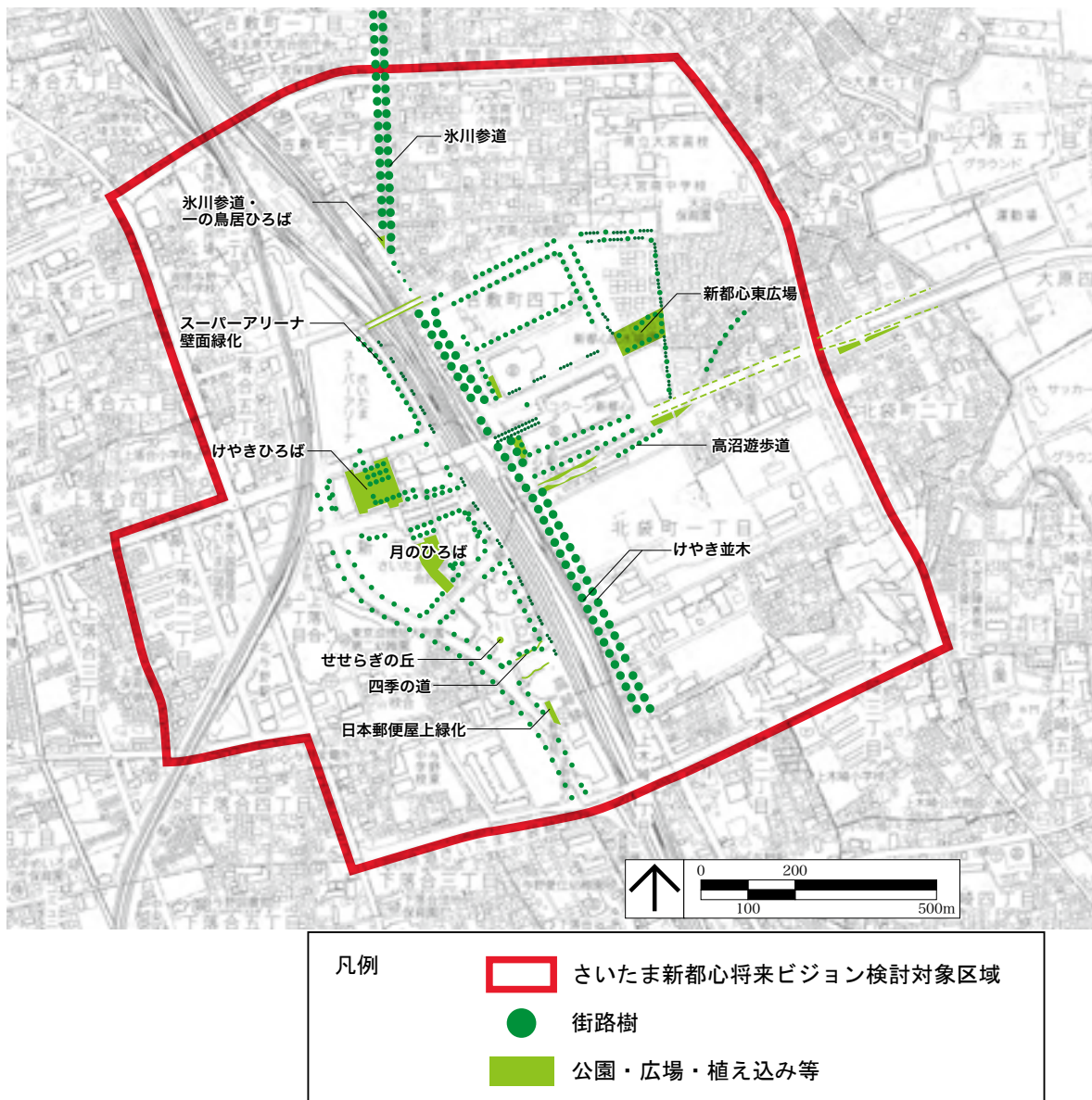


④街路樹等の状況

さいたま新都心地区の主要な街路には、街路樹が植えられ、みどりのネットワークが形成されていますが、東口駅前通りには、高木の植栽がなく、新都心東広場がみどりのネットワーク上孤立しています。

