

第6章

まちづくりの進め方

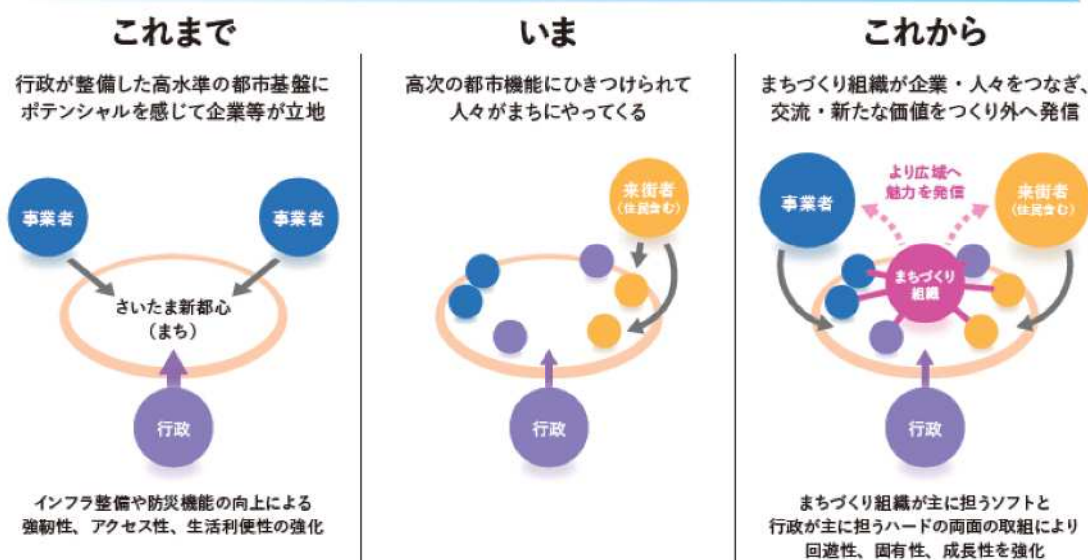
1. まちづくりの主体と役割

(1) 多様な主体によるまちづくりの推進

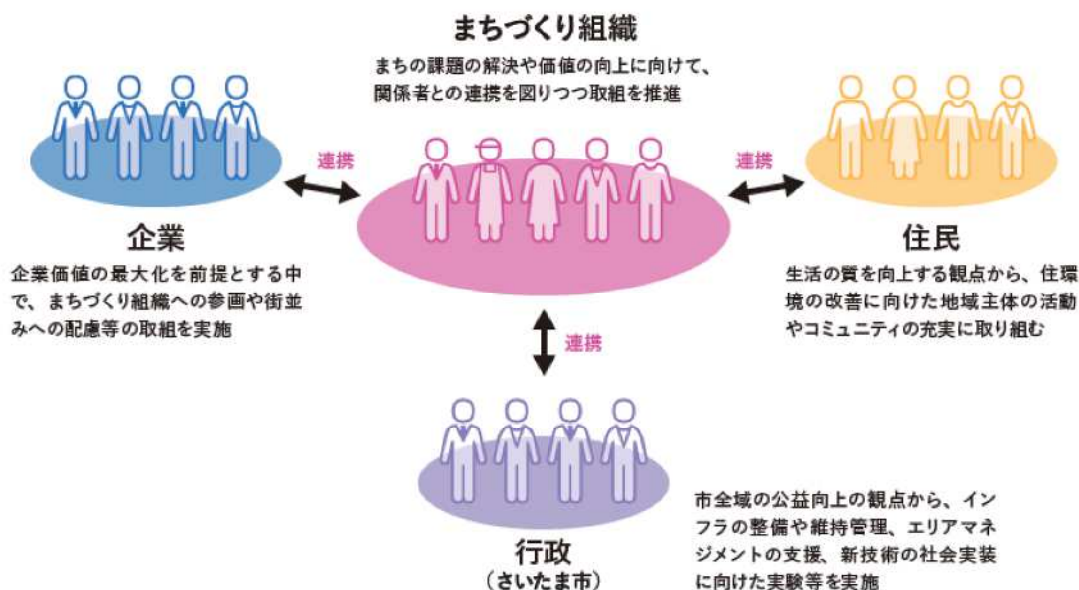
これまでのまちづくりは、行政が都市基盤をつくり、企業等が立地することにより、インフラ整備や防災機能の向上による強靱性、アクセス性及び生活利便性の強化が図られました。

今後、さいたま新都心において「つくる」から「育てる」まちづくりに転換するには、行政、事業者や住民等の多様な主体の中で、交流や新たな価値を生む機会を創出する組織としてまちづくり組織(任意の推進協議会、エリアマネジメント等)が中核となり、取組を推進することが重要です。

■ さいたま新都心のまちづくりの主体の変化



■ まちづくりの主体と役割



(2) まちづくり組織が発展していくための手がり

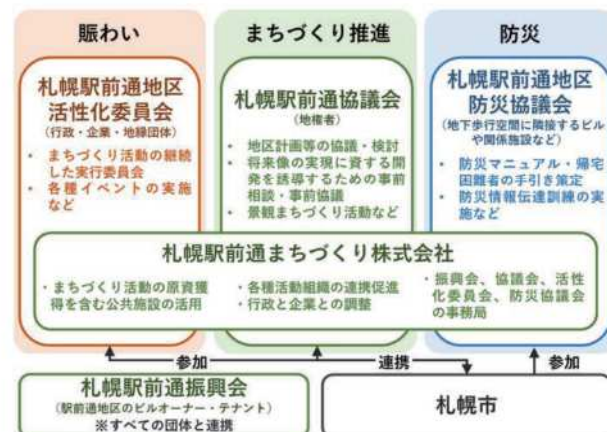
まちづくり組織は、主に企業や住民、教育・研究機関で構成され、それぞれが持つまちの課題認識のもとに公益の観点で、ほかの主体やまちづくり組織と連携しながら、まちの価値向上に向けた活動を行う組織です。ここでは、全国のまちづくり組織の活動事例から、さいたま新都心のまちづくり組織が今後発展していくための手がかりを整理します。

① 目的に応じた組織間の連携

まちづくりが扱う分野は多岐にわたること、また、計画から実行まで複数のプロセスがあることから、単一のまちづくり組織ですべてを担うのではなく、目的に応じて性格の異なるまちづくり組織間が連携を行い、重層的な体制の中で考えることが大切です。

札幌駅前通のまちづくりでは、エリアマネジメントを担う「札幌駅前通まちづくり株式会社」を中心に、まちづくりビジョンやルールづくりを議論する「札幌駅前通協議会」、各種イベントの実行委員会である「札幌駅前通地区活性化委員会」、帰宅困難者対応等の防災対応を担う「札幌駅前通地区防災協議会」等、それぞれの組織が役割を担っています。

