

大宮駅東口周辺公共施設再編／連鎖型まちづくり 駅前賑わい拠点／実施方針の方向性について

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部
事務局
大宮駅東口まちづくり事務所

1

本日の議題

R7年度にとりまとめ予定の
「駅前賑わい拠点／実施方針」の方向性について
検討状況を中間報告させていただきます。

2

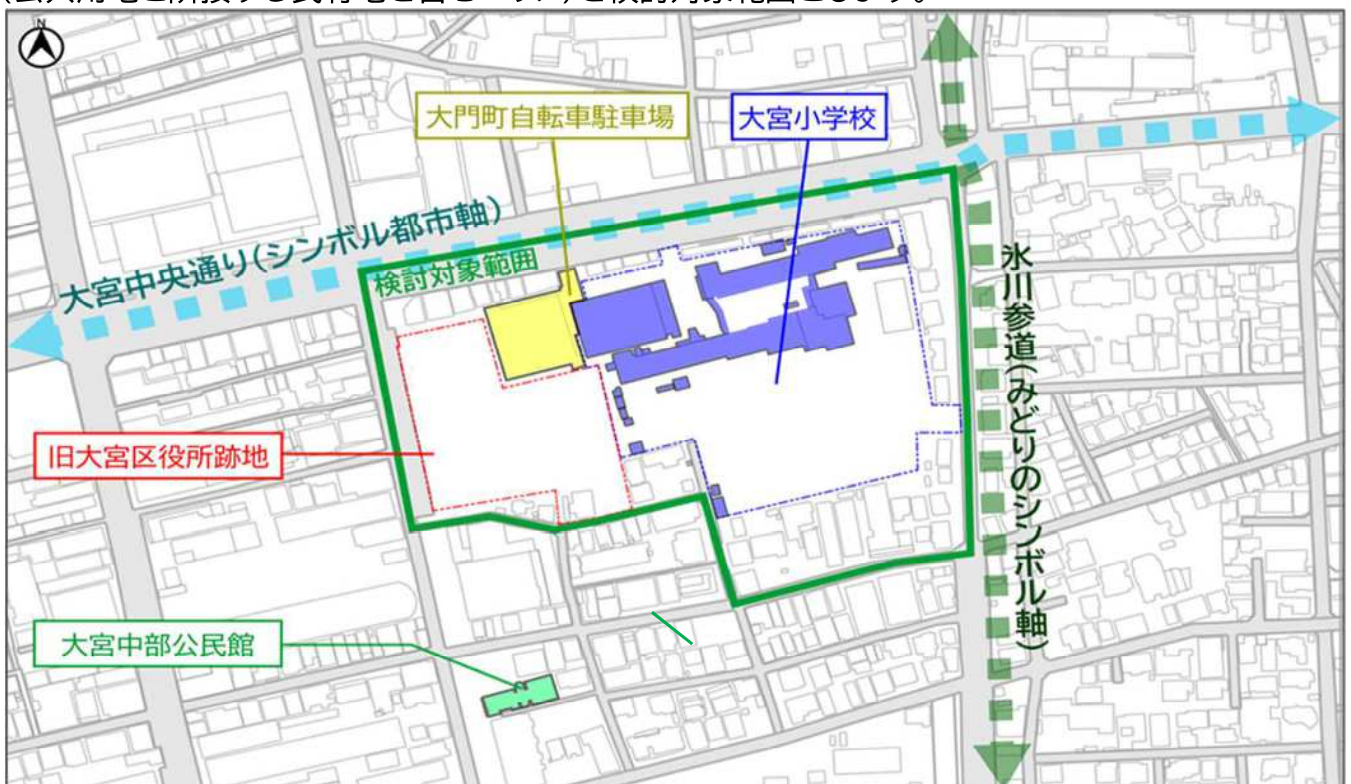
1. 駅前賑わい拠点の概要について

3

1. 駅前賑わい拠点の概要について

検討対象範囲

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、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。



※検討範囲は、権利者との意見交換を踏まえ、柔軟に見直していきます

4

2. これまでの検討状況について

5

2. これまでの検討状況について

■「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」 策定(平成30年10月／都市経営戦略会議)

