都市再生整備計画

大宮駅周辺地区(第2期)

(第5回変更)

埼玉県　さいたま市

令和7年12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	□
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	大宮駅周辺地区（第2期）	面積	130 ha

計画期間	令和 3 年度 ～ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ～ 令和 7 年度

目標

（第1回変更）

大目標　高次都市機能の集積を通じた、おもてなしがあふれる東日本の交流拠点都市の創出

小目標①　人中心の歩きたくなるまちづくりによる賑わいの創出

小目標②　魅力的な空間づくりによる大宮らしい街並みの創出

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

・大宮は氷川神社の門前町、中山道の宿場町として栄え、明治期には東北本線と高崎線との分岐点に大宮駅が設けられるなど、古くから基幹交通の要衝として発展してきた。現在も大宮駅は東北・上信越方面に向かう6路線の新幹線とJR在来線、私鉄を含めて13路線が乗り入れる全国有数のターミナル駅であり、駅周辺には商業・業務・行政機能などの施設が集積し、交通結節点としての特色を生かしたまちづくりが進められている。

・平成13年の大宮市、浦和市、与野市合併（※平成17年に岩槻市合併）によるさいたま市の誕生と平成15年の政令指定都市への移行を契機に、広域的な交通利便性を持ち、都市機能が高度に集積している大宮駅周辺地域は、さいたま市を代表する商業・業務地としてふさわしい広域的発展の核となる都市形成を図ることが期待されている。

・平成22年5月には「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」を策定し、将来像として設定した「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」の実現の取り組みとして、大宮駅東口・西口地区の市街地再開発事業や関連するまちづくり団体の発足などの民官協働のまちづくりを進めており、これらの個別のまちづくりの動きを総合的なまちづくりへと展開させることが求められている。

・また、平成28年3月に改定された「首都圏広域地方計画」において、大宮は「東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点」として位置づけられ、東日本のネットワークの結節点として連携・交流機能の集積・強化を図るとともに、災害時のバックアップ拠点機能の強化を図ることが求められており、平成29年8月には都市再生緊急整備地域の指定も受けている。

・首都圏広域地方計画、都市再生緊急整備地域の方針を踏まえ、大宮駅周辺地域戦略ビジョンのうち「ターミナル街区」のまちづくりの具体化を図るため、平成30年7月には「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」を策定し、駅周辺街区のまちづくりと交通基盤整備、駅機能高度化を三位一体で進めている。

・大宮駅周辺地区都市再生整備計画（平成28年度～令和2年度）では、高次都市機能の集積を図るため、ふれあいスペース（大宮区役所新庁舎）やホール等（大宮駅東口大門町2丁目中地区）の整備を進めるとともに、歩行者の回遊しやすい街路空間の整備のために氷川緑道西通線における社会実験や一の宮通りの整備検討を進めてきた。

課題

① 広域的な拠点都市にふさわしい都市基盤や都市空間の整備に遅れが目立ち、大宮の都市規模や交通結節点のポテンシャルが活かし切れていない
② 社会環境や商業環境の変化に伴い、多様化する市民生活を支えるための「核」となる機能がまちなかに不足している
③ 駅から当地区、周辺にある多様な地域資源が活かしきれておらず、「大宮らしさ」を象徴する新たな魅力や価値を創出していく必要がある
④ 多数のまちづくり団体が活動し、教育施設の集積などが見られる大宮駅周辺地域では、民間の力を、まちづくりの推進にさらに活かしていく必要がある
⑤ 広域交通の拠点性の向上と地域内の快適な移動環境の実現を図る必要がある
⑥ 帰宅困難者対策や安全な市街地整備を通じた都市防災に対する防災拠点形成を図る必要がある
⑦ 地球環境（温暖化対策、ヒートアイランド現象の防止・生態系への配慮）や社会環境（少子高齢化）の変化に対応した持続的な発展を図る必要がある
⑧ グローバル社会にふさわしい都心活動（ビジネス・観光）と都市空間の形成を図る必要がある

将来ビジョン（中長期）

・さいたま市総合振興計画（平成26年4月改定）及び、さいたま市都市計画マスタープラン（平成26年4月改定）において、本地区を高度で広域的な都市機能が集積し、多様な都市活動や市民生活の拠点となる「都心」として位置付け、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を推進している。

・また、さいたま市都市計画マスタープラン（平成26年4月改定）において、国のグランドデザインのキーワードである「コンパクト＋ネットワーク」を踏まえ、本市の目指すべき将来の都市構造を「水と緑に囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」とし、駅周辺（都心、副都心、地域生活拠点）に都市機能を集積し、各拠点を公共交通ネットワークで接続するとともに、自動車交通に過度に依存しない、歩いて暮らせるまちや低炭素都市の実現を目指している。