札幌駅前通のまちづくり組織の体制



出典：先進的なエリアマネジメントの推進方策に関する調査検討業務報告書（国土交通省）

② 活動成果の提示による認知度の向上

まちづくり組織の活動を発展させていくには、エリアマネジメント活動の成果としてのまちの価値向上がどれだけ果たされたのかについて、まちづくりの各主体に分かりやすい形で示すことが大切です。

大手町・丸の内・有楽町地区のエリアマネジメントのレポートでは、活動の成果等を数字で分かりやすく表現することや、和文と英文を併記することにより、多様な来街者に対して認知度の向上が図られ、にぎわいの促進や企業連携によるビジネスの創発につながっています。

エリアマネジメント活動のレポートの例



出典：大手町・丸の内・有楽町地区エリアマネジメントレポート

③ 地域特性に応じた創意工夫による安定的な財源の確保

まちづくり組織の活動を持続的に発展させていくには、安定的な財源確保が重要です。そのためには、まちで活用し得る公共・民間の空間(公園、広場、空地、建物の低層部)の使い方や作り方を工夫し、最大限の活用を図ることが必要になります。

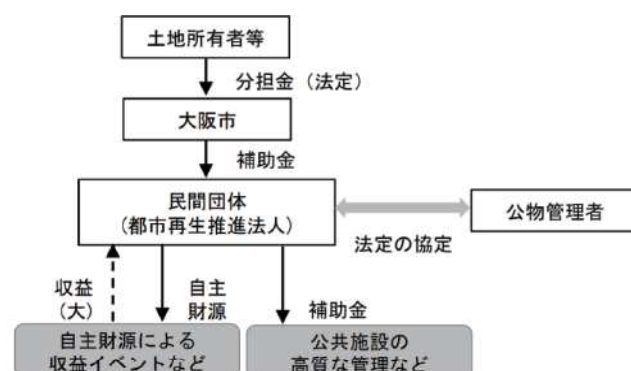
まちづくり福井株式会社では、公共空間(屋根付き広場・屋外広場等)の指定管理者となり、広場利用料を収入源の一つとし、安定的な財源の確保を生み出しています。

また、大阪市では、エリア内の地権者から分担金を徴収し、エリアマネジメント組織に活動原資の補助金として交付する仕組みを作りました。これを地域再生エリアマネジメント負担金制度といい、エリアマネジメント組織である「グランフロント大阪 TMO」は、日本でこの制度適用の第一号となっています。

公共空間を活用した収益事業の例 (福井駅前ハピテラス)



大阪版 BID 制度の概要



出典：エリアマネジメント活動促進制度の概要（大阪市）

(3) まちづくり組織と行政の連携の考え方

行政におけるまちづくり組織との連携は、まちづくり組織が発展していくための手がかりを参考に次の考え方に基づいて取り組むこととします。

① まちづくり組織間をつなげる

様々な分野や地区で取り組むまちづくりにおいては、それぞれで強みを持つまちづくり組織同士が連携を図ることが大切です。

本市は、さいたま新都心に関わりたいまちづくり組織同士が出会える機会を提供し、人的ネットワークの拡大を促進します。

② 情報提供、活動の周知

まちづくりにかかる効果検証によって得られる情報や知見等を提供することで、まちづくり組織の活動成果の周知に必要な支援を行います。

③ 安定的な活動基盤の成立

安定的な活動基盤を築くため、公共空間の利活用時は計画段階からまちづくり組織に参画してもらうことで、活動効果の最大化を図ります。また、行政が運用する公共空間利活用にかかる各種制度について、内容の周知を行うとともに、まちづくり組織が制度活用の意向を持つ場合には、技術的な支援を行います。

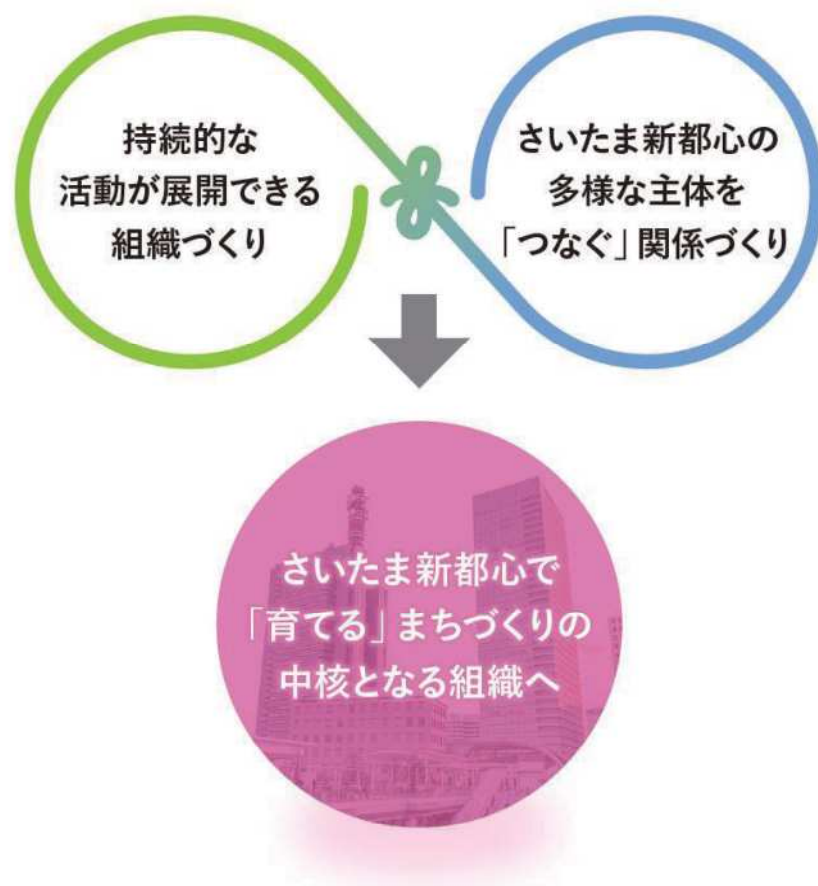
2. まちづくり組織の主役となるエリアマネジメント組織

(1) エリアマネジメント組織に期待すること

まちづくりを推進していくためには、連携の考え方にに基づき、整備された都市基盤を最大限活かしながら、様々な活動を展開していくことが重要となります。

まちづくり組織のうち、法人格を持つエリアマネジメント組織は、事業者・住民・行政の間をつなぎ、きめ細かい調整や交渉等を可能とする推進力のある活動が期待できます。そのため本市は、エリアマネジメント組織とともに、「持続的な活動が展開できる組織づくり」と「さいたま新都心の多様な主体を「つなぐ」関係づくり」を目指して、役割分担・連携を図りながら、まちづくりを進めていきます。

