

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について

平成 25 年 9 月 3 日 (火)
第 4 回都市経営戦略会議
都市局、市民・スポーツ文化局

1. 背景及び必要性について

- 大門町2丁目中地区市街地再開発事業は、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」の優先的に取り組むべきプロジェクトである公共施設再編による「連鎖型まちづくり」を具現化する重要な事業である。
- 平成 24 年度の第 10 回都市経営戦略会議では、本事業に市民会館おみやのホール機能及び新たなコミュニティ機能を導入していく方向性が了承された。
- 現在、市街地再開発準備組合では平成 25 年度末の組合設立を目指し、事業計画（施設計画等）を取りまとめており、市も事業計画の方向性、公共施設の配置・機能・規模等の確定が必要である。

2. 事業計画の概要について

(1) まちづくりの目標

○大宮駅東口のリーディングプロジェクトとして魅力と周辺地域へつながりのある顔を創出する

(2) 事業の概要

- 事業名 : 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
- 施行者 : 大門町2丁目中地区市街地再開発組合（予定）
- 施行地区 : 大宮区大門町2丁目40番地ほか地内（約1.4ha）
- 権利者数 : 33名
- 事業施行期間：平成25年度～平成30年度(予定) ※清算期間含む

(3) 想定スケジュール

- 平成 25 年度 : 組合設立、事業認可
 - 10 末 : 定款・事業計画案の確定、地元説明会
 - 11 初～ : 権利者から同意取得を開始する
法定同意が得られ次第、認可手続きを開始
 - 3 末 : 組合設立認可（＝事業スタート）
- 平成 26 年度 : 権利変換計画認可
- 平成 27 年度 : 工事着工
- 平成 29 年度 : 工事竣工

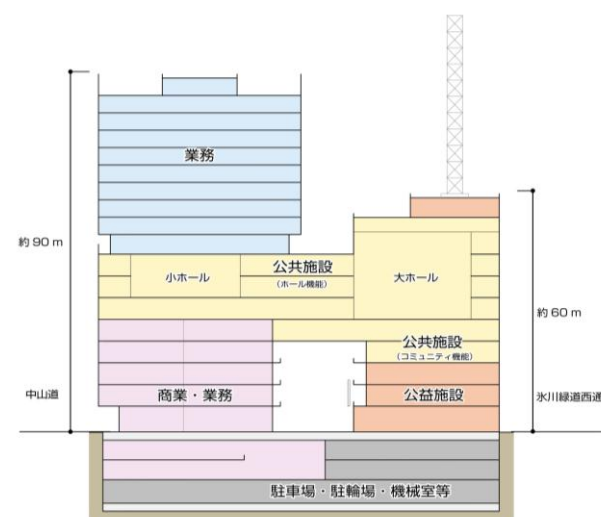


(4) 施設建築物の概要

① 平面図



② 立面図



③ 面積表

用途	延床面積	配置計画	
商業・業務	16,600 m ²	権利床等（デパート、銀行等）	地下3階～5階
業務	14,700 m ²	事業協力者が取得（予定）	9階～17階
公益施設	5,900 m ²	放送会館機能	1階～3階
公共施設	17,600 m ²	ホール機能 15,400 m ² 、コミュニティ機能 2,200 m ²	4階～9階等
駐車場等	29,200 m ²	駐車場 475 台（うち附置義務 320 台）、駐輪場 1,150 台等	地下4階～地下1階等
合計	84,000 m ²		

(5) 資金計画 ※試算のため今後変動します。

収入及び支出

収入（単位：億円） ※ 主なもの		
(1) 補助金	117	調査設計計画、共同施設整備等
国費	59	社会資本総合整備計画（市街地整備）
市費	59	※国費：市費＝0.5：0.5
(2) 公共施設管理者負担金	14	氷川緑道西通線等の整備
国費（氷川緑道西通線）	3	地域活力基盤創造計画
市費（氷川緑道西通線）	2	※国費：市費＝0.55：0.45
市費（区画道路）	9	ペンギン通り
(3) 保留床処分金	369	公共施設（約159億円） 公益施設、業務施設、権利者増床
合計	500	