さいたま新都心周辺地区の主要な街路にも、概ね街路樹が植えられていますが、中山道の一部は街路樹の間隔が広いなど、みどりの連続性が十分でない箇所があります。

図：街路樹の整備状況



⑤供給処理施設

地域冷暖房センターが整備され、都市ガスを燃料として使用し、さいたま新都心地区内のビルに熱供給を行っています。

(4) 公共交通

① 鉄道

さいたま新都心周辺地区内には、JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線のさいたま新都心駅及びJR埼京線の北与野駅の2駅があります。

② バス

【路線バス】

さいたま新都心駅の東口の交通広場内に、路線バスのバス停が2箇所あり、6系統が発着し、西口の交通広場内に、路線バスのバス停が2箇所あり、5系統が発着しています。西口を発着する5系統は、いずれも北与野駅を経由しています。

大宮駅とさいたま新都心駅を結ぶバス路線は、東口を発着する2系統しかなく、西口を発着する系統はありません。

【高速バス】

さいたま新都心駅を発着する高速バスについては、東口の交通広場内にバス停が1箇所あり、夜行3系統が発着し、西口の交通広場内には、バス停が1箇所あり、羽田空港行きと成田空港行きの2系統が発着しています。一方、大宮駅を発着する高速バスは、17系統あります。

さいたま新都心地区に大型バスの待機所はありません。

図：さいたま新都心駅のバスのりば



(5) 防災機能の状況

①現況

さいたま新都心周辺地区内には、以下のような防災に係る施設が立地しています。

表：さいたま新都心周辺地区内の防災に係る施設

施設	防災上の位置づけ	防災機能
国の合同庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・ 17機関中7機関が災害対策基本法上の指定地方行政機関 ・ 「南関東地域直下の地震対策に関する大綱」に基づく広域防災拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物、設備等の十分な耐震性を確保 ・ ヘリポート、防災無線通信ネットワークなどの高度な防災対応機能及びその支援機能
さいたまスーパーアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の地域防災計画における防災活動拠点施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 救援物資の備蓄機能及び集配機能 ・ 活動要員終結機能 ・ 被災者等の避難機能
さいたま赤十字病院（第8-1A街区に移転予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県が定めた災害拠点病院 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の医療の拠点
大宮警察署（三菱マテリアル用地内に移転予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な地震発生時における警察署震災警備本部 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な地震発生時における警備任務の本部

②さいたま新都心の広域防災上の位置づけ

さいたま新都心は、広域防災上、以下のような位置づけがあります。

表：広域防災上の位置づけ

計画等	位置づけ
国土交通省関東地方整備局	「さいたま新都心は広域防災拠点として位置付けられ必要な機能を確保している」
「首都圏の防災力の強化に関する提言」を国へ要請（平成25年11月14日、九都県市首脳会議）	「立川広域防災基地に次ぐ緊急災害対策本部の代替拠点として指定すること。あわせて、通信施設等、緊急災害対策本部機能を担いうる防災対応設備の整備・拡充を行うこと」を提言。
「首都圏広域防災拠点整備基本構想」（平成13年8月、首都圏広域防災拠点整備協議会）	首都圏における広域防災拠点の3候補地の1つ。

③課題

左記のように、さいたま新都心は、広域防災拠点としての役割が期待されており、概ね必要な機能は充足されていると考えられますが、活用できるオープンスペースが不足していることから、「広域支援部隊等の活動要員の一時集結・ベースキャンプ機能」が足りないと考えられます。

表：広域防災拠点の必要な機能（※）の充足状況

消防庁が広域防災拠点の機能の例として挙げている項目	さいたま新都心の状況
災害対策本部またはその補完機能	可（合同庁舎）
広域支援部隊等の活動要員の一時集結・ベースキャンプ機能	不可（オープンスペース不足）
災害医療活動の支援機能	可（さいたま赤十字病院移転）
備蓄物資の効果的供給機能	一部可（さいたまスーパーアリーナ）
救援物資の中継・分配機能	一部可（さいたまスーパーアリーナ）
海外からの救援物資の受け入れ機能	一部可（さいたまスーパーアリーナ）

※資料：「広域防災拠点が果たすべき消防防災機能のあり方に関する調査検討会 報告書」
（平成 15 年 3 月、総務省消防庁）

(6) 都心部周辺における主要施設等の立地状況

①大規模商業施設

大宮駅周辺に大規模な商業施設が集積し、北側にはステラタウン、イオン大宮店があり、さいたま新都心の西側には、イオン与野店があります。

さいたま新都心の南側の浦和駅周辺にも、大規模な商業施設があります。

②文化教育施設

ホールとしては、大宮駅の近くに市民会館おおみやと大宮ソニックシティホール、与野本町駅の近くに彩の国さいたま芸術劇場、浦和駅近くに埼玉会館、市民会館うらわがあります。