■ エリアマネジメント組織に期待すること



(2) さいたま新都心で活動するエリアマネジメント組織

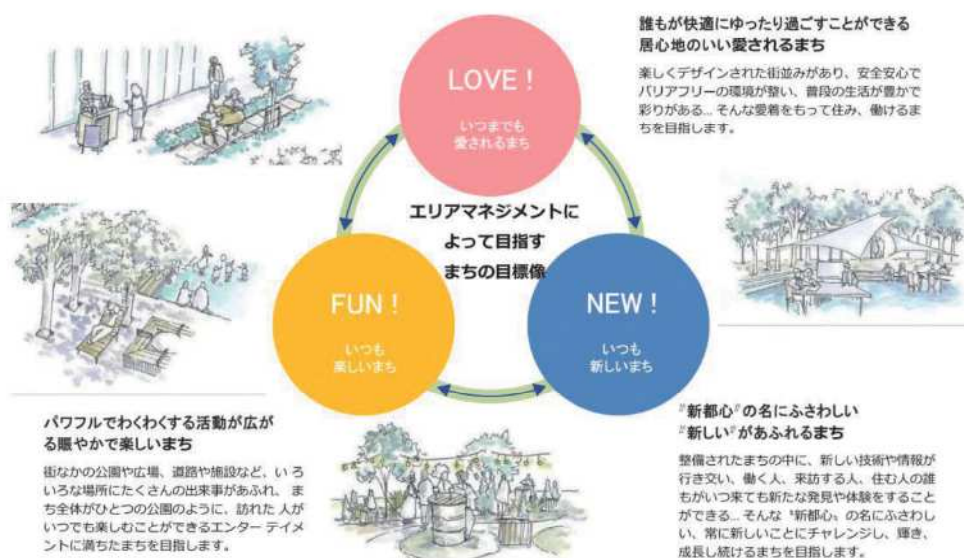
一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントは、令和3(2021)年3月に設立され、さいたま新都心において様々なエリアマネジメント事業を実施しています。

これまで本市と当該法人は、エリアマネジメント推進のため協定の締結等を行うことにより、連携を強化してきました。こうした経緯から、本市では、さいたま新都心におけるエリアマネジメント活動のモデルとなることを見据えて、一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントと「育てる」まちづくりに取り組んでいます。

一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントの活動内容

さいたま新都心エリアマネジメント・ガイドラインでは、エリアマネジメントを「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」と定義しています。この定義に基づき、一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントでは、まちの目標像の実現に向けた活動として、公共空間等維持管理事業、安心安全事業等の6つの活動を進めています。

エリアマネジメントによるまちの目標像



まちの目標像の実現に向けたエリアマネジメント事業

事業名	内容
1 公共空間等維持管理事業	「にぎわい軸」や「ふれあい軸」において、地区内の公共空間等の日常的な植栽管理・清掃等を行う。
2 安心安全事業	地区内の防災性向上を目的として、防災に関する意識啓発や避難訓練等を定期的に行うとともに、バリアフリーや防犯の取組も強化する。
3 公共空間等活用事業	「にぎわい軸」や「ふれあい軸」において、地区内の公共空間等を活用したイベントを開催するほか、地区の利用者がのんびりくつろげる空間を創出する。
4 コミュニティ形成事業	地区内で活動している人・したい人をサポートすること等により、交流を促進し、さいたま新都心ファンの定着と拡大を図る。
5 情報発信事業	地区の利用者が、便利かつ容易に地区の多様な情報を受け取れるよう、大型映像装置や先端技術を活用した情報発信を行う。
6 利便性向上事業	地区で過ごす時間を豊かで便利にする消費や移動等に関する地域サービスを地区の利用者に広く提供する。

出典：さいたま新都心エリアマネジメント・ガイドライン（令和4年1月）

本市と一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントの連携に関する経過

年月	事項	詳細
令和3年 3月	さいたま新都心エリアマネジメントの設立	・さいたま新都心まちづくり推進協議会の実働部隊として推進力を持って柔軟にエリアマネジメント活動を実行するため、設立された。
令和4年 1月	「さいたま新都心地区におけるエリアマネジメント推進のための連携に関する包括協定」の締結	・さいたま新都心まちづくり推進協議会、一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメント、本市により締結した。 ・にぎわいづくり、公共公益施設の維持管理及び運営、まちの情報発信及び広報活動等に関すること等について連携することとされた。
令和4年 3月	「さいたま新都心駅前大型映像装置を活用した情報発信の試事業に関する協定」の締結	・包括協定の情報発信事業に基づき、一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントと本市により締結した。 ・当該法人と市が役割分担し、連携して、さいたま新都心駅前大型映像装置の管理運営を行うことになった。

包括協定書の締結



さいたま新都心駅前大型映像装置



(3) 一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントの成果と課題

一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントはコロナ禍に設立され、これまで制約条件が多々ある中での活動でした。しかし、公共空間の活用によるにぎわいの創出や大型映像装置の運営を開始する等、一定の成果が出ているところです。

一方で、「さいたま新都心エリアマネジメント・ガイドライン」で掲げたまちの目標像の実現のため、コロナ禍で遅滞していた活動を再開しましたが、会員以外にエリアマネジメント活動を周知し理解してもらいながら更に会員数を拡大していくことや、大型映像装置等の公共財産利活用により必要な活動資金を得ていくことが課題として挙げられます。

エリアマネジメント組織の限られた権限、人員体制及び人的ネットワークの中で、上記の課題を今後できるだけ早期に解決し、まちづくりの中核を担う組織とすべく、行政はエリアマネジメント組織に対して、より効果的で具体的な方策を実施していきます。

3. エリアマネジメント組織の成長に向けた協働の推進

さいたま新都心では、一般社団法人さいたま新都心エリアマネジメントのほかに、今後新たなエリアマネジメント組織が創設され、活動を展開していくことも考えられます。これらの組織が円滑に活動を継続、発展させていくことで、協働のまちづくりを推進していくため、本市は様々な方策を実施していきます。

これにより、エリアマネジメント組織が人材、資金、ノウハウ及び認知度を蓄積していき、活動をステップアップさせていくことを期待しています。

方針1 多様な関係の構築を生み出すための機会の創出

ほかのまちづくり組織を含め、多様な主体との「つなぐ」関係づくりの創出や強化を図っていきます。

また、本ビジョンのほか、必要に応じて行政の関連計画や事業においてエリアマネジメントに期待する持続的な活動や役割を位置づけていきます。

【具体的な方策1】

- ▶ さいたま新都心に関係するまちづくり組織同士の情報共有や意見交換を行う機会の創出
- ▶ 本市が策定する各種計画におけるエリアマネジメントの位置づけ
- ▶ 本市が主導する各種事業への参画促進