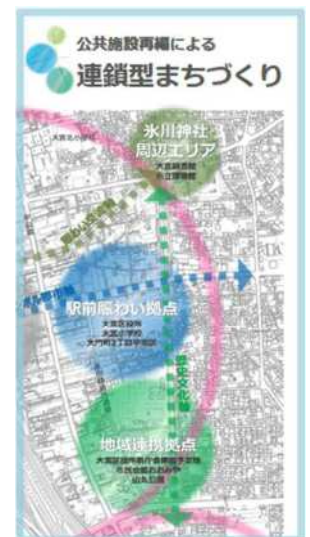
- ・「氷川神社周辺エリア」、「駅前賑わい拠点」、「地域連携拠点」を設定し、それぞれのエリアの特色を生かしながら、公共施設の再編とまちづくりを一体的に進めていくという方針をとりまとめた

■「駅前賑わい拠点 実施方針の骨子」作成 (令和4年3月／大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部会議)

- ・周辺民有地と一体的に土地活用を進めていくことを提示

■「駅前賑わい拠点 実施方針(素案)」公表 (令和5年12月／都市経営戦略会議)

- ・まちづくりを具体化するための基本的な考え方や、まちづくりのコンセプト等を提示
- ★「学校は現地で建替え」を決定、中部公民館と複合化
- ★コンセプト:「居心地の良いみどり×質の高いコンテンツ」



ターミナル駅“大宮”至近の
居心地の良いみどり
(ひろば)



質の高いコンテンツ
(賑わい、学び・交流)

6

2. これまでの検討状況について

意見聴取①

■HPアンケート(令和6年8月1日～8月30日)

概要 広く市民向けに、当該拠点のコンセプトや導入機能のイメージなどについて、ホームページ上でアンケートを実施

回答数 36件



主な意見

「緑豊かで安全な学校の整備」
「多世代が交流できる場」

■シンポジウム(令和6年9月2日)

概要 有識者の見解確認、市民へのコンセプト共有、会場意見交換を行い、アンケートを実施

場所 ベルヴィ大宮サンパレス

参加者 市民、民間事業者、周辺自治会など、計100名



主な意見

「早期の教育環境の更新」
「まちの奥行きづくり」

■オープンハウス(令和6年8月～11月)

概要 地域住民や来街者が望む未来の当該拠点について、共感する選択肢にシールを貼る形式の意見聴取を実施

場所 大宮駅東口前＋10区役所

参加者 市民、来街者など、約600名



主な意見

「賑わいと緑がある場所」
「防災時に使える場所」

7

2. これまでの検討状況について

意見聴取②

■企業ヒアリング(令和6年6月～7月)

概要 大手民間開発事業者に、事業的に実現可能なまちづくりの方向性について、意見聴取及び意見交換等を実施

対象企業 デベロッパー(8社)

ゼネコン(4社)

計12社

主な意見

「一体的かつ整形な区域確保が重要」
「駅前周辺の開発との差別化が必要」
「みどりのひろばの整備は大きな魅力」
「魅力創出と事業性のバランスが必要」

■権利者勉強会(令和3年～、計10回開催)

概要 周辺民有地の権利者に向け、当該拠点のまちづくりに関する情報提供や意見交換等を実施

実施日 令和6年度以降は、
第6回～第10回までの5回開催

主な意見

「まちの魅力・価値向上に向けた、市有地と民地一体でのまちづくりに賛同」
「大宮全体の発展を考えたまちづくり」
「大宮駅東口全体を俯瞰した検討が必要」
「今後の社会情勢を見据えた検討が必要」

8

3.「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

9

3.「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

実施方針(素案)の内容

1. コンセプト

「みどり(ひろば)×高質コンテンツ」

2. 導入する公共施設

小学校／公民館／駐輪場／GCS連携機能

3. 基本的な考え方

学校の現地建替えを含む6項目

— 今回の更新部分

4. 導入機能のイメージ

- ・教育・コミュニティ機能
- ・自転車駐車場
- ・集約駐車場
- ・みどりのひろば
- ・賑わい機能

5. 将来像のイメージ

ゾーニング図

6. 事業手法の考え方

再開発、区画整理、定期借地など

7. 暫定活用の考え方

小学校建替え工事中の仮校庭
地区内権利者の一時移転先
GCS化構想における暫定的な交通広場
芝生や什器等を用いたオープンスペースの設置
仮設建物(コンテナ等)を用いた社会実験