美術館、博物館としては、埼玉県立歴史と民俗の博物館、さいたま市立博物館があり、特色のあるものとしては、大宮盆栽美術館、鉄道博物館、市立漫画会館があります。

③医療施設

大規模病院としては、自治医科大学さいたま医療センター、さいたま赤十字病院（さいたま新都心へ移転予定）があります。

④主要な行政施設

さいたま新都心周辺地区の近くには、大宮区役所、中央区役所があり、浦和駅周辺には、埼玉県庁、さいたま市役所、浦和区役所があります。

⑤スポーツ施設

さいたま新都心の北側に、大宮公園サッカー場、東側には、大原サッカー場があります。

⑥大規模公園・緑地

大宮駅の北東には、大宮盆栽村、武蔵一宮氷川神社（※）、大宮公園があり、見沼田圃の中に、いくつかの大規模公園があります。

（※武蔵一宮氷川神社については、以後、大宮氷川神社と表記します。）

(7) まとめ

さいたま新都心周辺地区において、今後も土地利用転換や新たな施設立地が予定されており、都市機能が充実します。新たに立地する都市機能については、周辺に立地する施設との役割分担、機能分担を行い、連携し、さいたま新都心の魅力や価値を高めることが求められます。

一方、都市基盤については、みどりのネットワーク形成が十分でないこと、さいたま新都心地区の周辺の整備水準、特に公園や歩行者空間の整備水準が低いこと、防災空間となるオープンスペースが十分でないことが課題と考えられます。

