

1. 目的

さいたま市では、「道の駅」整備に向けて、令和元年11月に「さいたま市『道の駅』基本構想」、令和3年3月に「さいたま市『道の駅』基本計画」を策定し、この度、「さいたま市『道の駅』整備計画（素案）」を作成しました。

本整備計画は基本計画の具現化に向けて、導入施設の規模の精査、建築施設の検討、基盤整備の検討、事業手法の検討、各種法令手続きの整理等を行い、次のステップとなるPFI等導入可能性調査、要求水準書、設計等への基礎条件をまとめました。

2. 事業対象地

項目	概要
事業対象地	見沼区宮ヶ谷塔4丁目
敷地面積	約5.1ha
主な土地利用	田・畑
法規制	市街化調整区域、農業振興地域
地形	敷地内高低差1m前後
その他	国道16号沿い 東北自動車道「岩槻IC」から約2km

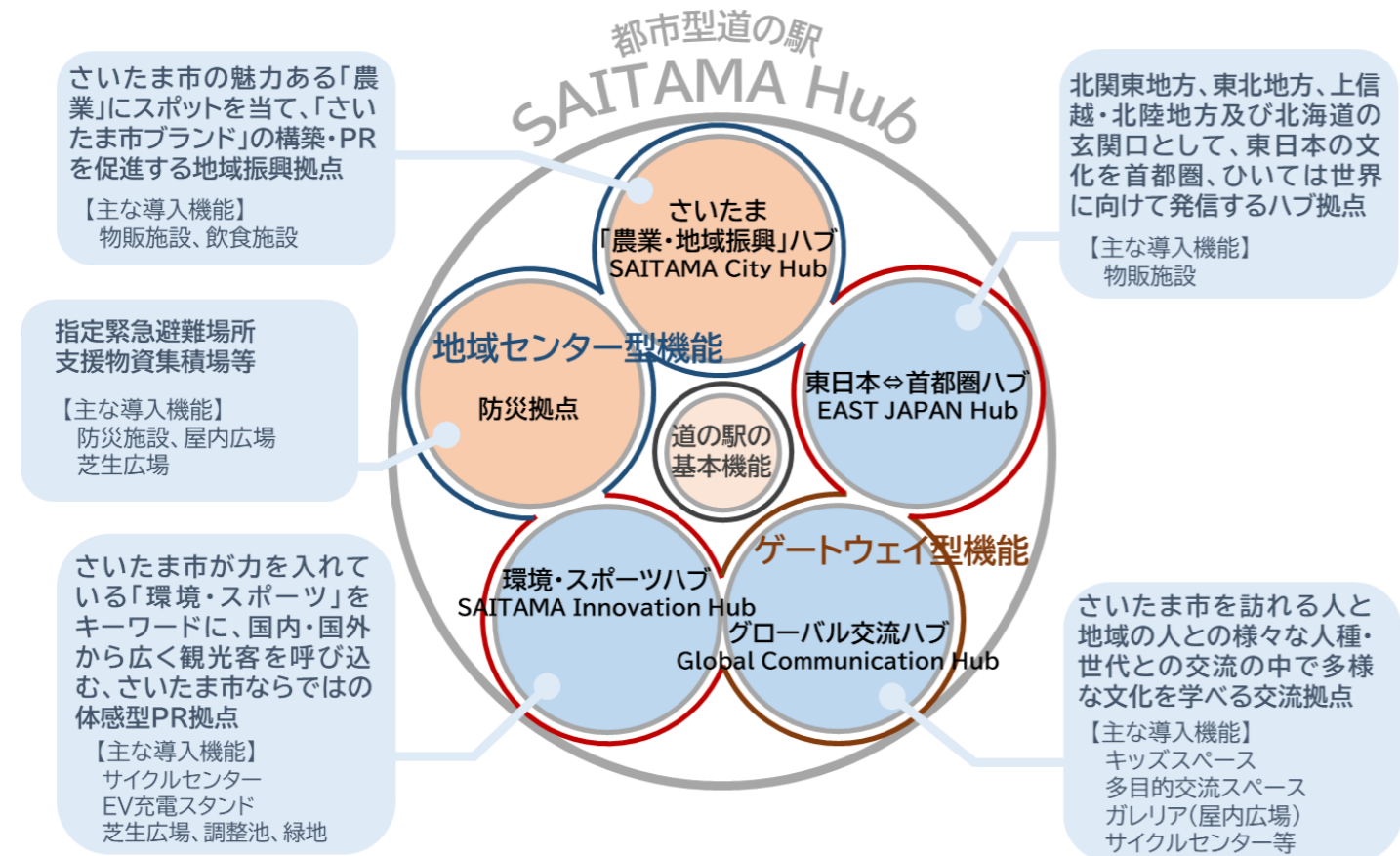


地図出典: Open Street Map

3. コンセプト及び機能

基本計画では、道の駅と食肉市場の連携をコンセプトの一つとしていましたが、整備計画では、食肉市場との連携以外のコンセプトは踏襲して、さいたま市ならではの強みを活かし、地域・文化・人がつながり、交わることで、新しい価値を生み出す「SAITAMA Hub」をコンセプトとします。