方針2 まちづくり制度情報の提供、エリアマネジメント活動の周知

まちづくり制度に関する情報等の提供や制度活用に向けた検討を行います。長期的には受益者からの負担金を徴収・活用する制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）の導入可能性についても検討していきます。

また、事業者や住民に対し、エリアマネジメント活動への関心を高めてもらうことを目的とした情報発信の支援を行います。更に、活動の効果を見える形にして発信していくことが、まちづくり組織やまちの認知度の向上につながるため、効果検証に関する支援も行います。

【具体的な方策2】

- ▶ 他都市・地区の先行事例、まちづくり制度の情報提供
- ▶ 長期的には地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入可能性の検討
- ▶ 市の情報媒体を活用したエリアマネジメント活動の情報発信
- ▶ エリアマネジメント活動の効果検証の支援

方針3 都市再生推進法人の指定に向けた支援

都市再生特別措置法に基づく「都市再生推進法人」に指定されると、対象区域における公共施設や公共空間等の管理・運営・活用について、行政の補完的機能を担うことが可能となります。

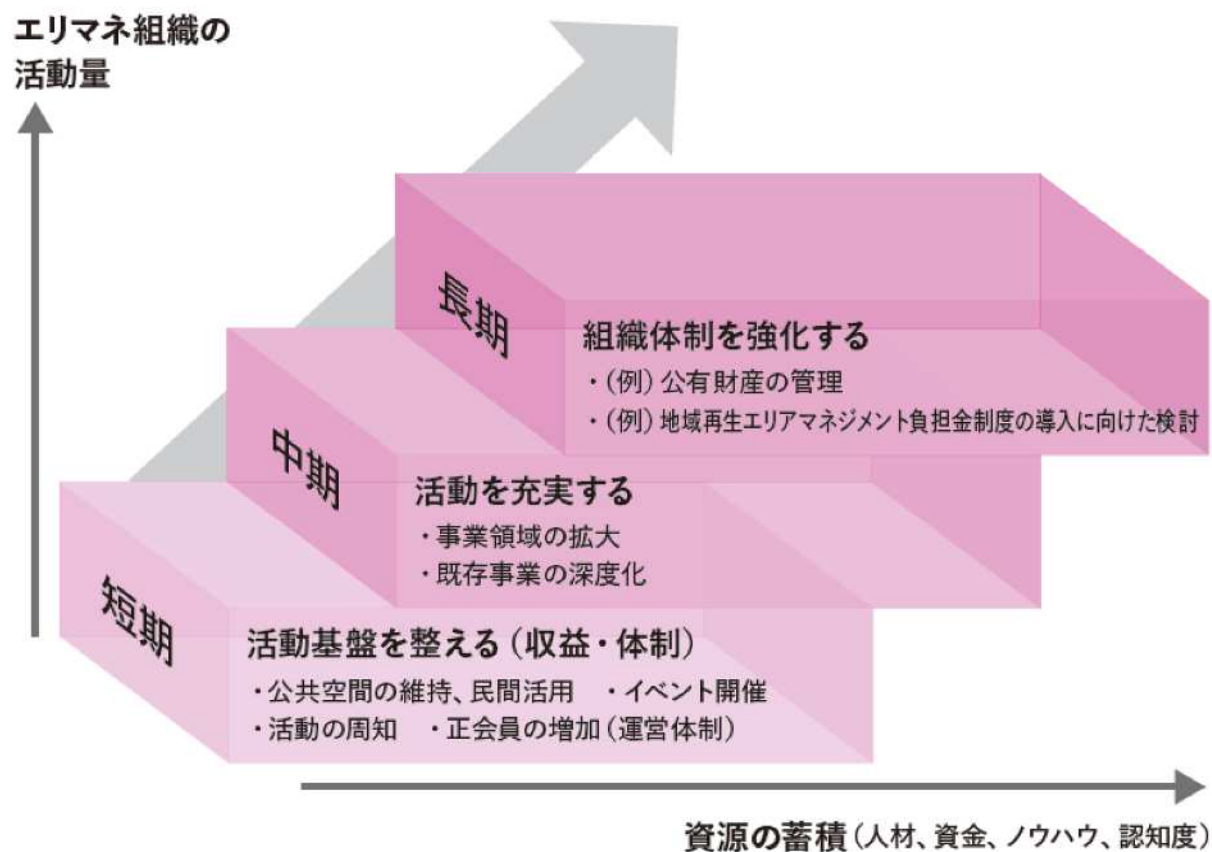
公的な位置づけが付与されることで、都市再生整備計画の提案が可能になり、都市利便増進施設の活用や経済的な支援を受けられる等の利点もあります。

したがって、本市はエリアマネジメント組織と連携し、都市再生推進法人の指定を目指します。

【具体的な方策3】

- ▶ 都市再生推進法人の指定に向けた支援
- ▶ 公共空間利活用に向けた技術的支援
- ▶ 公共空間利活用時の手続の簡素化

■ エリアマネジメント組織のステップアップのイメージ



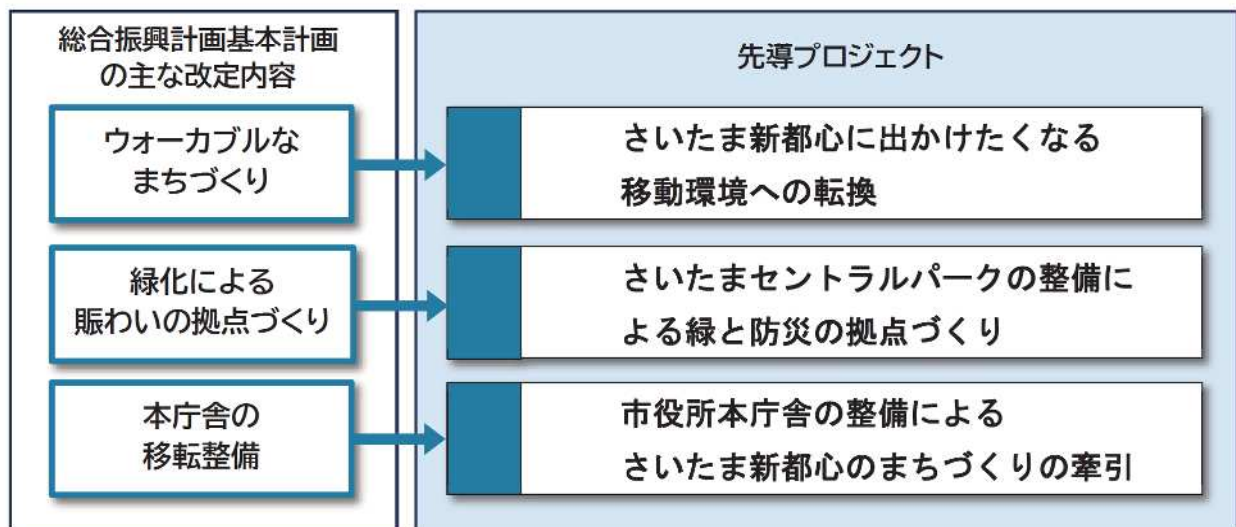
4. 先導プロジェクトの推進

実効性のあるビジョンにするため、まちづくりの主体の一つである行政において、現在検討を進めており、かつ、今後積極的に実施していく取組を「先導プロジェクト」として設定します。