図：都心部周辺における主要施設立地状況



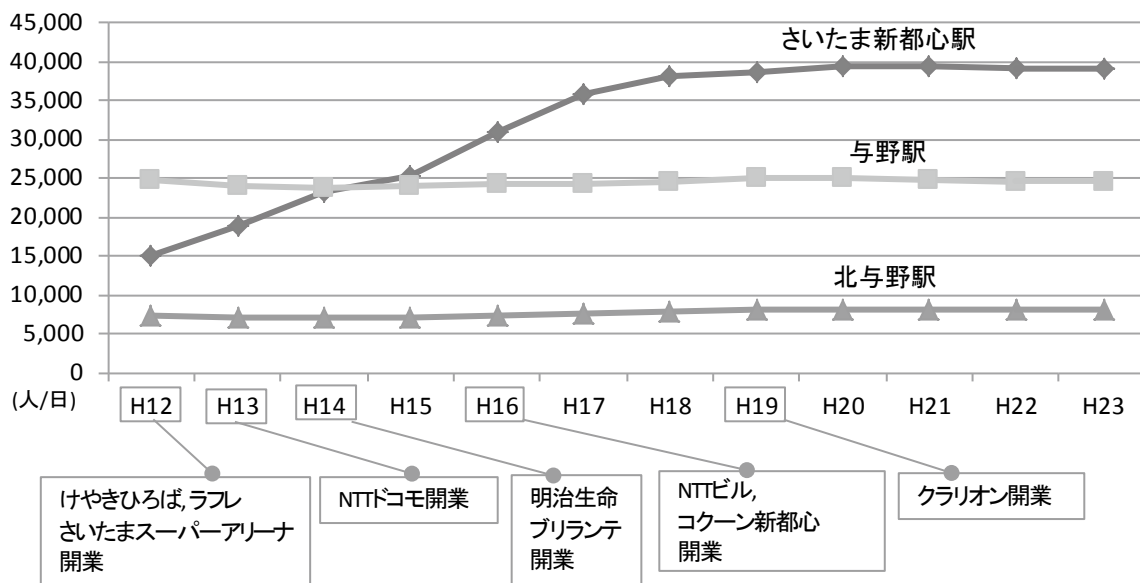
4 施設等利用状況

(1) 駅利用状況

さいたま新都心駅は平成12年の開業以来、乗車人員が順調に増えてきましたが、平成20年度以降は横ばい状態が続いています。

北与野駅と与野駅に関しては、平成12年以降乗車人員の変化がほとんど見られません。

■鉄道別乗車人員

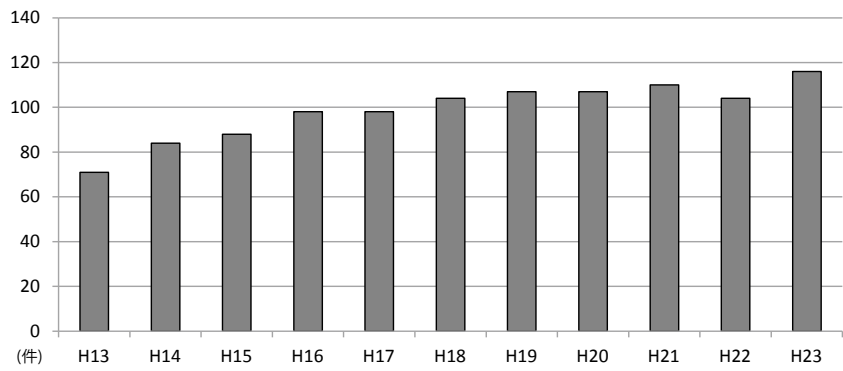


(2) 施設利用状況 (出典：株式会社さいたまアリーナ)

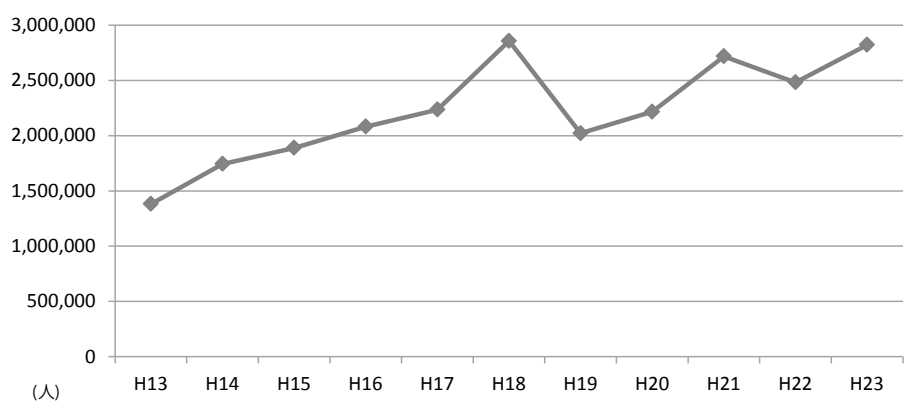
さいたまスーパーアリーナのイベント件数は平成18年に100件を超え、それ以降は年間100件を超え、増加傾向にあります。

さいたまスーパーアリーナの来場者数は平成19年に減少がみられたものの全体として増加傾向にあり、年間200万人を超えています。

■さいたまスーパーアリーナイベント件数



■さいたまスーパーアリーナ来場者数



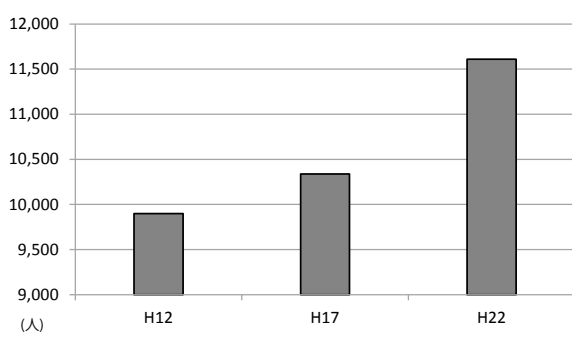
※来場者数については主催者発表による

(3) 人口・従業者数の状況

①夜間人口 (出典：国勢調査)

さいたま新都心の整備に伴い、周辺地区において、マンションの供給が進み、人口が大きく増加しています。

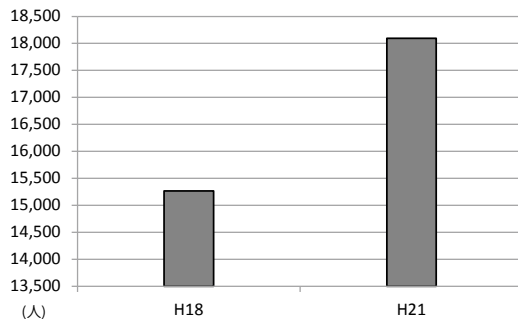
■人口



②従業員（出典：経済センサス）

さいたま新都心周辺地区（※）の従業員（民営事業所従業員数）も増加傾向にあります。

■民営事業所従業員数



※集計の範囲は、吉敷町二、三、四丁目、錦町、上落合、上落合一、二丁目、北袋町一丁目の合計値。

（４）ソフト面の取組

①まちづくり組織

さいたま新都心地区には、土地所有者で構成する「さいたま新都心まちづくり推進協議会」が設立されており、快適で魅力あふれる優れた都市計画の形成を図ること目的に、景観の維持管理や人々が参加し楽しめるイベントや文化活動などに取り組んでいます。

