

令和4年度 現庁舎地利活用検討調査の概要

次年度以降、市民意見聴取や民間事業者等ヒアリングを行いながら利活用を具体化するに当たり、利活用の前提条件の整理、先進事例の調査・研究、今後の進め方の検討等の基礎調査を行った。

令和5年2月定例会 市庁舎等整備検討特別委員会 参考資料1-1
都市戦略本部 都市経営戦略部

1. 利活用の前提条件の整理

現庁舎が立地する敷地の状況や敷地内の建物の状況、現庁舎地周辺における土地利用等について整理、分析を行った。

(1) 現庁舎敷地・建物等の現況

● 現庁舎敷地・建物の概要

所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号（本庁舎） 埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目1番28号（消防庁舎）
敷地面積	34,227.75㎡
用途地域等	商業地域、準防火地域
建ぺい率 ／容積率	80%/400%



出所：さいたま市資料

<主な建物>

	本館		別館	第二別館	消防庁舎	
	高層棟	低層棟	—	—	消防庁舎	指令センター
竣工年	昭和51（1976）	昭和51（1976）	平成2（1990）	平成28（2016）	平成2（1990）	平成29（2017）
築年数 （R4.4時点）	46年	46年	32年	6年	32年	5年
構造種別	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	軽量鉄骨造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
延床面積	16,505.40㎡	11,621.37㎡	3,182.81㎡	2,949.98㎡	7,855.08㎡	852.27㎡
階数	地上11階 （塔屋2階）	地上3階 （塔屋1階）	地上3階 （塔屋1階）	地上2階	地上6階 （塔屋1階）	地上2階
	地下2階	地下1階	—	—	地下1階	—

<案内図>



● 交通アクセス

現庁舎はJR浦和駅、中浦和駅、北浦和駅より徒歩15分程度の場所に立地している。路線バスは浦和駅から5路線、北浦和駅から1路線が運行している（運行本数は1時間あたり4本程度）。

● 接道状況

現庁舎地は三方が道路に接しており、東側は国道17号線に接している。また、東側と南側に接する道路は幅員15m以上となっている。

● 災害危険性

現庁舎地は、洪水や土砂災害に関する被害は予想されていない。内水ハザードマップにおいては現庁舎地の一部で、想定し得る最大規模の雨（時間最大153mm、総雨量249mm）の場合に浸水深0.2~0.3mとなることが予想されている。

(2) 周辺の交通等の状況

<シェアサイクルステーションの設置状況>



地図典拠：地理院地図（淡色地図）
出所：OpenStreet株式会社提供資料を基に作成

● 交通量

自動車交通量は、南北方向では国道17号線と旧中山道、東西方向では新六間道路、市役所通り、県庁通り等で多く、現庁舎地付近では1日に約6,000~約18,000台が通過。

出所：全国道路・街路交通情勢調査（平成27年度）

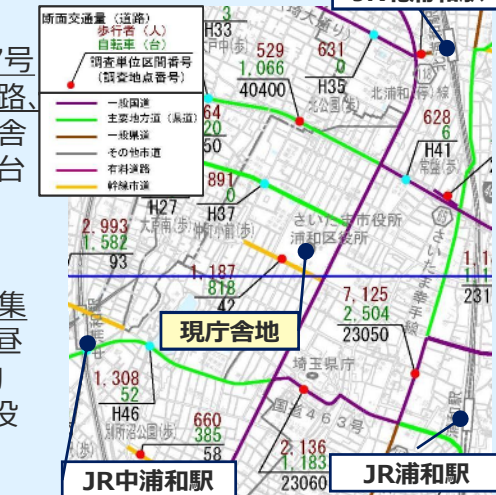
歩行者・自転車交通量は浦和駅周辺に集中しており、旧中山道の約7,000人/昼間12時間に対し、現庁舎地付近では約900（新六間道路）~約1,200人（市役所通り）/昼間12時間。