・これら方針実現のため、大宮駅周辺地域戦略ビジョン（平成22年5月策定）において、本地区の将来像を「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」と設定するとともに、さいたま市低炭素まちづくり計画（平成26年7月策定）において、大宮地区を新たな交通システムや歩くまちの推進、低炭素建築物の集積による低炭素化モデル事業の先導地区として位置づけている。

・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月策定）では、①ビジネス機能の集積、②対流拠点機能の強化、③商都大宮の再生、④上質な住環境の育成、⑤交通結節機能の充実、⑥回遊機能の強化、⑦自動車交通の抑制、⑧風格ある駅前景観の形成、⑨強靭性を備えたまちづくりを整備方針としている。

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
駅周辺地区の賑わい及び回遊性	%	アンケート調査により駅周辺の「賑わい」、「回遊性」に対して満足した人の割合	小目標①に対応し、氷川緑道西通線外における社会実験や、都市利便増進施設を活用した賑わい及び回遊性創出により駅周辺の賑わいの向上を見込む。	26%	R2	36%	R7
駅周辺地区の街並み	%	アンケート調査により駅周辺の「街並み」に対して満足した人の割合	小目標②に対応し、南銀座通りの高質空間形成の取り組みや、大宮中央通り線の道路美装化整備により、駅周辺の街並みの満足度向上が図れるものと見込む。	49%	R2	56%	R7
大宮中央通り線及びペンギン通り歩行者交通量	人／時	大門町2丁目中地区第一種市街地再開発ビルと大宮駅をつなぐ位置における、休日ピーク時の歩行者交通量	小目標①に対応し、大宮中央通り等整備や、大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業等により、地区の魅力が向上し、地区に訪れる人数の増加を見込む。	1022人／時	R2	1318人／時	R7
大宮停車場大成線歩行者交通量	人／時	大宮駅西口第3－B地区第一種市街地再開発ビルと大宮駅をつなぐ位置における、休日ピーク時の歩行者交通量	小目標①に対応し、大宮停車場大成線等整備や、大宮駅西口第3－B地区第一種市街地再開発事業等により、地区の魅力が向上し、地区に訪れる人数の増加を見込む。	1653人／時	R2	1937人／時	R7

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
【大宮の多様な魅力を活かした歩行者回遊性の強化】 歴史ある東口と近年発展した西口、繁華街と静謐な社や参道、大型商業施設や商店街など、大宮のまちの多様な魅力を感じながら快適に歩けるよう、歩道の整備・道路美装化を通じた、歩行者の回遊性を高める街路空間の整備・高質化の取り組みを進める。さらに、大宮駅周辺で進められている市街地再開発事業・土地区画整理事業等、駅周辺の活性化につながる各種事業の取組みを進める。	【基幹事業】 ・一の宮通り ・大宮中央通り線等整備 ・大宮停車場大成線 ・滞在環境創出社会実験 【提案事業】 ・事業活用調査　歩行環境創出検討 ・氷川参道環境整備その2 【関連事業】 ・大宮駅グランドセントラルステーション化構想 ・桜木駐車場用地活用 ・都市計画道路　氷川緑道西通線、桜木1号線、桜木2号線 ・大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第3－B地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第3－A・D地区第一種市街地再開発事業 ・大宮鐘塚C地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第四土地区画整理事業 ・氷川参道環境整備その1 ・市道21965号線 ・レンガ通り ・都市計画道路　上落合桜木線 ・細街路拡幅整備事業 ・南銀座通り 【協定制度等】 ・都市利便増進施設を活用した賑わい及び回遊性創出 ・特例道路占用を活用した賑わい創出
【訪れたくなる街並みの創出】 市民が誇りに思え、訪れたくなるような街並みになるよう、道路空間の再編や美装化を行いおもてなしあふれる空間へと整備する。また、駅周辺で進められている市街地再開発事業と連携して、人が憩い、くつろげる空間を官民連携して整備していく。	【基幹事業】 ・一の宮通り ・大宮中央通り線等整備 ・大宮停車場大成線 ・滞在環境創出社会実験 【提案事業】 ・事業活用調査　歩行環境創出検討 ・氷川参道環境整備 【関連事業】 ・大宮駅グランドセントラルステーション化構想 ・桜木駐車場用地活用 ・都市計画道路　氷川緑道西通線、桜木1号線、桜木2号線 ・大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第3－B地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第3－A・D地区第一種市街地再開発事業 ・大宮鐘塚C地区第一種市街地再開発事業 ・大宮駅西口第四土地区画整理事業 ・氷川参道環境整備その1 ・市道21965号線 ・レンガ通り ・都市計画道路　上落合桜木線 ・細街路拡幅整備事業 ・南銀座通り 【協定制度等】 ・都市利便増進施設を活用した賑わい及び回遊性創出 ・特例道路占用を活用した賑わい創出