先導プロジェクトは、令和5(2023)年度に行われた新庁舎整備に伴う総合振興計画基本計画の改定内容のうち、さいたま新都心のまちづくりに関する事項を考慮し設定しています。

このプロジェクトの実施により、行政以外のほかの主体で行われる取組を先導していくとともに、多様なまちづくりの主体と連携して実施することで、東日本、さいたま市域、周辺地域のそれぞれに波及効果が期待できます。

■ 先導プロジェクトの設定

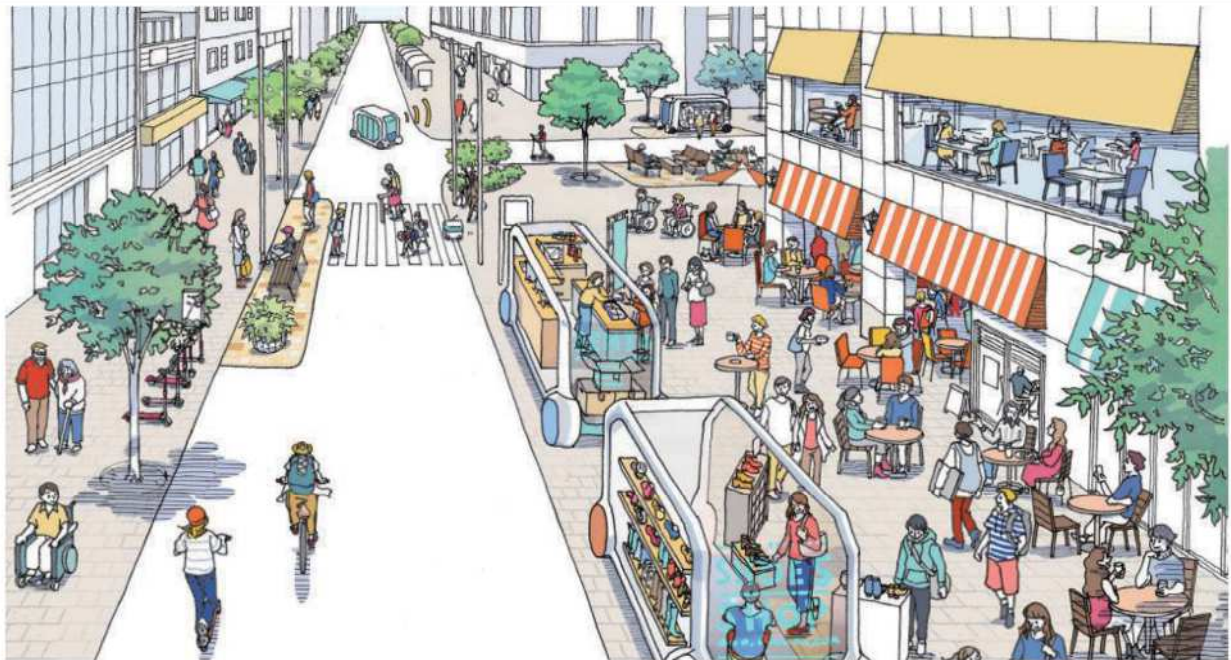


さいたま新都心に出かけたくなる移動環境への転換

【プロジェクトの概要】

鉄道駅を核として、誰もが移動しやすく、人中心に最適化された都市空間・環境を形成することにより、さいたま新都心に、出かけ、回遊したくなる移動環境への転換を目指します。

■ 新たな交通サービス、道路の使い方の見直しのイメージ

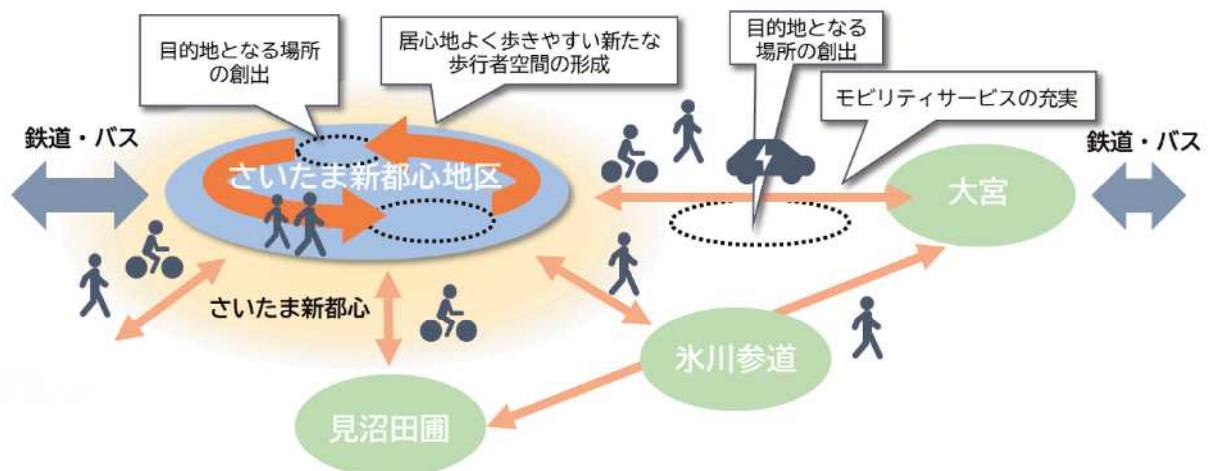


出典：2040年、道路の景色が変わる（国土交通省）

■ 出かけたくなる移動環境への転換の考え方

さいたま新都心地区内で公共空間利活用等による目的地となる場所を創出する等により、地区全体で歩行者の回遊を促す空間を形成します。

また、さいたま新都心地区を起点として、歴史・文化・自然資源等を有する大宮・氷川参道・見沼田圃・与野方面等への回遊を促すため、便利で楽しく利用できるモビリティサービスの充実や、目的地（行きたくなくなる場所）の創出を社会実験も行いながら取り組み、出かけたくなる移動環境への転換を目指します。



【さいたま新都心のまちづくりを先導する取組】

先進技術を活用した交通施策の計画的推進

- ・ 3D都市モデル等を用いたスマートプランニングにより広域の人の流れを呼び込むとともに、さいたま新都心に出かけたくなる移動環境の実現を計画的に推進していきます。