②イベント

けやきひろば等においては、夏季は緑のカーテン、冬季はイルミネーションやクリスマス装飾会などのシーズンイベント、フリーマーケット、コンサートなどのイベントが開催されています。

今後さらに、さいたま新都心周辺地区を活性化するために、ほこすぎ橋等においても多彩なイベントを開催するなどの仕掛けは求められます。

（５）まとめ

施設等の利用状況は、近年大きな増減はなく、安定的な状況にあると言えますが、今後の土地利用転換や新たな施設立地により、増加することが予想されます。

5 社会情勢

(1) 少子高齢化による社会構造の変化

- ・ 総務省統計局の発表によると、平成23年10月の全国の人口推計は前年同時期に比べ約25万人減り、すでに人口減少期にさしかかっているとみられ、少子高齢化が懸念されています。
- ・ 今後は、労働人口の減少、経済規模・財政規模の縮小、社会保障費の増大・財政圧迫などが想定されます。
- ・ さいたま市の人口は125万3,582人（平成26年1月）で、総人口のピークは、平成37年頃の126万人で、その後減少に転じ、平成62年には117.4万人まで減少する見通しです。また、高齢化は、団塊の世代が65歳以上に達することもあり、さらに加速する見込みです。

(2) 経済動向

- ・ バブル経済崩壊以降の20年間低成長の時代が続き、さらにリーマンショックからの立ち直りの時期に、円高、欧州経済危機などが続き、継続的な回復基調にはなかなか至っていませんが、近年では復興関連需要などから国内需要の堅調な推移のもと、緩やかに持ち直しつつあるとされています。（H24.7金融経済月報）
- ・ さいたま市の財政事情としては、平成21年度以降、自主財源の約8割を占めている市税の頭打ちの状況、市債の歳入全体に占める割合は1割を超える状況が続いています。

(3) 大規模災害に対する危機管理

- ・ 東日本大震災の教訓とともに、今後も、南関東地域に大きな被害を及ぼす東京湾北部地震や深谷断層など県内に複数存在する活断層による地震などの発生が懸念され、あらゆる災害を想定した危機管理への対応が求められています。
- ・ さいたま市は、首都圏の環状都市群を形成する業務核都市という位置づけにあり、本市の都市機能の麻痺・停滞が周辺都市に与える影響は大きいことが考えられます。さいたま新都心地区は、首都圏の行政拠点であるとともに国の広域防災拠点としての機能が求められていることから、災害時には情報収集や応援、広域防災拠点の活用などにおいて、周辺都市との連携体制確保が必要となります。

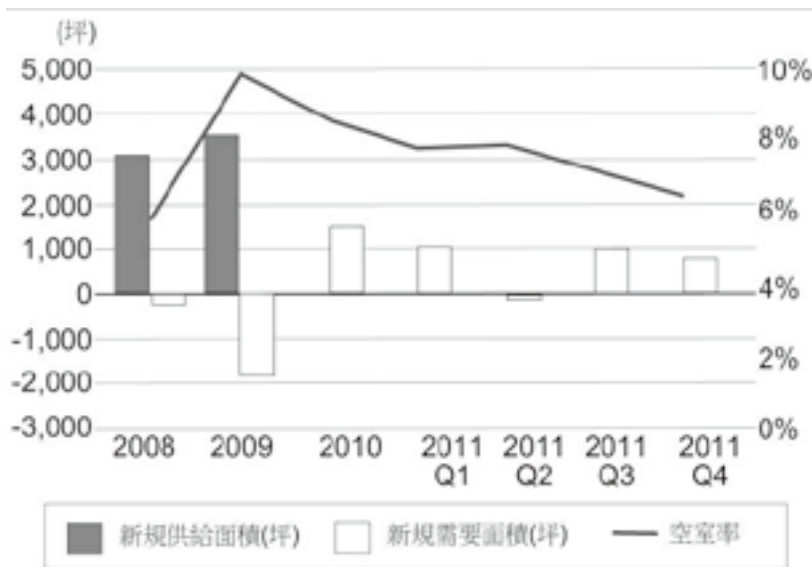
(4) 環境への配慮

- ・ ヒートアイランド現象の顕在化、温室効果ガス総排出量の増加への配慮や省エネルギー対策などの様々な環境問題への対応が求められています。
- ・ さいたま市では、自動車排出ガス測定局における環境基準達成状況の改善、公共交通機関利用者数の増加、市民一人一日あたりのごみ排出量の減少といった成果をあげてきましたが、地域特有の問題から、地球規模での環境問題に一層対応していくため、環境基本計画の改定(H23.3)を行っています。