その他
（第1回変更）

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）-④-3

交付対象事業費	806	交付限度額	403.0	国費率	0.5

（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	一の宮通り	さいたま市	直	L=430m	R3	R11	R3	R7	370	370	370		370	—
道路	大宮中央通り線等整備	さいたま市	直	L=130m	R3	R3	R3	R3	66	66	66		66	—
道路	大宮停車場大成線	さいたま市	直	L=300m	R3	R7	R3	R7	181	181	181		181	—
公園														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
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														
滞在環境整備事業	滞在環境創出社会実験	さいたま市	直		R3	R9	R3	R7	106	66	66		66	—
合計									723	683	683	0	683	…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													
事業活用調査	歩行環境創出検討	さいたま市	直	—	R3	R7	R3	R7	95	95	95		95
事業活用調査	氷川参道環境整備その2	さいたま市	直	—	R3	R7	R3	R7	52	28	28		28
まちづくり活動推進事業													
合計									147	123	123	0	123 …B
												合計(A+B)	806

（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
大宮駅グランドセントラルステーション化構想		さいたま市									
桜木駐車場用地活用		さいたま市		A=2.7ha							
都市計画道路　氷川緑道西通線	北区間	さいたま市	国土交通省	L=315m		○			26	6	12,326
都市計画道路　桜木1号線		さいたま市	国土交通省	L=30m		○			28	8	780
都市計画道路　桜木2号線		さいたま市	国土交通省	L=80m		○			28	8	634
都市計画道路　上落合桜木線		さいたま市		L=240m		○			30	5	3,056
大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業		再開発組合	国土交通省	A=1.4ha		○			27	4	62,014
大宮駅東口大門町3丁目中地区第一種市街地再開発事業		再開発組合（予定）	国土交通省（予定）	A=0.6ha		○			6	13	26,947
大宮駅西口第3－B地区第一種市街地再開発事業		再開発組合	国土交通省	A=1.3ha		○			28	7	38,365
大宮駅西口第3－A・D地区第一種市街地再開発事業		再開発組合（予定）	国土交通省（予定）	A=1.5ha		○			3	9	50,094
大宮鐘塚C地区第一種市街地再開発事業		個人		A=0.5ha				○	29	3	－
大宮駅西口第四土地区画整理事業		さいたま市	国土交通省	A=9.68ha		○			7	10	24,387
氷川参道環境整備その1		さいたま市		L=450m			○				
レンガ通り		さいたま市		L=65m			○				
市道21965号線		さいたま市		L=300m			○				
細街路拡幅整備事業		さいたま市		L=595m			○		3	9（予定）	
南銀座通り		さいたま市		L=150m			○			9	
合計											218,603

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22)	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	●パブリックスペースを活用した賑わい増進施設の整備・管理 都市再生推進法人が中心となって以下に取り組む。 ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設(OM TERRACE)における既存休憩スペース利活用時の管理を行う。 ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設(OM TERRACE)における既存休憩スペースを飲食・購買を伴うイベントに活用できるよう、関係設備の整備・管理を行う。 ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設(OM TERRACE)における既存休憩スペース等を活用した賑わい創出事業及び回遊性向上事業を運営する。	駅前のパブリックスペースの積極的な有効活用により、ターミナル駅である大宮駅周辺の賑わい創出および駅周辺利用者の回遊行動の誘発を図る。	R3～R7	・一般社団法人アーバンデザインセンター大宮(都市再生推進法人)				○							
2	●道路空間を活用した賑わい創出に向けた整備・管理 大宮門街前、さいたま市道3.3.75大宮中央通線大宮門街前歩道部に、購買・飲食施設を設置し適切に運営・管理を行うことで、賑わいを創出する。	拡幅された歩道空間の積極的な有効活用により、大宮駅周辺の賑わい創出および隣接する再開発ビルとの一体的なエリアマネジメントを図る。	R5～R7	・一般社団法人アーバンデザインセンター大宮(都市再生推進法人)	○										
3															
4															

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1（道路占用に関する事項）法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度の活用計画

