

大宮駅東口周辺公共施設再編に係る 駅前賑わい拠点の今後の進め方について

都市局

大宮駅東口まちづくり事務所・東日本交流拠点整備課・氷川参道対策室・自転車まちづくり推進課

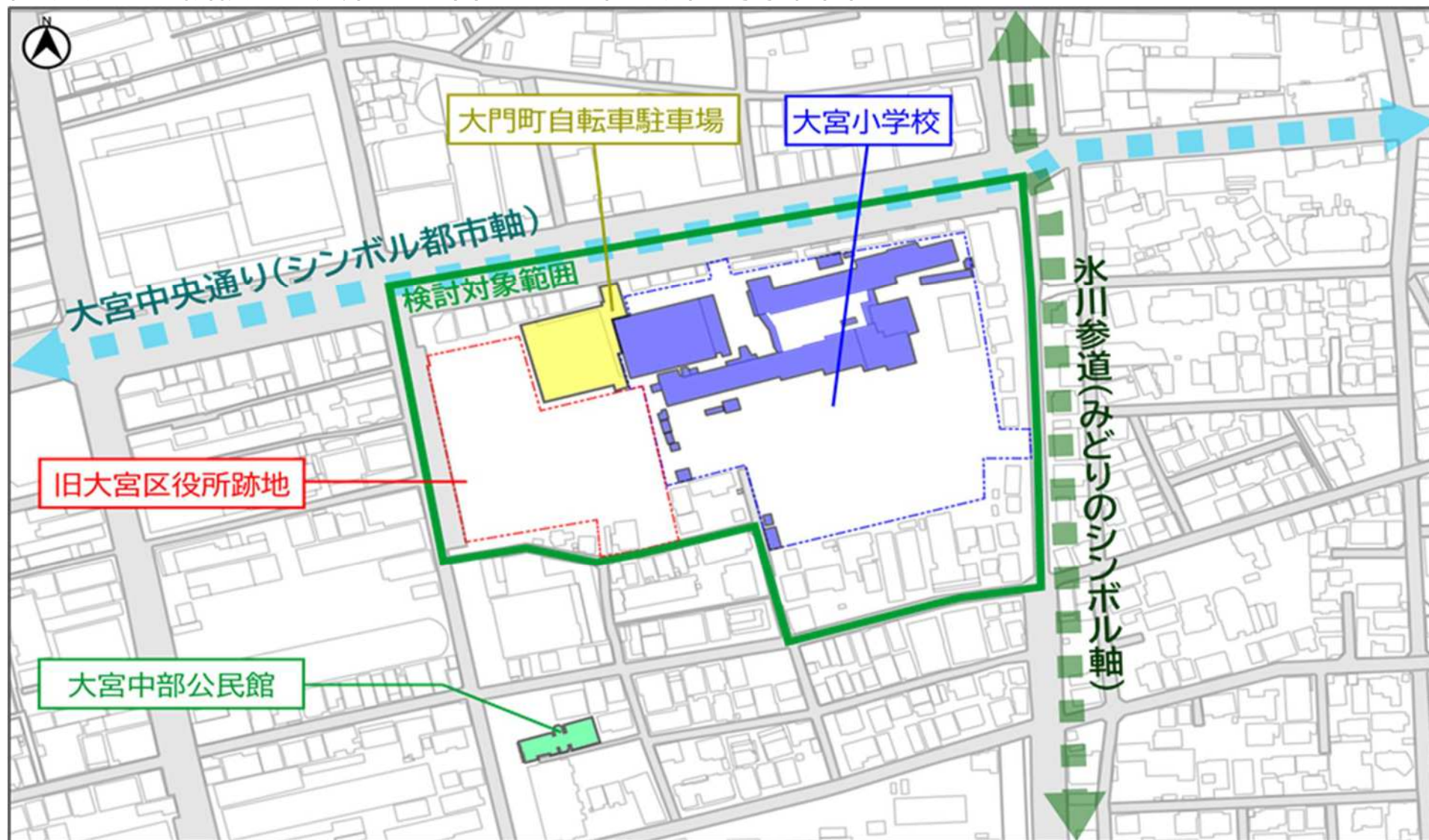
教育委員会事務局

教育政策室・学校施設整備課・学校施設管理課・生涯学習総合センター

1 駅前賑わい拠点の概要

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

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

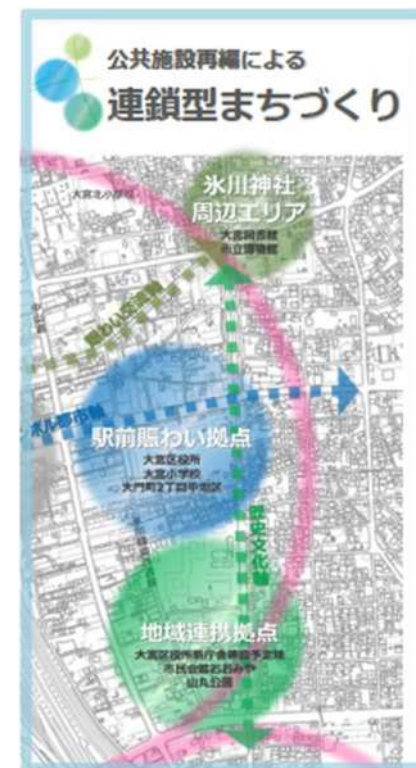
(令和4年3月／大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部会議)

- ・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)

2 これまでの検討状況について

駅前賑わい拠点 実施方針(素案)の概要

「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。

「基本的な考え方」

①公共施設の効果的な更新

④民間活力の積極導入

②周辺民有地との一体的なまちづくり

⑤目的地となる拠点の形成

③大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携

⑥安全性を備えた拠点の形成

「まちづくりの コンセプト及び その展開イメージ」

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)



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」

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」

1 実施方針について

○基本的な考え方に、「早期の教育環境の更新」と「市保有資産を最大限有効活用したまちづくり」を追加し、1期校舎(暫定)整備を含む内容で実施方針を確定してよろしいか

2 今後の進め方について