モビリティサービスの充実

- ・ 周辺地域間との回遊性を高め、かつ地域課題・ニーズにきめ細かく対応するため、シェア型マルチモビリティ等のモビリティサービスを実装していきます。更に商業施設等と連携し、モビリティと他分野と掛け合わせたサービス(ライフサポート型 MaaS)を展開します。

居心地がよく歩きやすい新たな歩行者空間の形成

- ・ 駅前交通広場や、さいたま新都心駅周辺の歩行者デッキ等の都市施設は、維持管理に取り組みながら、多様な人のニーズにあわせて更新(高質化)を図ることで、常に安心・安全で利便性の高い歩行空間を形成します。
- ・ 居心地よい空間を形成するため、可動式の植栽やベンチ等を活用した緑化滞在空間の創出についてまちづくり組織等と協働で検討します。
- ・ 新たな歩行者空間として、さいたま新都心駅と新庁舎及び市民広場間を結ぶ歩行者デッキの整備を検討します。

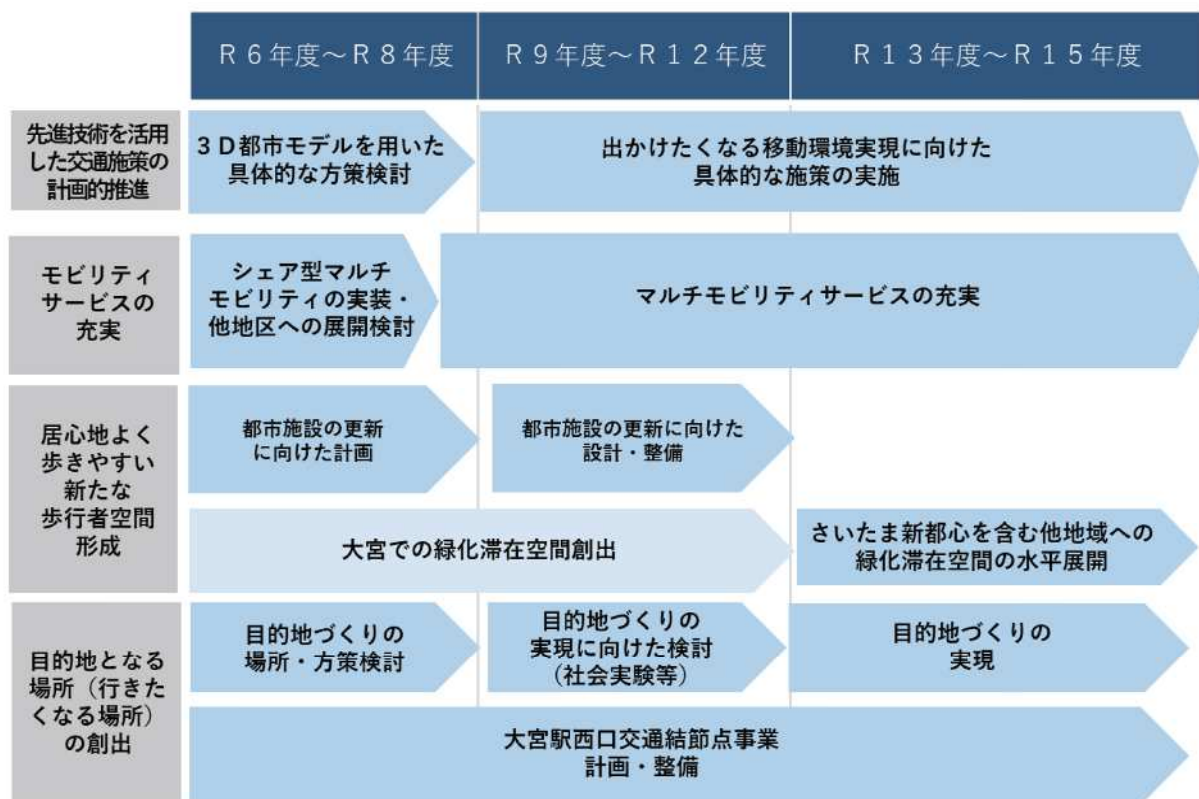
大宮駅東口における緑化滞在空間創出



目的地となる場所(行きたくなる場所)の創出

- ・ 国と本市において、大宮駅西口交通結節点事業の整備等について検討していきます。
- ・ 市役所本庁舎移転地の周辺や、さいたま新都心地区内の歩行者デッキネットワーク、さいたま新都心と大宮駅東口を結ぶ区間等において、まちづくり組織等との協働のもと道路空間や民間敷地を利用して、多様な主体のにぎわいに資する目的地づくりを検討します。

【スケジュール】



さいたまセントラルパークの整備による緑と防災の拠点づくり

【プロジェクトの概要】

平成 14(2002)年度の市民や有識者等の発意に基づき、市が策定した「セントラルパーク整備構想」の先行整備地区として、平成 19(2007)年度に合併記念見沼公園を開設しました。

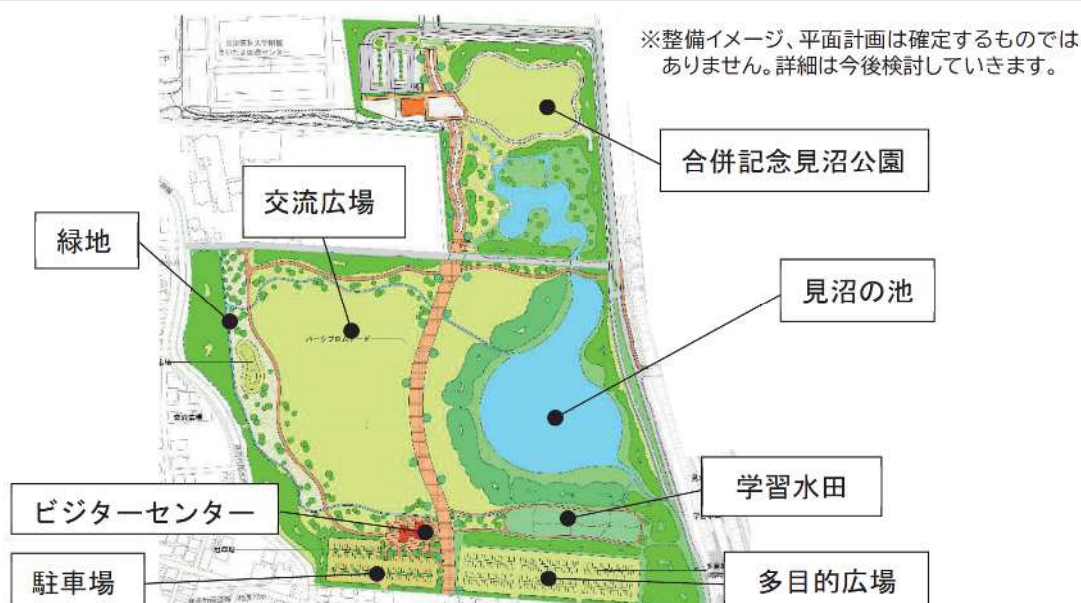
「見沼田圃の保全・活用・創造」に向けた取組の核となる事業として、合併記念見沼公園の南側に約 11.8ha の公園を整備し、合併記念見沼公園と一体となった「さいたまセントラルパーク」として、緑と防災の拠点づくりを目指します。整備にあたっては、公募設置管理者制度(Park-PFI)等を活用して、民間事業者とのパートナーシップによる公園マネジメントを実践し、公民連携による魅力的でにぎわいあふれる公園づくりを推進します。