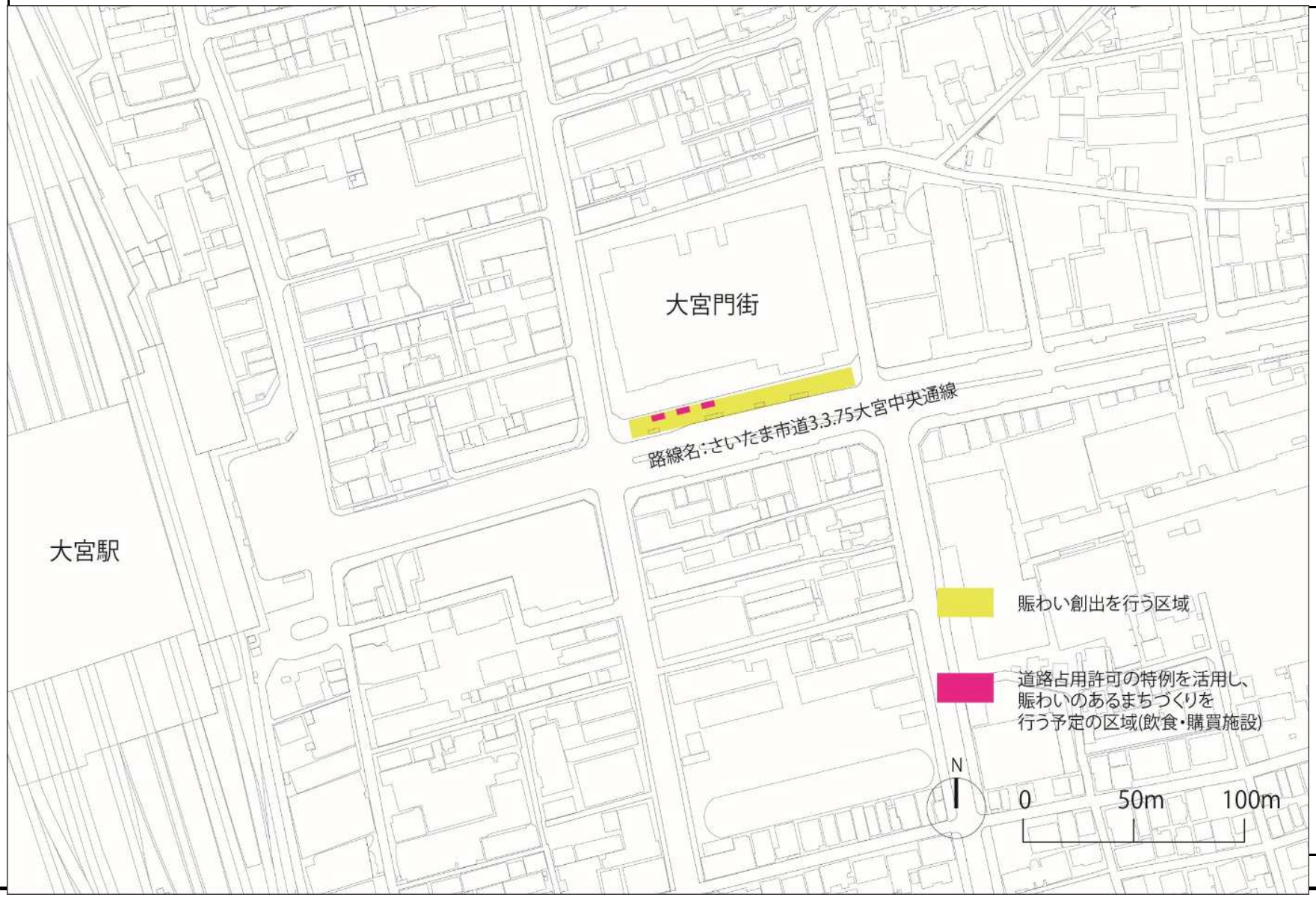
占用対象施設			占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路占用許可特例対象施設	1	随時設置する食事施設・購買施設	路線名：さいたま市道3.3.75大宮中央通線 大宮門街前歩道部	・賑わい創出を行う区域周辺の清掃を実施する ・賑わい創出を行う区域に違法駐輪が増えないよう、利用者へのマナーの周知を図る
	2			
	3			