○計画的かつ段階的なまちづくりを進めるとともに、実施方針策定後の検討体制として、協議会・懇話会を設置してよろしいか

1 実施方針について

実施方針(素案)からの主な更新部分

第1章 背景と目的

第2章 本実施方針の位置付け

第3章 上位計画及び関連計画の整理

第4章 現状・課題の整理

第5章 基本的な考え方

項目を追加

第6章 まちづくりのコンセプト及びその展開イメージ

第7章 全体のまとめ

第8章 今後の進め方

基本的な考え方に追加する新たな2つの項目

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は原則として対象区域内で再整備

②周辺民有地との一体的なまちづくり

- ✓エリアの持つ将来可能性(ポテンシャル)を向上

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」
- ✓氷川参道の歩行者専用化と連携した拠点整備

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の導入

⑤目的地となる拠点の形成

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

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

新たな項目1

+

新たな項目2

⑦早期の教育環境の更新

⑧市保有資産を最大限有効活用したまちづくり

基本的な考え方に追加する新たな項目1

⑦早期の教育環境の更新

当該拠点のまちづくりは、GCS化構想等の他事業との連携や、学校との一体開発、配置の検討、企業の意向確認等も踏まえながら、時間をかけて丁寧に検討を進めていく必要がある。

一方で、校舎の老朽化は著しく、本校舎の整備までの期間、既存校舎の修繕のみで教育環境を維持することは困難である。また、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を踏まえると、早期の教育環境の更新は必須である。

そのため、早期の教育環境の更新を実現するためには、まず、旧区役所跡地に、1期校舎(暫定)を先行して整備し、拠点全体の計画的・段階的なまちづくりの中で、2期校舎(本設)の検討・整備を進めていく。