支出（単位：億円） ※ 主なもの	
(1) 工事費	475
本工事費	365
測量及び試験費	1
用地費及び補償費	90
権利変換諸費	19
(2) 事務費・予備費	16
(3) 借入金利子	9
合計	500

公共施設床※（17,600 m²：㊷＋㊸）の確保方法

㊷権利床（3,900 m²）：地区内の市有地（3,568 m²、約44億円）を権利変換し取得。

㊸保留床（13,700 m²）：約159億円で取得。

事業期間内の市費負担の平準化や事業推進上の観点から、地区内の買取申出物件について先行取得していく

※構造躯体（柱・床・壁・天井）のみ。別途、ホール内装、舞台音響・照明等に約45億円。

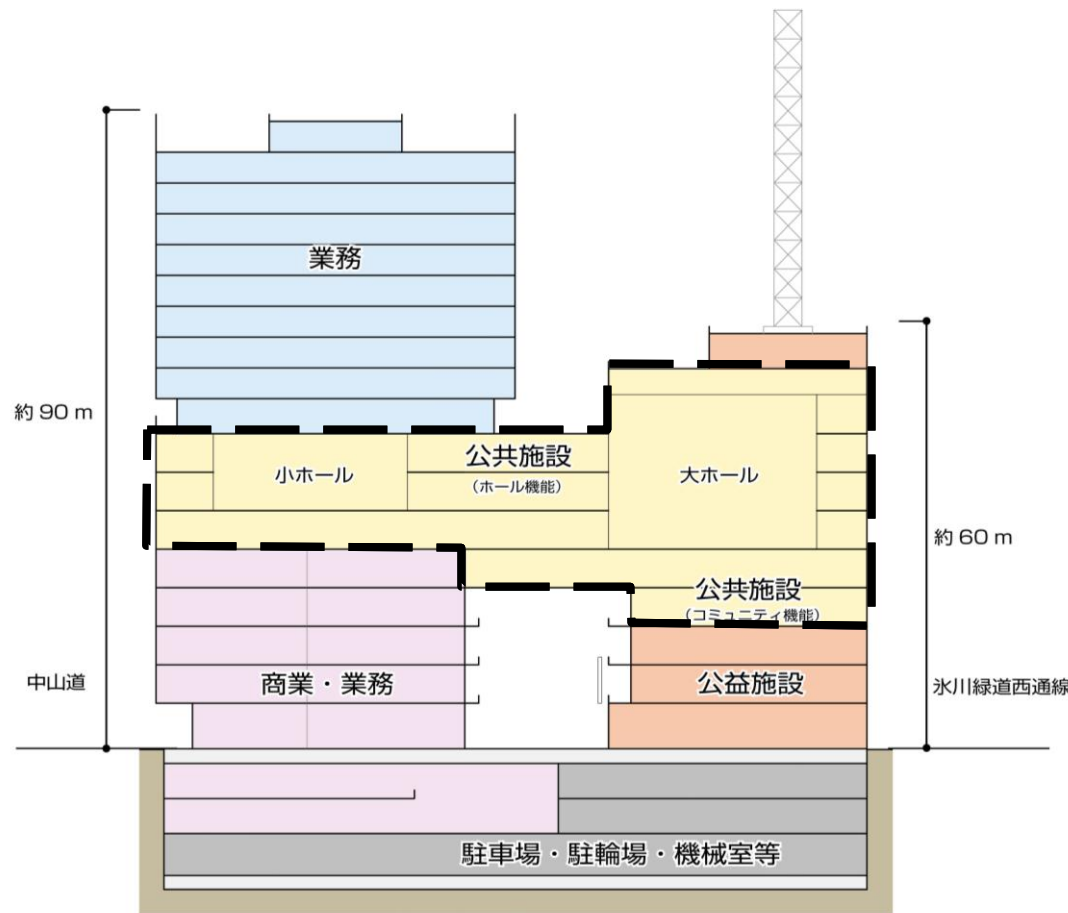
(6) 事業効果

- ① 東日本のハブシティに相応しい新たな拠点が形成
- ② 大宮駅東口まちづくりの起爆剤として地元まちづくり機運が拡大
- ③ 大宮駅東口の新たなランドマーク施設として賑わいが創出
- ④ 回遊性向上によるまちの広がり
- ⑤ 大宮駅周辺地域における経済波及効果
- ⑥ 魅力的な複合施設や公益施設の情報発信機能による更なる大宮のイメージアップ