制度別詳細1-1（道路占用に関する事項）法第46条第10項

事業番号1，2，3

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

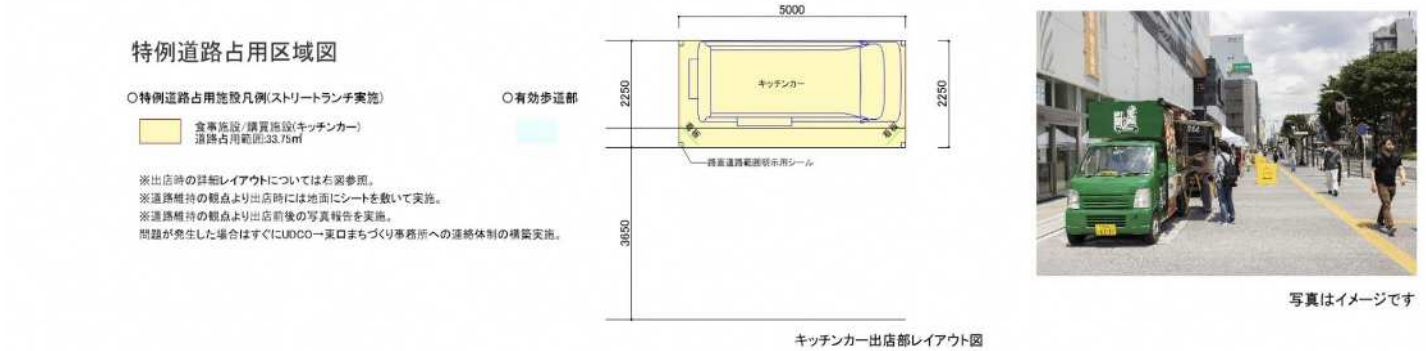


制度別詳細1-2-①（道路占用に関する事項）法第46条第10項

事業番号1，2，3

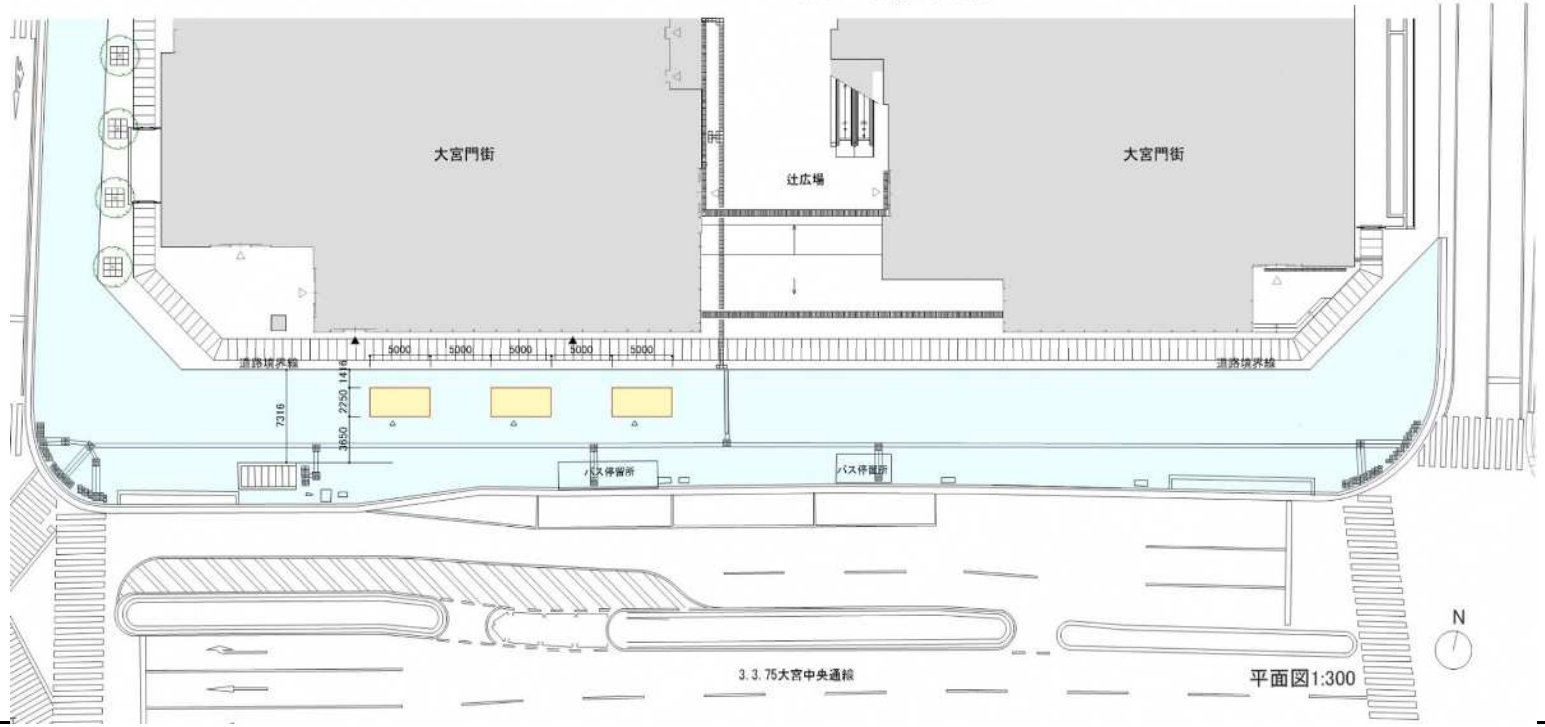
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



写真はイメージです

キッチンカー出店部レイアウト図



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	パブリックスペースを活用した賑わい増進施設の整備及び回遊性向上施設・管理	R3～R7	・一般社団法人アーバンデザインセンター大宮（都市再生推進法人）	1. 協定締結者 ・一般社団法人アーバンデザインセンター大宮（都市再生推進法人） ・さいたま市（土地建物所有者） 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 ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）における既存休憩スペース・既存公共スペース ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）における既存休憩スペースを活用した賑わい創出事業のための設備一式 ・大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE)における既存公共スペースを活用した回遊性創出事業のための設備一式 (2)費用負担 ・都市再生推進法人が既存休憩スペースの賑わい創出事業及び回遊性創出事業を運営し、その収益の一部を所有者に還元する。 (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中心となって、大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）における既存休憩スペース利活用時及び既存公共スペースの管理を行う。 ・都市再生推進法人が中心となって、大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）における既存休憩スペースを飲食・購買を伴うイベントに活用できるよう、関係設備の整備・管理を行う。 ・都市再生推進法人が中心となって、大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）における既存公共スペースを回遊性の向上のため、サイクルポート等の整備・管理を行う。 ・都市再生推進法人が得た収益を、賑わい創出事業及び回遊性向上事業の運営に必要な諸施設の整備・維持管理費用に充当する。
2				
3				
4				
5				