(5) 業務床需要、賃料水準の動向

- ・ さいたま市の業務床需要は、空室率は低下の傾向にあるものの業務床需要は横ばいで推移しています。
- ・ 他都市と比較しても空室率は低く、平均賃料は大阪市、名古屋市より高い水準を維持しています。(出典:CBREレポート)

■さいたま市供給・需要面積と空室率(出典:CBREレポート)



■さいたま市空室率・平均賃料(出典:CBREレポート)

		空室率 (%)					平均募集賃料 (円/坪)				
		2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4
No.1	東京グレードA	4.7	4.6	5.5	4.6	5.1	30,650	30,450	29,500	29,400	29,050
No.2	東京主要5区	7.5	7.4	7.3	7.0	7.2	14,500	14,150	13,920	13,650	13,470
No.3	東京23区	7.4	7.6	7.5	7.3	7.3	13,960	13,680	13,470	13,210	13,050
No.4	京都市	11.4	11.4	11.1	11.3	10.4	10,740	10,840	10,840	11,070	10,780
No.5	さいたま市	8.6	7.8	7.9	7.1	6.5	11,020	10,960	10,920	10,650	10,630
No.6	横浜市	12.3	11.8	11.2	11.3	10.4	10,320	10,370	10,160	10,310	10,200
No.7	名古屋市	13.8	13.4	13.1	12.9	12.5	10,120	9,960	9,960	9,950	9,870
No.8	福岡市	14.1	13.3	13.1	13.1	12.5	9,410	9,300	9,380	9,370	9,380
No.9	神戸市	15.3	14.7	14.7	14.5	14.6	9,780	9,660	9,950	9,430	9,260
No.10	広島市	14.3	13.2	13.0	13.3	12.8	9,400	9,360	9,330	9,160	9,120
No.11	仙台市	19.7	18.8	14.3	12.5	13.2	8,990	9,020	9,120	9,040	8,890
No.12	大阪市	11.4	11.0	11.0	11.1	10.7	9,050	9,050	9,050	8,860	8,730
No.13	高松市	19.2	19.0	19.5	18.2	17.3	9,040	8,940	8,840	8,810	8,720
No.14	札幌市	11.1	10.1	11.0	10.0	10.2	7,910	7,880	7,890	7,930	7,990
No.15	金沢市	23.5	21.6	21.1	21.4	19.9	7,810	7,580	7,530	7,780	7,590

※CBREが独自に設定した全国183のゾーン内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルを調査対象とする

※順位は2011,Q4の平均募集賃料順とする

※東京主要5区：千代田区,中央区,港区,新宿区,渋谷区

※東京グレードA：原則として主要5区を中心とするオフィス集積度の高い地域に所在する基準面積350坪以上、貸付面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のビル。なお東京グレードAの賃料は平均想定成約賃料(円/坪)

(6) まとめ

さいたま新都心としては、市人口の高齢化や市の財政の制約に対応した都市機能の集積、都市基盤の整備が求められ、更に市の経済力を維持あるいは強化するための都市機能の集積、企業立地も求められると考えられます。

また、首都直下地震の発生時における広域防災拠点としての機能強化や低炭素都市づくりのモデルとなるような先進的な都市機能、都市基盤の整備、ソフト的な取組が必要です。

6 検討の視点

(1) さいたま新都心を取巻く状況の変化への対応

①多様な機能集積、都市型住宅地の整備、産業・観光拠点の充実

- ・わが国は、経済の成長から安定化や人口減少期への突入などにより、都市間競争といったものが一層厳しさを増すと考えられます。
- ・さいたま新都心地区におけるイベント件数、施設稼働率、駅乗降人員からみる来街者数は横ばい傾向ですが、地区内の人口、民間事業所従業者数は増加傾向で、業務床賃料水準も高水準を維持しています。また、高次都市機能の集積があることから、これを活かしつつ、民間活力による業務・商業・文化機能のさらなる集積、都市型住宅地の整備、さらには産業・観光拠点としての充実が求められます。