新たな項目1の背景

市民の意見聴取結果

HPアンケートでの意見

- ・子どもたちには安全で緑豊かな場で、のびのびと成長してほしい
- ・災害時の避難場所としての機能も確保してもらいたい
- ・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

子どもたちは
もちろん、環境
のためにも緑豊か
で安全な学校に
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

- ・校舎の老朽化が著しいため、子どもたちのためにも早く建替えて教育環境を良くしてほしい
- ・都市・大宮の駅至近のこの場所に、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(学校とまちが一体となり、民間ノウハウとの機能連携や地域社会と融合した共創空間による、新しい時代の学び舎)
- ・将来の子どもの数を推定し、どの程度の規模の小学校を造っていくかが重要

基本的な考え方に追加する新たな項目2

⑧市保有資産を最大限有効活用したまちづくり

大宮駅至近の当該拠点の公共用地は、計画対象区域の大部分を占め、市の中でも価値の高い貴重な資産の一つである。

そのため、学校を含めた一体的なまちづくりにより、市が保有する資産を最大限有効活用（例えば、再開発事業による権利変換や、定期借地方式に伴う地代収入等により歳入を創出することなど）することで、財政負担を抑えたまちづくりの推進を目指す。

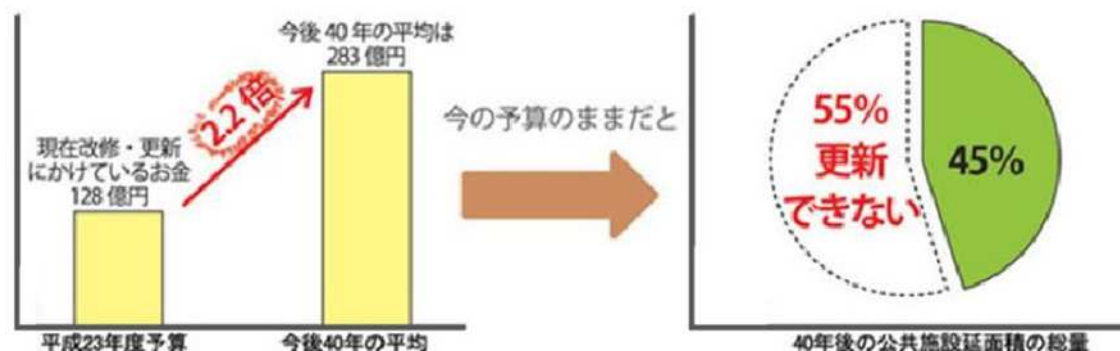
- ・検討対象範囲面積：約33,000㎡
- ・市保有資産面積：約26,000㎡（学校：約17,000㎡、旧区役所跡地他：約9,000㎡）
- ・検討対象範囲に対する市保有資産面積の割合：約77%