10

3. 「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

実施方針(素案)の「基本的な考え方」6項目

①公共施設の効果的な更新

- ✓大宮小学校は、現地で魅力ある学校に建替え
- ✓大宮小学校と大宮中部公民館の複合化
- ✓大門町自転車駐車場の再整備

④民間活力の積極導入

- ✓民間事業者のノウハウを発揮できる事業スキーム構築
- ✓エリアの価値向上に資するアイデア・ノウハウの導入

②周辺民有地との一体的なまちづくり

- ✓エリアの価値向上に向けた大規模な土地活用。

⑤目的地となる拠点の形成

- ✓まち歩きを魅力を高める「おもてなしひろば」を創出
- ✓にぎわいに資する足を運びたいコンテンツの導入

③大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携

- ✓「暫定的な駅前広場機能の移転」と「集約駐車場の設置」
- ✓みどりを軸としたウォーカブル推進のための拠点整備

⑥安全性を備えた拠点の形成

- ✓災害時の一時退避・滞在場所のためのひろば空間確保
- ✓防災性向上のため、延焼抑制に資する拠点づくり

+

⑦新たな項目1

早期の教育環境の更新

⑧新たな項目2

市保有資産(PRE)の有効活用による経済合理性の追求

11

3. 「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

新たな項目1

⑦早期の教育環境の更新

シンポジウムやHPアンケートなどの市民意見聴取の結果から、早期の教育環境の更新は必須。一方、学校や民有地を含む一体的なまちづくりの検討は、丁寧に進めていく必要があるため、まちづくりと連携した早期の教育環境の更新に向け、本校舎の暫定整備を含めて検討を進めていく。

12

3.「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

市民の意見聴取結果

HPアンケートでの意見

- ・子どもには安全で安心した場で、すくすくと元気に成長してほしい
- ・学校には災害時の避難場所としての機能も、しっかり整えてもらいたい
- ・青桐も桜も切りたおす事なく、木々を守って、地球に優しい小学校にしたい

子供たちは
もちろん、環境
のためにも安全
で快適な学校に
してほしい！

とにかく早く
学校を新しく
してほしい！

地域の誇りと
なるような新し
い学校を造って
もらいたい！

シンポジウムでの意見

- ・学校の老朽化が著しいので、子供たちのためにも早急に建替えてほしい
- ・地域の中心・誇りとなるすばらしい学校を作ってもらいたい
- ・大宮小学校は普通の小学校とは違うという世の中の評判がほしい
- ・学校の規模については、将来の児童数を見据えたうえで検討すべき

13

3.「駅前賑わい拠点の実施方針」の方向性について

新たな項目2

⑧市保有資産(PRE)の有効活用による経済合理性の追求

当該拠点の公共用地は市の中でも最も価値の高い貴重な資産の一つであるため、最大限有効活用し、経済合理性を追求した事業の推進により、財政負担をできる限り軽減したうえで、まちの価値が向上するまちづくりを目指す。