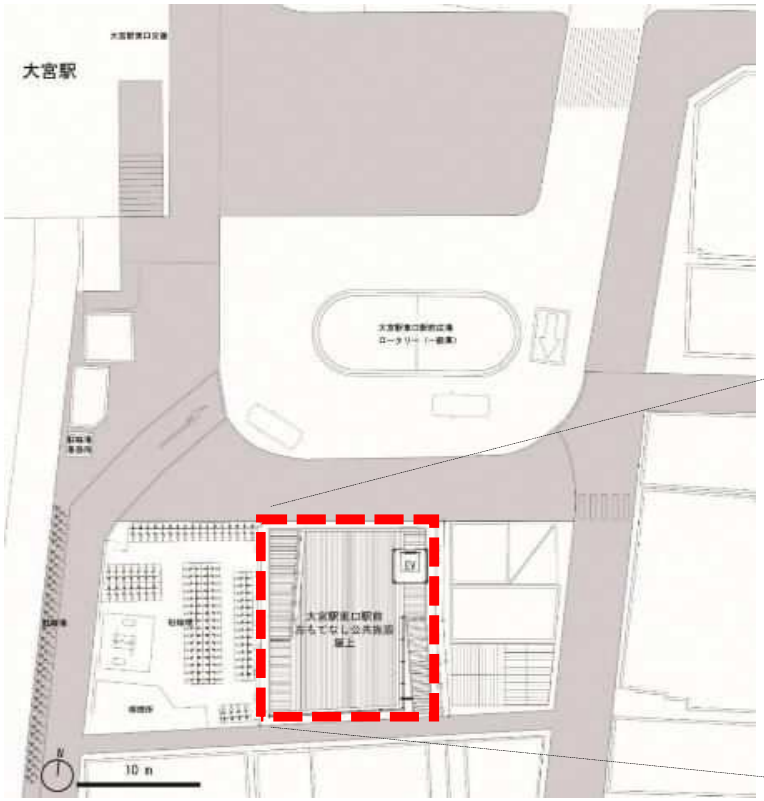
制度別詳細4-1（都市利便増進協定に関する事項）法第46条第25項

事業番号1，2，3

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

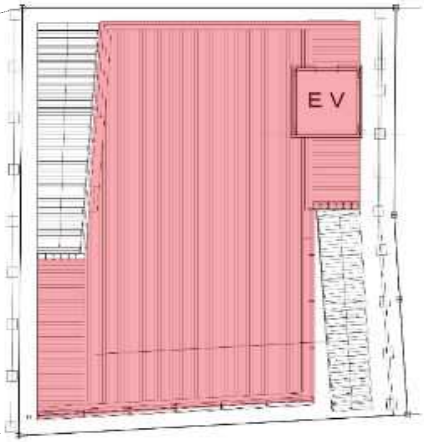
都市利便増進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域



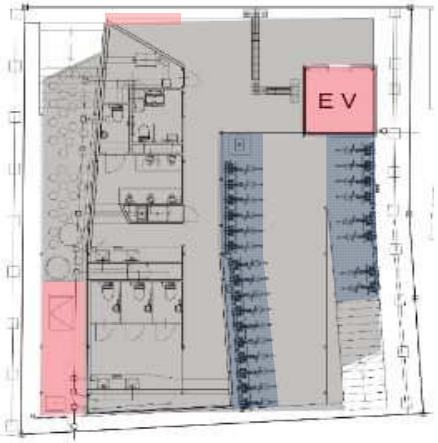
既存休憩施設 大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）屋上 位置図