新たな項目2の背景

公共施設更新に係る状況

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！

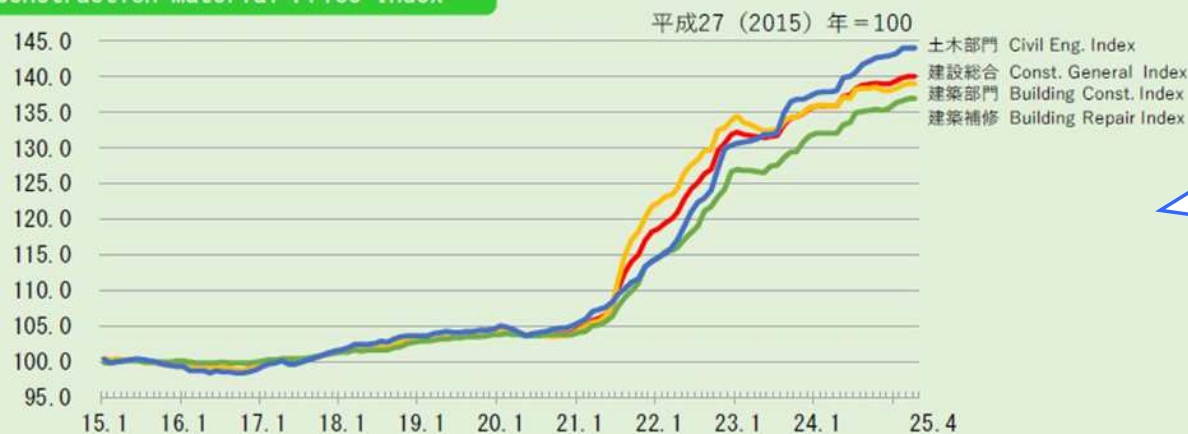
改修・更新の予算の現状と今後40年の平均との比較



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

建設資材物価指数（東京）
Construction Material Price Index



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！

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」

実施方針(素案)からの更新の概要

(1)新たな意見聴取結果の追加

- ・これまでにいただいたご意見等
- ・課題のまとめ

(2)意見聴取結果等を踏まえた一部修正・追記

- ・「基本的な考え方」の一部追加

(3)「先行的な1期校舎(暫定)整備」表記の修正

(4)今後の進め方・スケジュールの修正

新たな意見聴取結果の追加

第4章 現状・課題の整理

4-3 これまでにいただいたご意見等

内容	主な意見・キーワード・アンケート結果等
■HPアンケート (令和6年8月1日～8月30日) 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、HP上でアンケートを実施	・ 緑豊かで安全な学校の整備 ・ 多世代が交流できる場 ・ 氷川参道の緑を活かした開発 ・ 観光用タワーや魅力的な施設の誘致
■シンポジウム (令和6年9月2日) 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	・ 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 ・ 子どもたちのためにも早く建替えて教育環境を良くしてほしい ・ まちの奥行きづくりを考えていく必要がある ・ 将来の児童数を推定し、適正な規模の小学校を造ることが重要
■オープンハウス (令和6年8月～11月) 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	・ 賑わいと緑がある場所がほしい ・ 多様な楽しみが行える場所がほしい ・ 防災時に使える場所がほしい
■企業ヒアリング (令和6年6月～7月) 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	・ 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) 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	・ まちの魅力・価値向上に向けた、市有地、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

新たな意見聴取結果の追加

第4章 現状・課題の整理

4-4 課題のまとめ (3) これまでにいただいたご意見等を踏まえた課題

意見等を踏まえた課題

- ・ 人とのつながり、エリアとしてのつながりが促進できるような拠点づくり
- ・ 新しい世代が地域に根付き、多世代交流を促進する「場所」の創出
- ・ 大宮の街と一体となった、魅力ある学校整備
- ・ 子どもたちに受け入れられる、緑や学び等の「居場所」の創出
- ・ 人を誘引するような開発に向けた民間の参画
- ・ 氷川参道の緑を活かした開発の実施
- ・ 児童のための老朽化が著しい校舎の早急な建替え
- ・ まちの賑わいと緑の憩いの両方を感じることができる場所の創出
- ・ 魅力的なまちづくり検討のための一体的かつ整形な区域の確保
- ・ 学校や民有地を含む一体的なまちづくり実現のための計画的かつ段階的な事業展開
- ・ 災害時にも有益に使えるひろば
- ・ 「都市」の立地を活かした様々な人と関わりながら学べる学校