出所：さいたま市調査（平成27年度）

● シェアサイクルステーションの設置状況

現庁舎地内のほか、JR浦和駅、中浦和駅、北浦和駅等の鉄道駅周辺や国道17号線沿いを中心として多数設置されている。

<歩行者・自転車交通量>



出所：さいたま市資料（平成27年度）を基に作成

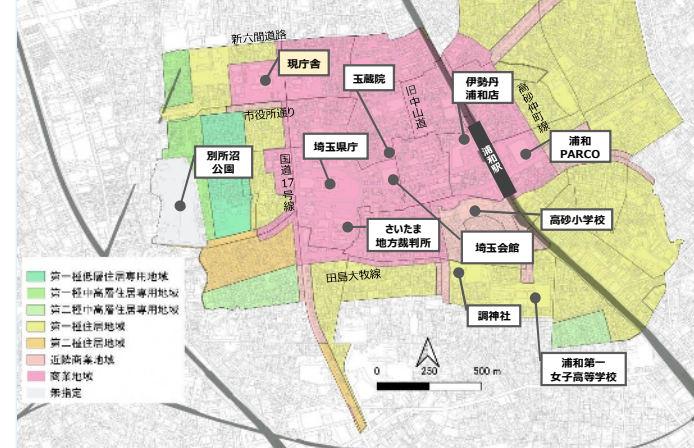
(3) 周辺の土地利用等の状況

現庁舎が立地する常盤6丁目を含む27町丁目（面積：約330ha）を対象（※）に、土地利用等の状況を整理した。

● 用途地域

浦和駅を中心として西側は現庁舎地や国道17号線までの範囲に商業地域が指定されている等、商業系用途が全体の約40%を占めている。現庁舎地の南、北、西側を含め、駅から離れたエリアには住居系の用途地域が指定されている。

<用途地域>

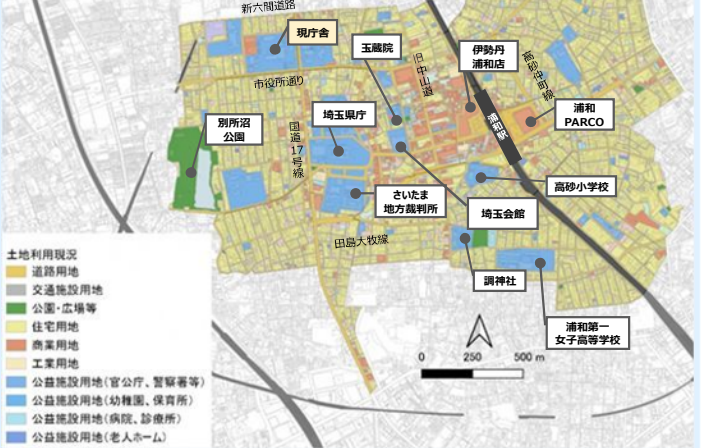


出所：さいたま市都市計画情報（令和4年）を基に作成

● 土地利用状況

住宅用地が区域の約50%を占める。その次に公益施設用地が多く約13%を占める。約7%を占める商業用地は、駅西側~旧中山道沿道を中心に広がっている。

<土地利用状況>



出所：都市計画基礎調査（令和3年度）を基に作成

● 公共施設等の立地状況

国道17号線沿いに現庁舎や県庁等の官庁施設が立地しており、県庁通り沿い等に埼玉会館等の文教施設が立地している。歴史的資源である神社や寺院等は、旧中山道を中心として地域に点在している。

● 人口の状況

<平成22年及び令和2年の人口>

範囲	平成22年	令和2年
さいたま市	1,222,434人	1,324,025人
浦和区	144,786人	164,822人
現庁舎地周辺	43,046人	55,161人

出所：各年の国勢調査結果を基に作成

<年齢3区分人口（令和2年）>

範囲	15歳未満	15~64歳	65歳以上
さいたま市	168,805人(13%)	821,211人(63%)	304,992人(24%)
浦和区	22,560人(14%)	104,392人(65%)	32,908人(21%)
現庁舎地周辺	7,966人(15%)	36,388人(68%)	9,009人(17%)

※浦和駅周辺まちづくりビジョン基礎調査対象範囲

→これらの分析等から、現庁舎地の強みや、利活用に当たって配慮すべき点を下表に整理した。

観点	強み	配慮すべき点
現庁舎地の現況及び立地条件	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模を有する概ね整形の敷地かつ接道状況も良好であること、また、商業地域に指定されていることから、土地活用上の制約条件が少ない。 鉄道駅3駅から徒歩でアクセス可能であり、路線バスも複数運行している。 災害危険性が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> どの鉄道駅からも、やや距離がある。 築年数の異なる棟が現存しているため、老朽化による建替えの手順は複雑になる。
周辺交通状況	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路に近接し、国道17号線や旧中山道等は自動車交通量も多くなっている。 シェアサイクルステーションが多数設置され、公共交通網を補っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者・自転車交通量は浦和駅周辺に集中しており、現庁舎地周辺までの回遊性は低くなっている。
周辺土地利用状況	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地が約50%を占めており、居住者向けサービスの需要が見込まれる。 近隣には県庁や地方裁判所等の大規模な公共施設や、埼玉会館等の文教施設が集積している。 市や浦和区と比較し人口増加率が高い。また、年少人口、生産年齢人口の割合も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎地は住宅用地に隣接しているため、活用の際に生活環境への配慮が求められる。 商業用地が旧中山道付近に集中しており、現庁舎地周辺まで賑わいは広がっていない。