大宮駅東口駅前おもてなし公共施設
（OM TERRACE）現況写真
北面より撮影

大宮駅東口駅前おもてなし公共施設
（OM TERRACE）屋上上空写真
北西上空より撮影



既存の休憩施設（OM TERRACE）屋上平面図



1F部分平面図

賑わい創出事業に供する範囲

※ただし1F南面のスペースは各種設備等の保管スペースとして利用する

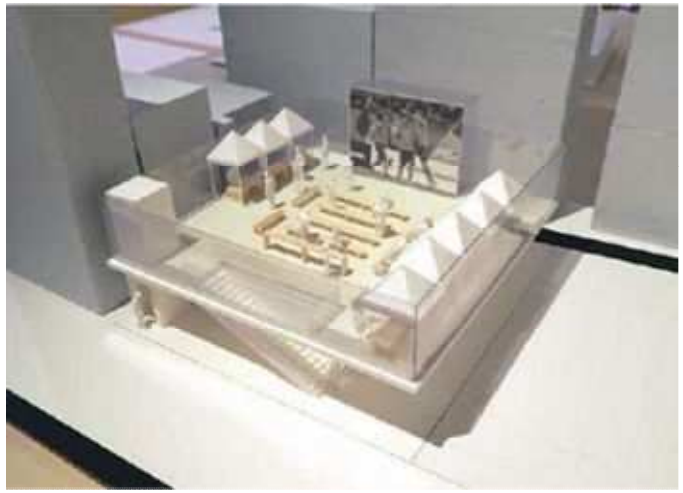
回遊性創出事業に供する範囲

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1，2，3

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



大宮駅東口駅前おもてなし公共施設（OM TERRACE）

屋上での賑わい創出事業イメージ及び関連設備例

1. テント等を屋上に設置した場合
2. スクリーン・音響設備を設置した場合
3. 賑わい創出事業の告知広告を設置した場合

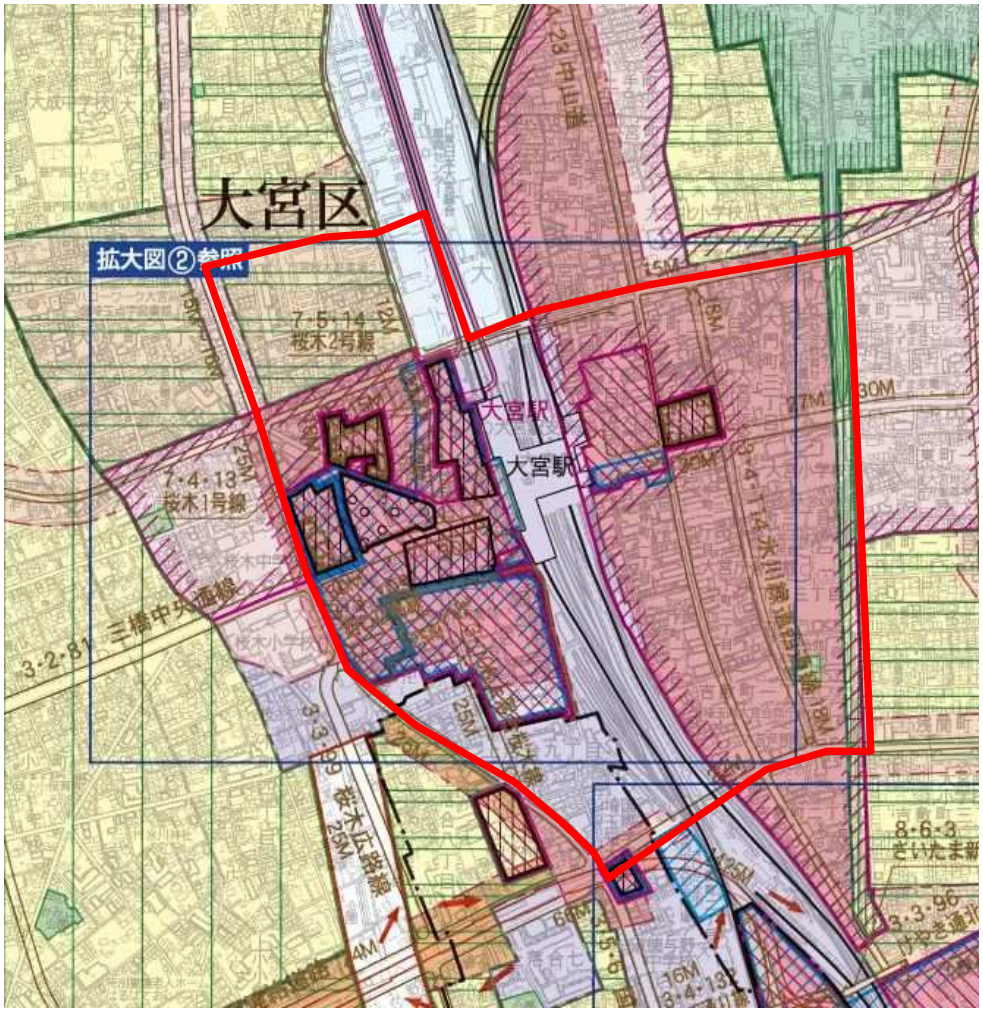
1, 2 出典：2016年まちラボプロジェクト
「大宮駅東口おもてなし公共スペース
デザインプロジェクト」