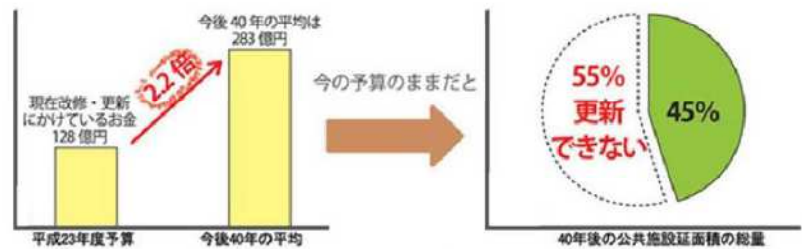
14

新たな項目2の背景

公共施設更新に係る状況

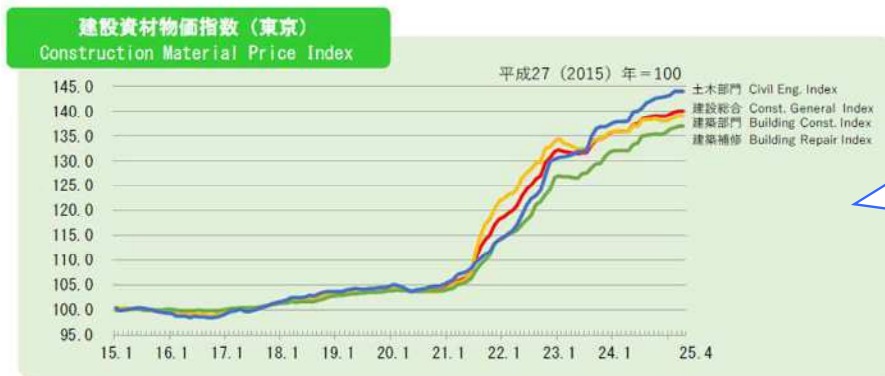
改修・更新の予算の現状と今後40年の平均との比較

昭和40～50年代に多くの建物が建設。今後、公共施設の改修・更新に多大なコストがかかる！



出典「さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン」

建設物価高騰の状況



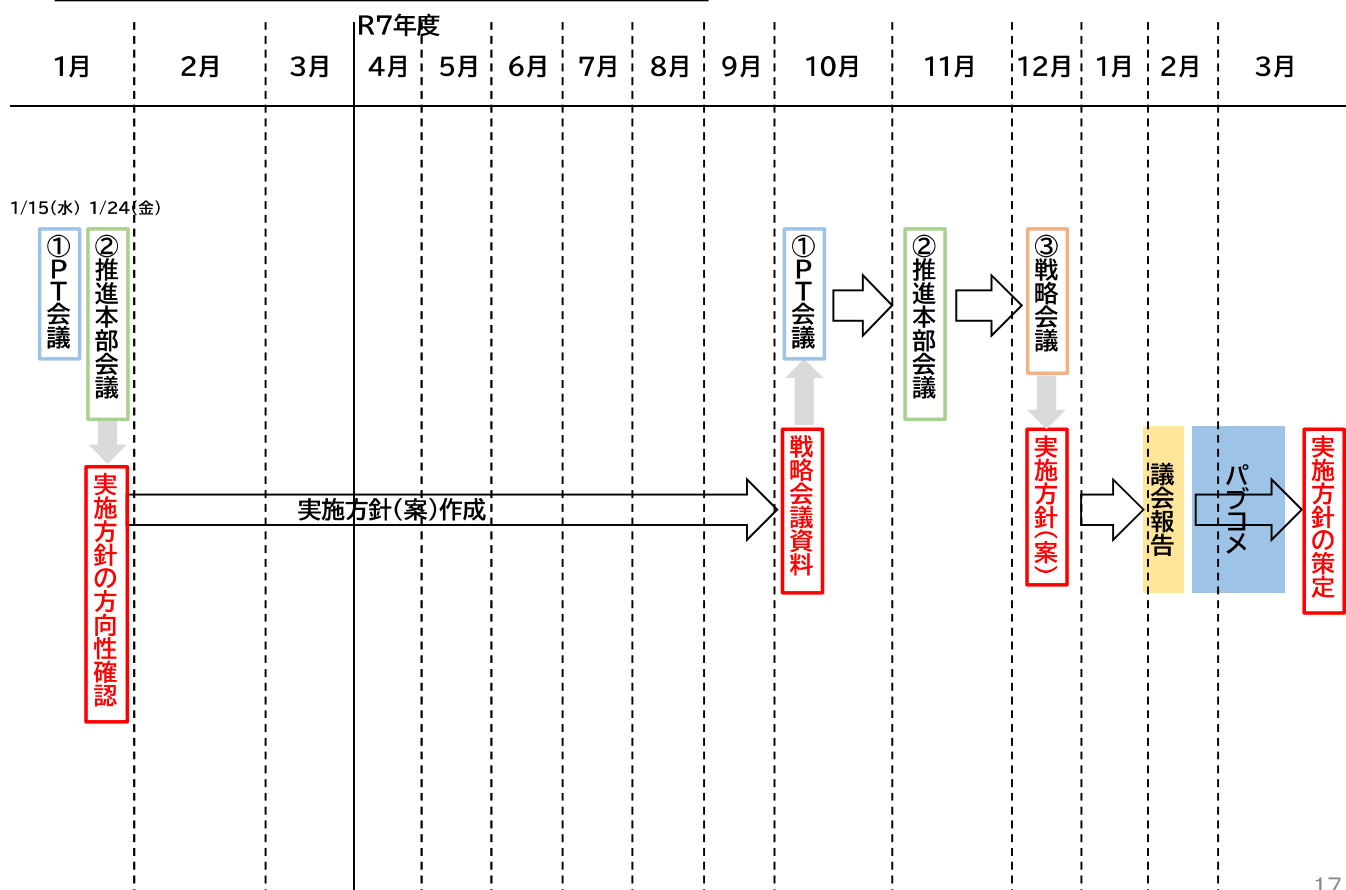
出典「一般財団法人 建設物価調査会」 「建設物価 建設資材物価指数」

建設物価が10年で約1.5倍に。今後もさらに上昇する気配で想定外の状況！

4. 今後の進め方について

4. 今後の進め方について

実施方針策定までの想定スケジュール



17

4. 今後の進め方について

実施方針(素案)から実施方針への更新内容の方向性



実施方針は、「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
実施方針(素案)は、そのたたき台として、それらを取りまとめるために整理をしたもの

18