意見聴取結果等を踏まえた一部修正・追記

第5章 基本的な考え方

① 公共施設の効果的な更新 ✓ 大宮小学校は、現地で建替え ✓ 大宮中部公民館は、大宮小学校と複合化 ✓ 大門町自転車駐車場は、原則として対象区域内で再整備 ✓ 公益性の高い土地活用	⑤ 目的地となる拠点の形成 ✓ まち歩きの魅力を高めるため、氷川参道の質の高い空間や緑を生かした「おもてなしひろば」の創出 ✓ にぎわいに資する自然と足を運びたくなるコンテンツの導入
② 周辺民有地との一体的なまちづくり ✓ 周辺の民有地と一体的なまちづくりに取り組み、エリアの持つ将来可能性（ポテンシャル）を向上	⑥ 安全性を備えた拠点の形成 ✓ ひろば空間の確保 ✓ 延焼抑制に資する拠点づくり
③ 大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携 ✓ 大宮GCSプラン2020に示された「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クアブルの推進のため、氷川参道の歩行者専用化と連携	⑦ 早期の教育環境の更新 ✓ 検討に時間を要する拠点全体の一体的なまちづくりに先行して1期校舎(暫定)を整備 ✓ 計画的・段階的なまちづくりの中で、2期校舎(本設)を整備
④ 民間活力の積極導入 ✓ 民間事業者のアイデアやノウハウを発揮できる事業スキーム構築 ✓ 民間事業者からのエリアの価値向上に資するアイデア取り入れ	⑧ 市保有資産を最大限有効活用したまちづくり ✓ 財政負担を抑えたまちづくり推進のため、検討対象範囲の大部分を占める大宮駅至近の貴重な公共用地を最大限有効活用

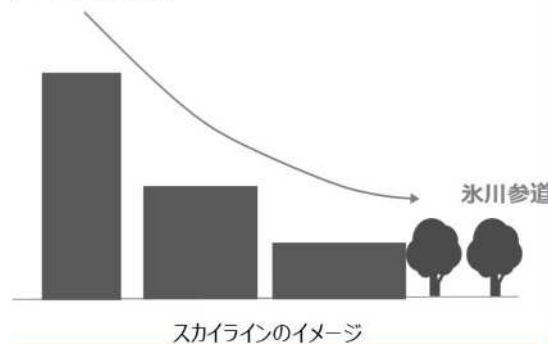
「先行的な1期校舎(暫定)整備」表記の修正

第6章 まちづくりのコンセプトと展開イメージ

6-4 コンセプトの展開イメージ（3）まちづくりの展開イメージ

①スカイラインの形成 ←大宮駅方面

- 土地の有効活用と
周辺環境との
調和を両立する
スカイラインの形成



②ウォークブルの推進

- シンボル都市軸（大宮中央
通り）とみどりのシンボル軸
（氷川参道）の交わる場所に
位置する当該拠点が、様々
な拠点間を繋ぐ“ハブ”となる
ことによるウォークブルの推進



③ゼロカーボン

- 再生可能エネルギーの設備等の積極導入の検討
- 公共施設の脱炭素化による再生可能エネルギー等の地産地消の推進

④コンセプトを踏まえた公共施設の整備方針

大宮小学校

- 都市空間に位置する**小学校**として整備
- 土地の有効活用**を柔軟に検討
- 民間等との連携**を図る
- 先行して1期校舎(暫定)を整備**

大宮中部公民館

- 複合化による小学校と一体となった**生涯学習の場**を目指す
- 周辺施設等との連携**を行う
- 跡地の有効活用**を検討

大門町自転車駐車場

- 利便性**や**回遊性**を配慮した再配置を検討
- 仮移転等が最小限**になるような整備手法を検討
- 交通利便性を高める**シェア型マルチモビリティ拠点の導入**を検討

今後の進め方・スケジュールの修正

第8章 今後の進め方

8-3 旧大宮区役所跡地の暫定活用

旧大宮区役所の解体後における当該拠点内外の事業を促進するため、暫定的な活用を検討する。

<活用イメージ例>

- ・ 小学校の **暫定的な校舎**
- ・ GCS化構想における暫定的な交通広場
- ・ まちづくりプレイヤーによる社会実験



「うめきた2期地区開発に向けた暫定地の活用。芝生広場を整備し、地域に開かれた場として開放。うめきた公園での活動を見据えた地域連携、企業の実証実験などを展開。

参考事例：うめきた外庭SQUARE

8-4 スケジュールのイメージ

	Ⅰ：早期教育環境整備期		Ⅱ：計画立案期	Ⅲ：施設整備期	
	概ね4年		概ね10年		
小学校・公民館	1期校舎(暫定)基本計画・設計	1期校舎(暫定)工事	1期校舎(暫定)供用		
まちづくり	まちづくりプラン(R8年度)	事業計画立案・検討		2期校舎(本設)・公民館 工事	
				2期校舎(本設)・公民館 供用	
		まちづくり工事			
	旧区役所跡地 暫定活用				