②土地利用転換や土地活用の促進

- ・さいたま新都心地区のまちびらきから13年が経過し、これまでの取組により都市基盤整備はほぼ完了し、地区内の土地の利用も進んでいますが、さらなるにぎわいや都市機能の充実に向け、不足する公園の整備など土地利用転換や土地活用の促進が求められます。

③安心・安全なまちづくりの推進、防災機能の強化

- ・東日本大震災の発生、また今後の発生が懸念される東南海あるいは首都圏直下型巨大地震などをふまえ、一層の安心・安全なまちづくりの推進、防災機能の強化が求められます。

(2) 大宮駅周辺地区との役割分担と連携

国の機関を始めとする広域行政・業務機能が立地するさいたま新都心周辺地区と多くの商業集積を有する大宮駅周辺地区は、本市の総合振興計画などの上位計画に一体的都心として位置づけられており、高次都市機能の集積により本市の都市活動の基幹的な役割を果たすものであることから、両地区の都市機能の役割分担と連携が必要です。

一体的都心としての連携

- ・ 商業・業務地の機能集積と両地区間の都市計画道路等の整備を進め、機能を相互に補完することにより両地区の連携を深め一体的な都心としての形成を図ります。
- ・ 都市計画道路などの緑化推進により両地区を連結し、氷川の杜や見沼田圃などみどりのシンボル核と一体的となった回遊ルートの形成を図ります。

役割分担

- ・ 大宮駅周辺地区は鉄道交通の結節点という立地特性等を生かし、商業・業務機能や文化・交流機能等の集積を図ります。
- ・ さいたま新都心周辺地区は広域行政機能の立地を生かし、商業・業務機能の集積を図るとともに、広域防災拠点としての防災機能を強化します。

7 課題

このような現況を踏まえ、さいたま新都心周辺地区の課題を、以下のように整理しました。

【にぎわいに関すること】

①大規模な土地利用転換により、大宮駅周辺などの都市機能との連携や機能分担を図り、多様な機能集積を誘導

- ・土地区画整理事業による基盤整備で、広域行政機能をはじめとした様々な都市機能が立地している一方、大規模な土地利用転換により、既存の都市機能や大宮駅周辺などにおける都市機能との連携や機能分担を図り、多様な機能集積を誘導することが必要です。

②大宮駅周辺地区との一体的な都心の形成に向け、回遊動線を確保

- ・さいたま新都心地区内は歩行者デッキなどが整備されているものの、大宮駅周辺地区などとの十分な回遊性が確保されていないため、一体的な都心形成に向けて回遊動線の確保が必要です。
- ・歩行者の回遊性向上に加えて、バスや自転車による回遊性の向上が必要です。
- ・回遊する楽しみの創出やみどりの景観形成、居住者の住環境向上といった視点から、みどりのネットワークの充実が必要です。

③人々が行き交う、新たなにぎわいの創出

- ・平成12年に街びらきして以来、就業人口は増加しているものの、近年は伸び悩んでいることから、周辺の土地利用転換による就業の場の創出と就業人口の増加が必要です。
- ・今後さらに、人々が行き交い、にぎわいのある地区とするため、首都圏及び国内外の様々な人が訪れるような取組が必要です。

④大宮駅周辺の交通拠点機能を分担し、さらなる交通拠点性の向上

- ・大宮駅周辺での交通拠点としての容量が飽和している状況を緩和するため、さいたま新都心において、交通拠点機能の一部を分担することが必要です。
- ・さいたま新都心及びその周辺に立地する地域資源を活用し、都市型観光の振興を図るとともに商業施設や業務施設の効果的な立地が図られるよう、さらなる交通拠点性の向上が必要です。

