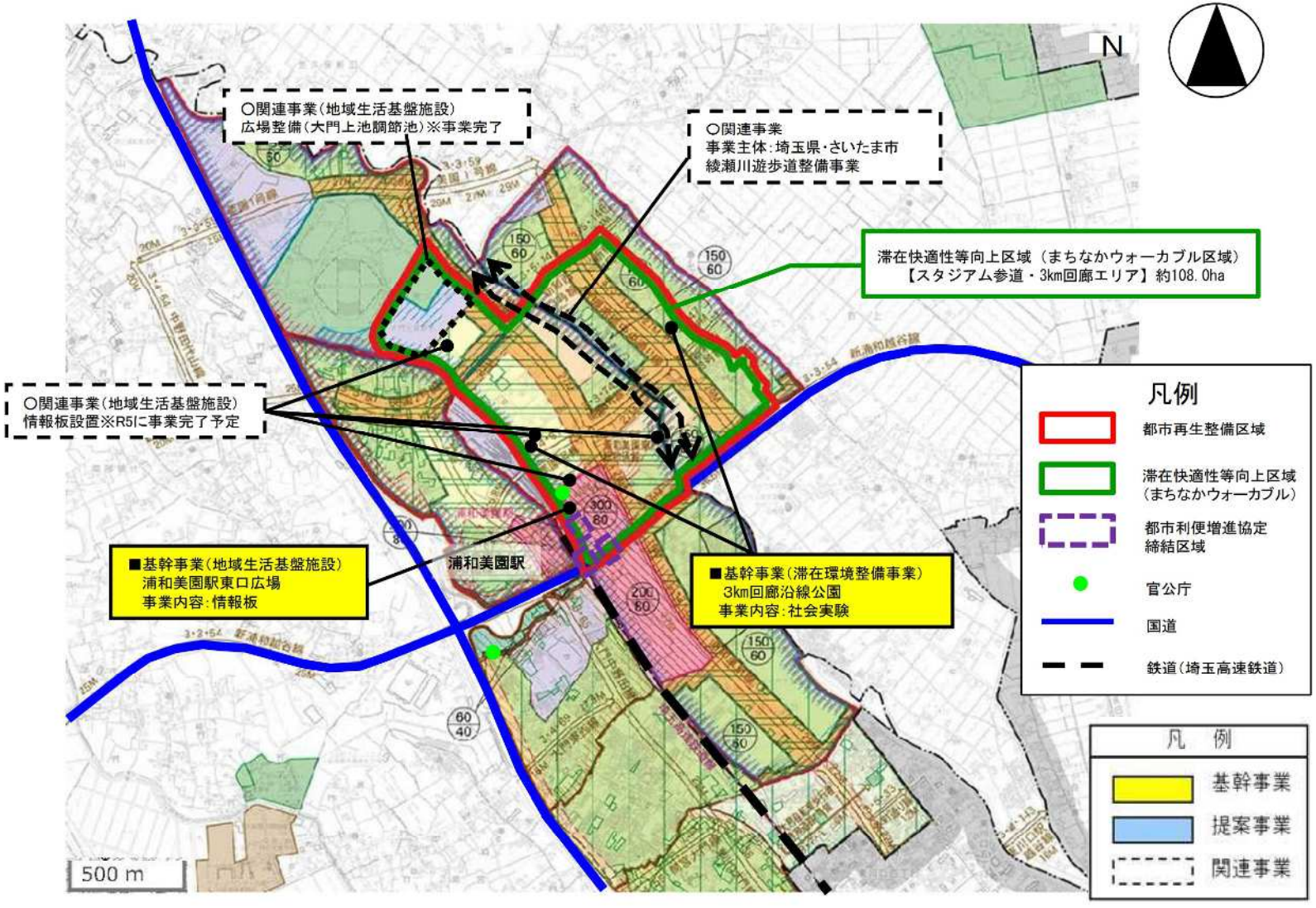
シェアサイクルポート

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

美園地区(第2期)(埼玉県さいたま市)	面積	108(108)　ha	区域	緑区美園1・2・3・4・5・6丁目の全部と大字下野田、大字中野田、大字南部領辻、大字大門の一部 岩槻区美園東1・2・3丁目の全部



美園地区（第２期）（埼玉県さいたま市） 整備方針概要図（まちなかウォーカブル推進事業）

目標	代表的な指標					
大目標：さいたま市の副都心の一つとして、本地区の象徴たる埼玉スタジアム２〇〇２（以下、埼スタ）をはじめとする地域資源を生かしながら、スポーツ・健康・環境をテーマとした良好な都市環境を形成する 目標１：市の副都心に相応しい都市環境の形成 目標２：健康を育み、スポーツ・レクリエーションに親しみやすい都市環境の形成 目標３：地域の特色を活かした賑わい・滞留・交流の創出	交流人口	（人／年）	308,500	（令和4年度）	→	448,400	（令和10年度）
	駅乗降人員	（人／日）	9,000	（令和4年度）	→	11,600	（令和10年度）