今後は、道の駅周辺の活用による食肉市場に代わる新たな機能やコンテンツを調査し、連携による更なる道の駅の魅力向上を図っていきます。



SAITAMA Hub の機能		Hub 機能の概要
機能基本	休憩機能 情報発信機能	・24時間誰もが無料で利用できる駐車場及びトイレ等の休憩機能。 ・道路情報や地域の観光情報及び緊急医療情報等を提供できる情報発信機能。
地域センター型機能	さいたま「農業・地域振興」ハブ	・本市の魅力ある地域資源である「農業」にスポットを当て、地域の特産品をPRし、地域の産業振興に寄与する機能。
	防災拠点	・指定緊急避難場所及び支援物資集積場等となる機能。
ゲートウェイ型機能	「東日本⇄首都圏」ハブ	・東日本地域の都市間の連携拠点、また、北関東地方、東北地方、上信越・北陸地方及び北海道の玄関口として、東日本の文化を首都圏、ひいては世界に向けて発信するハブ拠点としての機能。
	「グローバル交流」ハブ	・市外や海外からの観光客を呼び込むことから、本市を訪れる人と地域の人との様々な人種・世代との交流の中で多様な文化を学べる交流拠点となる機能。
	「環境・スポーツ」ハブ	・本市ならではの「環境」や「スポーツ」を活用した施設を創出し、国内・国外から広く誘客を促すとともに、リピーターを増やし、観光戦略の拠点施設となる機能。

4. 施設導入機能及び規模

事業者ヒアリング等を踏まえて、導入機能及び規模を整理しました。

項目		合計	休憩施設	地域振興施設
屋内施設	物販施設	1,800	—	1,800
	コンビニエンスストア	165	—	165
	飲食施設	630	—	630
	キッズスペース	300	—	300
	多目的交流スペース	350	—	350
	屋内広場（ガレリア）	600	—	600
	サイクルセンター	50	—	50
	防災施設	150	—	150
	その他共用部分	550	—	550
	トイレ	490	250	240
	情報発信・休憩所	250	250	—
計	5,335	500	4,835	
屋外施設	駐車場	20,170	13,430	6,740
	緑地（芝生広場を含む）	10,810	3,050	7,760
	調整池	6,240	2,830	3,410
	その他	8,510	2,860	5,650
計	45,730	22,170	23,560	
敷地面積		51,065	22,670	28,395

※各諸室の面積は今後の検討や事業実施時の民間提案等により変更される場合がある。

5. 土地利用計画図

事業対象地への主要な出入口は、国道16号の「卸町交差点」からとなり、この交差点からの進入路を設けて、道の駅に至るのが主要な動線となります。この主要動線を挟んで北側を休憩施設ゾーン、南側を地域振興施設ゾーンとしました。

ゾーン	基本的な考え方
休憩施設ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・北側に排水系統を考慮し、「調整池」を配置する。 ・調整池西側のゾーン中央部に「大型駐車場」を配置する。 ・大型駐車場西側に「小型駐車場」を配置する。分かりやすさや安全性を考慮し、大型駐車場とは明確に区分する。 ・地域振興施設と隣接して情報発信・休憩施設を配置し、利用者の利便性を確保する。
地域振興施設ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・南側に排水系統を考慮し、「調整池」を配置する。 ・ほぼ中央部に主要施設である「地域振興施設」を配置する。 ・北側には利便性や安全性を考慮して、小型駐車場を配置する。 ・地域振興施設に近い位置に様々なイベントの開催や休憩の場となる「イベント広場」を配置し、隣接する位置に広々とした「芝生広場」を配置する。 ・南側はバックヤードと位置づけ、従業員駐車場や荷捌き場、ごみ置き場等を配置する。

6. アクセス方法

道の駅は、道路利用者の休憩施設としての機能を有していることから、主なアクセス方法は、国道16号卸町交差点からの出入りとしします。



7. 整備手法の検討

道の駅の設計・建設・維持管理・運営等の事業のあらゆる場面において民間活力を活用し、効率的・効果的な事業の実施を目指します。利用者の利便性に資するようにコンセプトを具現化し、立地の強みを活かした集客力の高い道の駅とするためには、民間事業者のノウハウを最大限活用することが必要となります。そのため、事業者ヒアリング等の結果を踏まえ、事業手法はPFI (BTO) 方式やDBO方式を中心に検討します。

8. 事業スケジュール

想定される事業スケジュールは、以下のとおりです。

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度
基本計画策定				用地測量	整備計画策定		用地取得								
民間活力検討業務			民間活力検討業務	PFI等調査業務	整備計画策定業務		関係機関等調整	PFI等導入可能性調査		基本設計	実施設計	事業者選定	建設工事		
農振除外(事前協議含む)			農振除外(事前協議含む)				開発承認(事前協議含む)			PFIアドバイザー業務	基本設計・実施設計				
基盤整備検討		基盤整備検討	基盤整備基本設計			下水道基本設計	基盤整備実施設計			PFI等手法	土地造成工事				
環境影響評価			環境影響評価									環境影響評価事後調査(工事中)			事後調査(供用時)
														開設準備	道の駅開設