※今後の検討によっては、スケジュールが変更になる場合があります

※まちづくりプランとは、実施方針の実現に向け、より具体的な事項を市民と共有し、事業化に向けた条件を示すものです

2 今後の進め方について

当該拠点まちづくり完了までのスケジュール

駅前賑わい拠点のまちづくりは、
小学校をはじめとした複数の公共施設再編を前提に、
大宮駅周辺のまちづくりとの連携・協力、
隣接する民有地と協調した資産運用など、
多くの要因を同時に進めて行くことになります。

複数の
公共施設再編
周辺まちづくり
との連携
隣接地
との協調

計画的・段階的な
まちづくり

駅前賑わい拠点の
まちづくり推進方針

実施方針策定

令和7年度

第1期
早期教育環境整備期

概ね
4年

小学校の早期更新(1期校舎(暫定)整備)とともに、都市計画決定に向け、事業計画の検討、関係者の合意形成並びに、事業推進の主体となる組織を立ち上げます。

第2期
計画立案期

概ね
10年

1期校舎を供用しながら、将来の児童推計を踏まえた2期校舎(本設)の設計、事業手法に基づく法定認可取得に向けた取組み、事業者の決定並びに、施設整備に向けた計画・設計を行います。

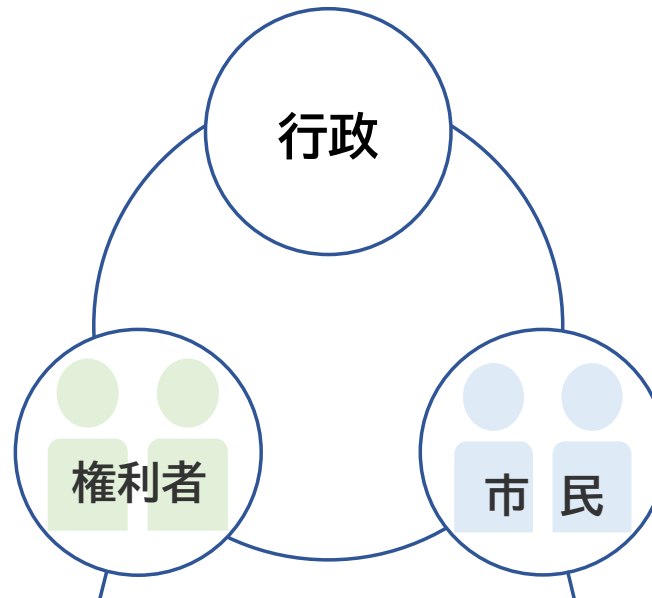
第3期
施設整備期

第3期では、まずは2期校舎(本設)の完成に取り組み、供用開始します。その後、1期校舎の除却や、複合施設建築物と道路・歩道・ひろば等の都市基盤の整備を行います。

駅前賑わい拠点まちづくり完了

今後の検討体制について

実施方針の具体化に向け、権利者・市民意見をより積極的に計画に反映する体制を構築します。



(仮称)大門町3丁目南地区まちづくり協議会

■役割

「事業の方向性を決めるための議論をする場」

■目的

「まちづくりの機運を高め、
権利者が主体的に進める組織を組成する」

■期間

「事業完了まで」

(仮称)大宮駅東口駅前賑わい拠点まちづくり懇話会

■役割

「拠点全体のあり方に対して意見交換をする場」

■目的

「多様なステークホルダーとの合意形成を
円滑かつ効率的に進める」

■期間

「まちづくりプラン策定までの期間限定」