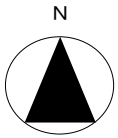
1	2
3	

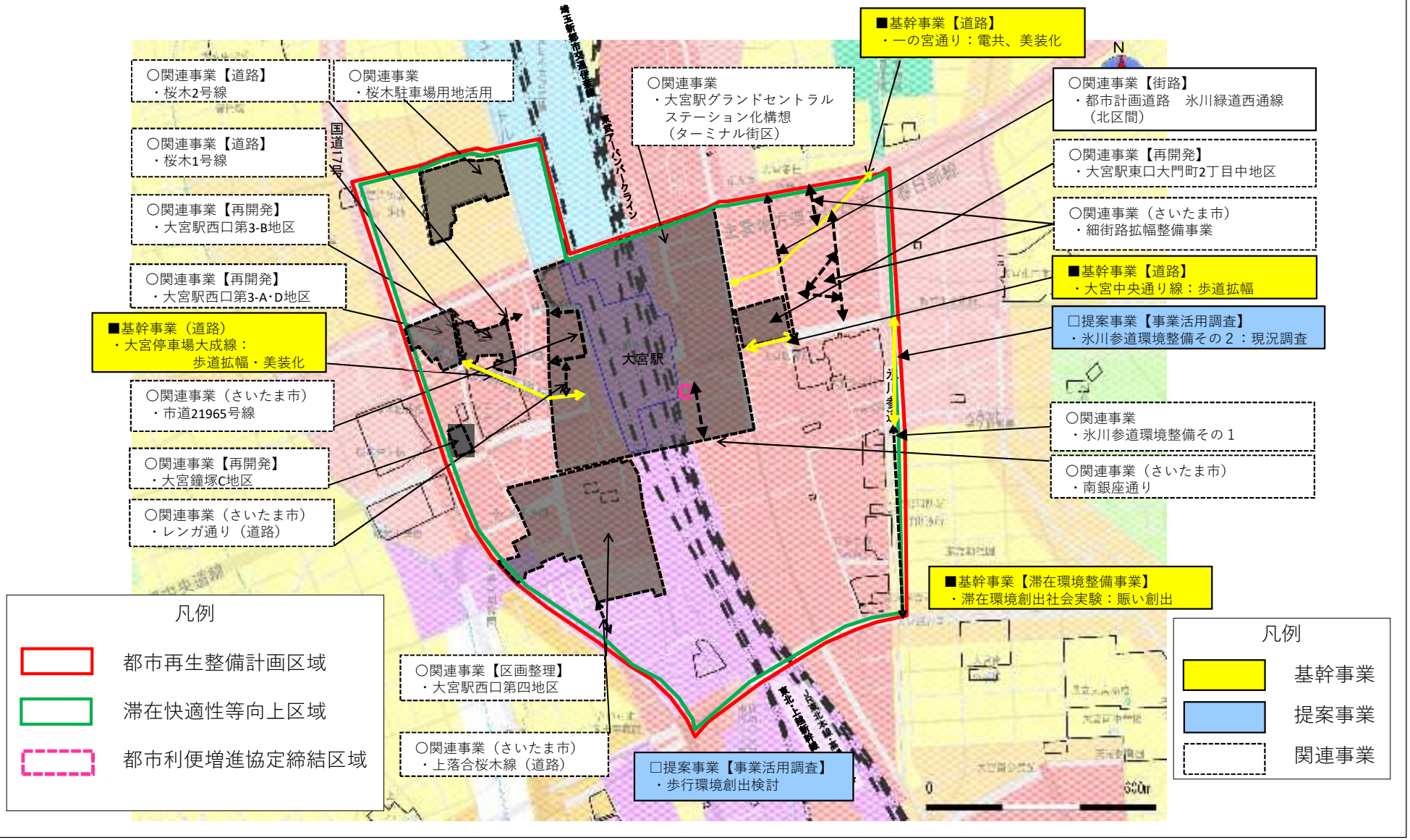
都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

大宮駅周辺地区(埼玉県さいたま市)	面積	約130 ha	区域	桜木町1・2丁目、上落合9丁目、吉敷町1丁目、下町1－3丁目、仲町1－3丁目、大門町1－3丁目、宮町1丁目の全部と、桜木町3・4丁目、上落合8丁目、大成町1丁目、吉敷町2丁目、宮町2丁目、高鼻町1丁目、錦町の一部





大宮駅周辺地区（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	高次都市施設の集積を通じた、 おもてなしあふれる東日本の交流拠点都市の創出	代表的な指標	駅周辺地区の賑わい及び回遊性	%	26%	（R2年度）→	36% （R7年度）
			駅周辺地区の街並み	%	49%	（R2年度）→	56% （R7年度）
			大宮中央通り線及びペンギン通り歩行者交通量	人/時	1022人/時	（R2年度）→	1318人/時 （R7年度）
			大宮停車場大成線歩行者交通量	人/時	1653人/時	（R2年度）→	1937人/時 （R7年度）