【安心・安全に関すること】

⑤大規模震災を踏まえ、防災機能の強化・充実

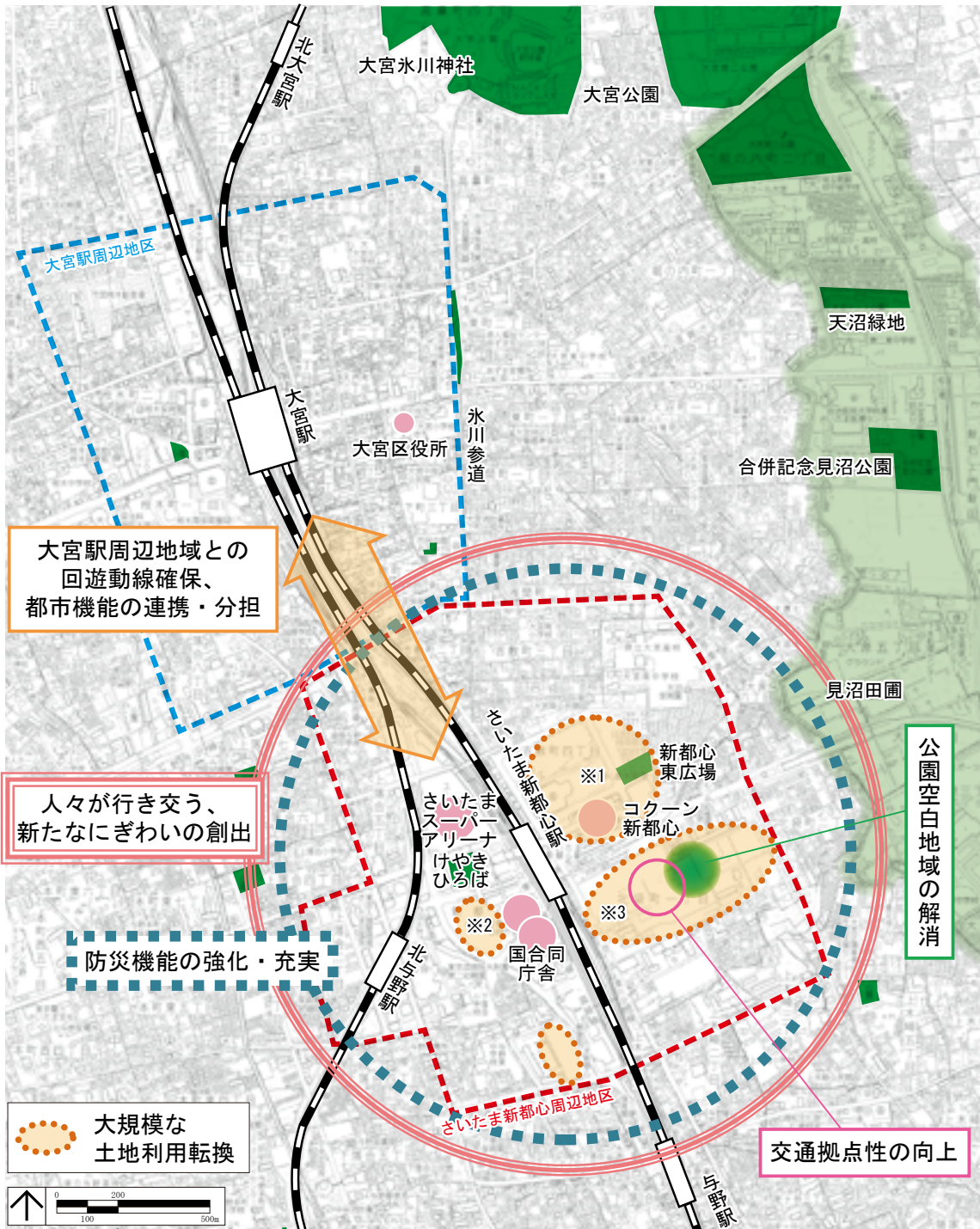
- ・東日本大震災の発生により、危機管理のあり方が社会的に重要視されていることから、防災機能の強化・充実に向け、大規模災害発生時の一時避難場所と活動拠点となるオープンスペースの確保が必要です。
- ・さいたま新都心周辺地区の就業者の帰宅困難対策、地域防災を補完する機能が必要です。

【公園・みどりに関すること】

⑥公園空白地域の解消とみどりのネットワークの整備

- ・さいたま新都心駅東側には、新都心東広場があるものの、歩いて行ける範囲に身近な公園が不足している公園空白地域であるため、みどりの憩い空間の整備が必要です。
- ・植栽の間隔が空いているなど、みどりの配置が十分でない箇所があり、みどりの連続性を創出することが必要です。

図：課題図



※1：片倉用地（13、14、16、17 街区）は、既存商業施設などが操業しており、今後さらに、商業・業務施設などの開発計画があります。

※2：8-1A 街区は、病院の整備計画があります。

※3：三菱マテリアル用地は、造幣局、大宮警察署の整備計画があります。