「さいたまセントラルパーク」は、見沼田圃における市民交流や憩いの場となるとともに、大規模災害発生時の避難場所や、広域的な防災活動拠点としての役割が期待されます。

■ さいたまセントラルパーク整備イメージ



■ 平面計画



【さいたま新都心のまちづくりを先導するさいたまセントラルパークの役割と取組】

見沼田圃の保全・活用・創出を先導する

- ・ 見沼田圃の広域的な水と緑のネットワーク形成の起点としていきます。
- ・ 見沼田圃の原風景である田園景観の保全、自然環境の復元、生物多様性の増大、用水、河川等の一体的な保全・回復を図ります。
- ・ 既存の防災センターや病院と連携して、市街地における広域防災拠点を形成します。

見沼田圃と市民をつなぐ

- ・ 市民融和のシンボルとなる拠点として、市民交流・市民協働の場としていきます。
- ・ 農を通じた市民交流や見沼農業の情報発信拠点として、市民と見沼農業との出会いの場を提供します。
- ・ 日常的なスポーツやレクリエーションの拠点として、市民の心身の健康を支える場を提供します。

農を通じた市民交流のイメージ（学習水田）



【スケジュール】



市役所本庁舎の整備によるさいたま新都心のまちづくりの牽引

【プロジェクトの概要】

市役所本庁舎は、令和13(2031)年度を目途にさいたま新都心バスターミナルほか街区(さいたま市大宮区北袋町1丁目603番地1,2)へ移転します。本庁舎では、主に市全体の施策や計画の策定、市全体にまたがる事務事業や事業の企画立案等、全市的な事務を担います。

本市誕生の象徴であり、市の中心に位置するさいたま新都心に、都市経営の拠点として市役所本庁舎を整備することにより、まちづくりでは次の効果が見込まれます。

《市役所本庁舎整備によるまちへの効果》

- 周辺の街並みや自然環境との調和、魅力や地域資源を更に生かすこと等を踏まえたデザインとすることで、市民・事業者がさいたま新都心のまちに対して誇りを感じてもらい、シビックプライドを醸成する。
- 市民交流機能や市民広場により、新たなにぎわい・交流が生まれ、さいたま新都心地区及び見沼田圃等の地域資源への新たな回遊拠点となる。
- SDGs に配慮した環境にやさしい庁舎の整備により、地区内のほかの建築物への脱炭素化が促進される。
- 庁舎内外や市民広場に緑を配置することで、グリーンインフラの取組の推進が図れる。

■ 市役所本庁舎移転地



【市役所本庁舎整備の基本理念・基本方針の概要】

本市の都市づくりの一翼を担う庁舎

- ・ 常に活気とにぎわいのある都市経営の拠点とします。
- ・ 周囲の公園・緑地や新庁舎と連携し、新たな付加価値となる市民広場を整備することにより、多彩なにぎわいの創出とウォーカブルなまちづくりを展開します。

本市のシンボルとなる庁舎

- ・ 本市を広く見渡せる展望施設や多くの市民が集い、憩える市民広場を設置し、シンボリックな市庁舎と広場が織りなす風景とそこに集う市民の物語を描ける設えとします。
- ・ 市の特性や魅力を PR する情報発信の拠点となるとともに、本市の顔としての迎賓機能を確保します。

展望施設
(岐阜市役所 市内を広く見渡せる展望施設)



出典：岐阜市ホームページ

防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

- ・ 応急復旧活動を総合的に統括する中枢機能を有するとともに、広域的な支援を可能とする緊急輸送道路への近接と機能を確保します。
- ・ 受援体制等を強化するヘリポートの設置を検討します。
- ・ 飲料水・食糧・生活必需品等の備蓄機能を確保します。

ヘリポート(さいたま新都心合同庁舎2号館)



出典：国土交通省関東地方整備局ホームページ

SDGsに配慮した環境にやさしい庁舎

- ・ 省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入、パッシブデザインの採用により、高い環境性能を目指す脱炭素型の庁舎とします。
- ・ 立体的な緑化空間を整備し、周辺の公園の緑とつながる緑のネットワークを形成する施設計画とします。
- ・ 「ZEB」や「CASBEEさいたま」を含め、できる限り高い環境性能を目指します。

すべての人が使いやすいユニバーサルデザインを実践する庁舎

- ・ 利用者の多様性等について配慮した、年齢、性別、国籍、障害の有無等に関わらず、親しみやすいデザインとします。
- ・ 公共交通による庁舎へのアクセス性を高めるための機能を確保し、安全・安心・快適にアクセスでき、利用できる庁舎とします。

多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎

- ・ 市民や企業、教育機関等の多様な主体が協働・連携した活動や交流を促進するための空間や設備を整備します。
- ・ いつでも憩うことができ、イベントの開催等も可能な、誰もが気軽に立ち寄れる市民利用スペースを設置します。
- ・ 情報発信を充実するための機能を整備・拡充し、子どもから高齢者まで誰もが市政情報や地域の魅力、まちづくりに関する情報等に気軽にアクセスし、参加できる庁舎とします。

ロビー空間(横浜市役所アトリウム)