3. ホール機能及び新たなコミュニティ機能の導入について

(1) 公共施設の配置

- 公共施設は、公共・公益棟の4階～9階等に配置する。
- 4階と5階は、商業・業務棟の商業施設と隣接して配置し、その他は、施設を結び付ける「大小の辻広場」を介して相互利用できるよう配置する。



(2) 公共施設の機能、規模等

機能面積(m ²)	機能導入の考え方	整備費用(億円)	導入効果
コミュニティ機能 延床面積 2,200 m ² (集会室、音楽室、レクリエーション室、調理室、IT研修室など)	<ul style="list-style-type: none"> ○地域文化を創造する新たなコミュニティ機能として整備する。 <ul style="list-style-type: none"> ・大宮駅前の交通利便性を生かした地域交流機能の充実を図る。 ・併設するホール機能を発表の場として生涯学習機能の充実を図る。 ○高鼻コミュニティセンターの更新に備えて先行整備する。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築後41年を超えた施設で、平成44年には築後60年目の更新時期となり、公共施設マネジメント計画に基づく検討を行なうが、第1種低層住居専用地域かつ風致地区に立地しているため、同規模の施設を建てるのが出来ないことから、当事業で代替機能を確保する。 ※ 既存の高鼻コミュニティセンターは、当面は廃止せず更新時に用途変更を含め検討していく。 	1.4	<ul style="list-style-type: none"> ○大宮駅東口から徒歩数分圏内という立地から高い利用率が期待できる。(特に夜間利用率の向上が見込まれる) ○生涯学習のひとつである音楽・芸能等の文化活動利用の増加が期待できる。 ○複合施設として整備することにより、利用者の利便性が増す。
市民ホール機能 延床面積 15,400 m ² (多目的室、リハール室、練習室、楽屋等)	<ul style="list-style-type: none"> ○さいたま市文化の新たな発信拠点を整備する。 <ul style="list-style-type: none"> ・40年以上にわたり、地域の文化振興の拠点となっている市民会館おのみやの機能補完・継承を図る。 ・市民が芸術文化に親しむ機会を提供するとともに、活動グループが相互に交流し、情報発信するための拠点を創設する。 ・放送会館機能との連携により情報発信機能を充実させる。 ○市民利用を中心とした文化会館機能の充実を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・様々な市民利用や各種興行に対応できる大ホール(約1,400席)のほか、可動式シートを採用し、多目的に活用できる小ホール(約350席)、各種集会室を整備する。 ・リハール室や練習室を整備し、ホール環境の充実を図ることにより、各種芸術団体の活動拠点を提供する。 ○駅前の立地特性を生かした施設利用の拡大を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・東日本のハブである大宮駅前という立地特性を生かした企業利用や学術会議など新たな需要拡大を図る。 	43.4	<ul style="list-style-type: none"> ○機能の充実及び立地条件により、市民利用、企業利用の増加が期待できる。 ○機能の充実により、質の高い興行の増加が期待できる。 ○規模の大きい会議やコンベンションが開催されることによる経済効果が期待できる。 ○複合施設として整備することにより利用者の利便性が増す。
公共施設の全般 延床面積 17,600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ○駅前賑わい拠点に相応しい文化の発信やコミュニティ活動の新たな拠点を形成する。 ○複合施設の特性を生かし、各施設と連携・連動のできる施設とする。 ○企業展示会など、多彩な施設利用のできる施設とする。 ○災害時における帰宅困難者の受け入れが可能な施設とする。 	45	<ul style="list-style-type: none"> ○大宮駅東口の老朽化と耐震に課題のある公共施設を再開発事業で確実に更新できる。 ※バリアフリーに配慮する利用者の利便性が向上する。 ○駅前賑わい拠点の形成に、市も寄与できる。

整備費用欄における数値は、再開発事業で公共施設床を取得後、ホール内装、舞台音響・照明等に必要の費用の概算額を計上している。