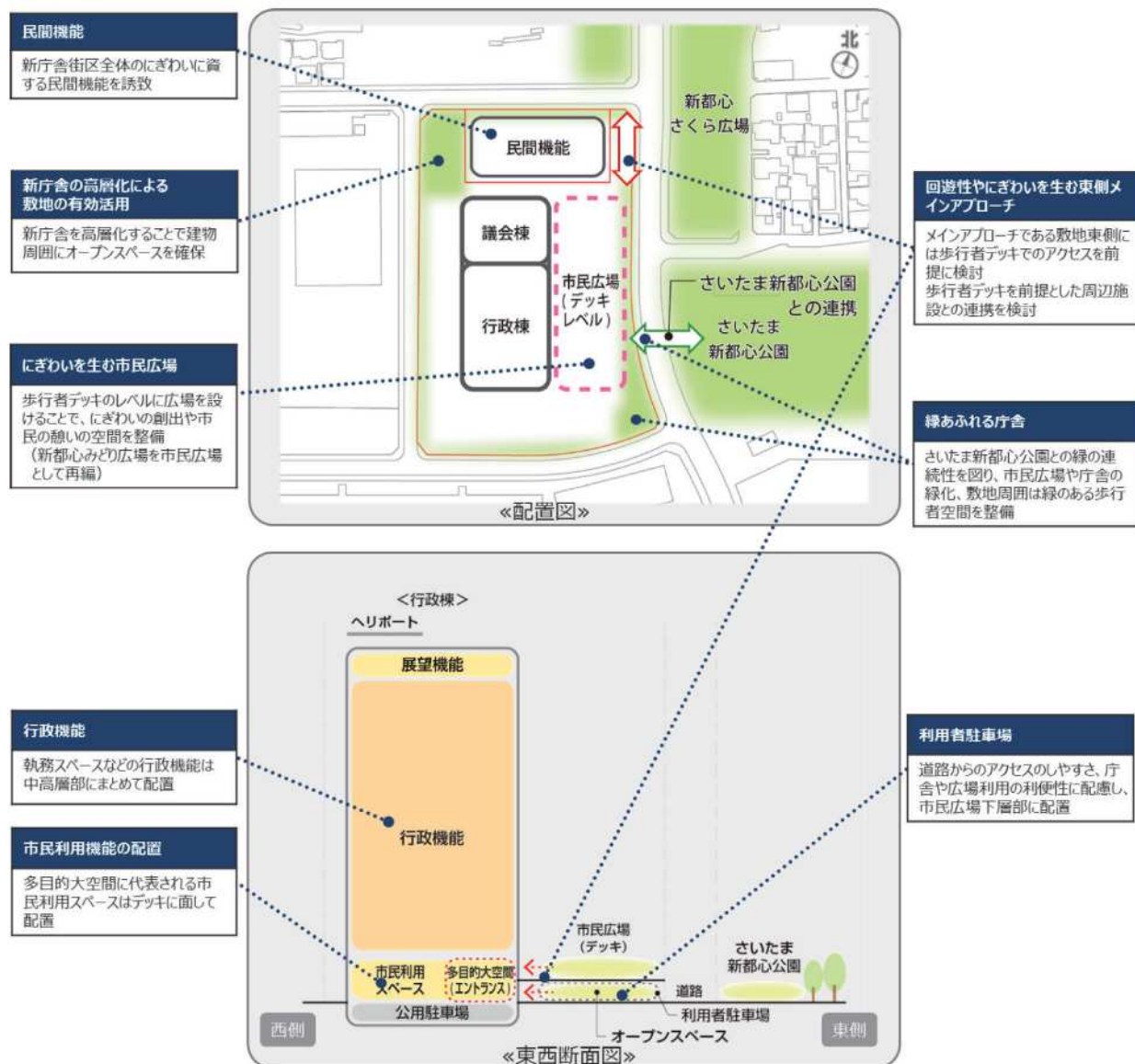
出典：横浜市ホームページ

情報発信コーナー
(長崎市役所情報発信コーナー)



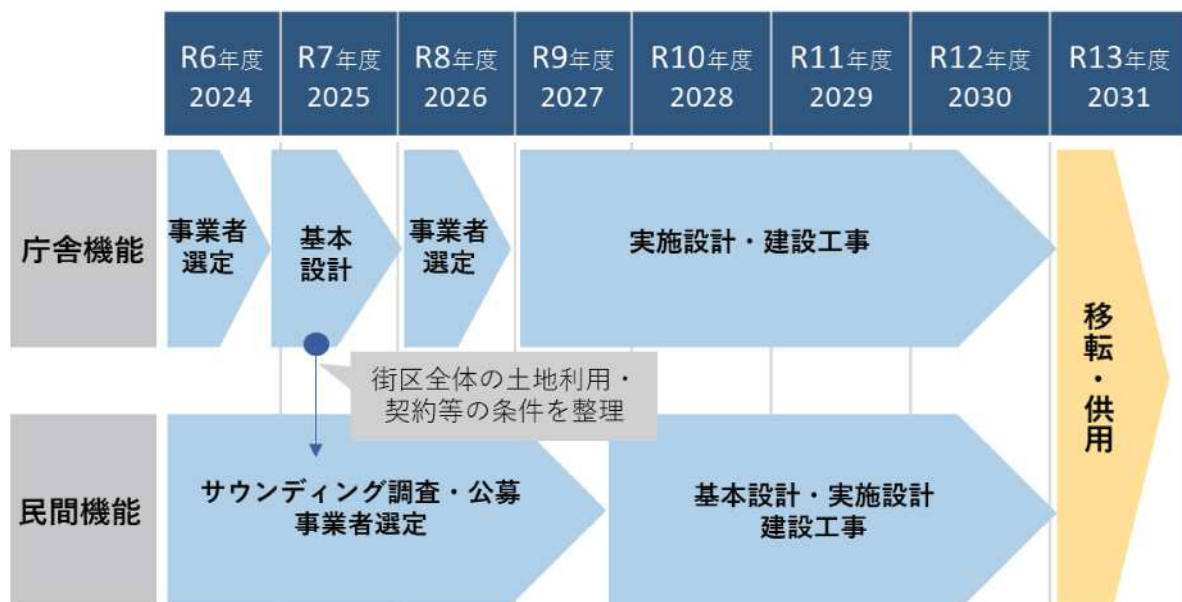
出典：長崎市ホームページ

【配置計画】



※【配置計画】は確定したものではありません。詳細は今後検討していきます。

【想定スケジュール】



5. 進捗管理

ここでは、本ビジョンで示した内容の進捗管理について示します。

① ビジョンの見直しについて

本ビジョンは運用期間を概ね10年としています。取組の進捗状況や社会経済情勢の変化を踏まえて、令和15(2033)年度を目途にビジョンの見直しや次期計画の必要性を検討することになります。

② 個別の取組の進捗管理

本市では、総合振興計画基本計画に基づく実施計画の改定を毎年行いながら、事業を実施しています。本ビジョンに位置づけた個別の取組は、所管する各課間の調整を行い、事業の具体化に合わせ、実施計画へ位置づける等、計画的な事業の進捗管理に取り組みます。実施計画改定のタイミングでは、各事業の進捗を把握し、必要に応じて内容の見直しを図ります。

なお、本ビジョンで示した「育てる」まちづくりの基幹となるエリアマネジメント組織との連携内容については、実施計画のサイクルにとらわれることなく、柔軟にトライアンドエラーを繰り返し、適宜軌道修正をしながら進めていきます。