2. 先進事例の調査・研究

導入機能や事業規模等から、本事業と一定の類似性が見込まれる事例について情報収集、課題整理等を行った。

凡例： ■ 文 文化芸術機能 ■ 教 教育・先進研究機能 ■ 交 市民交流機能 ■ 他 その他の機能

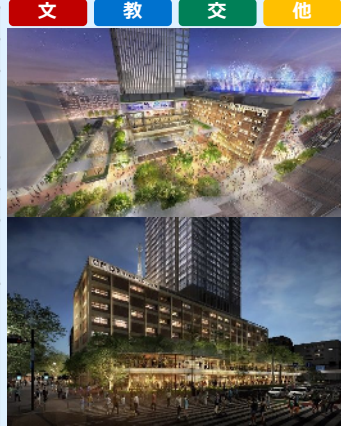
参考資料 1-2

凡例： 公 公共施設 民 民間施設

① MINATO-MACHI LIVE (神奈川県横浜市)

民

敷地面積	約16,500㎡
従前用途	旧横浜市庁舎
導入機能	イノベーション拠点、ウェルネスセンター、大学、教育施設、飲食・物販施設等
延床面積	約128,500㎡
開業年月	令和8年春(予定)
事業手法	市有地貸付(78年間の定期借地権設定)
実施経緯	市が現市庁舎街区等活用事業実施方針に基づき、市有地を貸付ける民間事業者を公募・選定。民間事業者は78年間の定期借地権を設定し、民間収益施設を整備・運営する。



提供：三井不動産

【課題・効果】 みなとみらい21地区の開発が進み商業環境・業務環境において相対的な地位低下が課題となっていた関内・関外地区に活気を呼び込み、次世代の横浜を継承するエンターテインメントとイノベーションの拠点を形成していくことが期待されている。

② ところざわサクラタウン (埼玉県所沢市)

民

敷地面積	約40,000㎡
従前用途	旧污水处理場
導入機能	角川武蔵野ミュージアム、多目的ホール、その他飲食・物販施設、宿泊施設、製造施設
延床面積	約84,000㎡
開業年月	令和2年11月
事業手法	市有地売却
実施経緯	市が市有地の売却先を公募・選定し、選定された(株)KADOKAWAと売買契約を締結。その後、市と社長の共同で策定した「COOL JAPAN FOREST 構想」に基づき同社が民間収益施設を整備・運営している。



提供：KADOKAWA

【課題・効果】 ベッドタウンとして発展してきた所沢市では観光産業が少なかったが、図書館・博物館・美術館・アニメが一体化した国内初の文化拠点であるサクラタウンが開業することにより、国内外から多くの来訪者が訪れている。

③ 大阪大学箕面キャンパス・船場地区まちづくり拠点施設 (大阪府箕面市)

公

敷地面積	21,187㎡
従前用途	北大阪急行線延伸部
導入機能	大阪大学箕面キャンパス、文化ホール、図書館、生涯学習施設、駅前広場等
延床面積	大学施設：35,305㎡ 市施設：26,823㎡
開業年月	大学施設：令和2年4月 市施設：令和3年5月
事業手法	大学施設：大学直営、PFI 市施設：PFI及び指定管理
実施経緯	市は北大阪急行線の延伸を契機として新駅前で土地区画整理事業を実施し、大阪大学を誘致するとともに、PFI手法で公共複合施設の整備・運営を行う民間事業者を募集・選定した。



提供：(上)大阪大学、(下)箕面市立文化芸術劇場

【課題・効果】 箕面市では中心市街地や船場繊維卸商団地の活力低下等が課題となっていたが、大学、文化施設、交流施設、民間収益施設等を含む一体的なまちづくりが進んだことにより商業地の資産価値が向上した。

④ 東京国際大学・としまみどりの防災公園 (東京都豊島区)

公

敷地面積	約3.2ha
従前用途	旧造幣局
導入機能	東京国際大学池袋キャンパス、防災公園(管理棟、カフェ、倉庫、ヘリポート、その他)
延床面積	大学施設：約35,000㎡
開業年月	防災公園：令和2年5月 大学施設：令和5年9月
事業手法	防災公園街区整備事業
実施経緯	区で基本計画を策定後、豊島区、造幣局、及びUR都市機構の三者協定により、UR都市機構が造幣局より土地を取得し、私立大学法人の誘致と公園整備、Park-PFI事業者の募集・選定を行い、公園完成後に区に引渡した。



提供：(上)東京国際大学、(下)豊島区

【課題・効果】 造幣局地区は池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接しており防災性の向上がかねてより課題となっていたが、防災公園の開設と民間ノウハウを活かした運営により、災害時の防災拠点機能や平常時からの地域防災ネットワークづくり等が実現した。

⑤ STATION Ai (愛知県名古屋市)

公

敷地面積	7,332㎡
従前用途	旧勤労会館
導入機能	スタートアップ支援施設、テック・ラボ(試作品製作・評価施設)、イベントスペース、飲食施設、宿泊・研修施設等
延床面積	23,613㎡
開業年月	令和6年10月
事業手法	PFI(BT+コンセッション)
実施経緯	県はスタートアップ推進施策の一環として愛知県スタートアップ支援拠点「STATION Ai」を整備する方針を決定し、PFI手法により施設整備及び運営を行う民間事業者を募集・選定した。



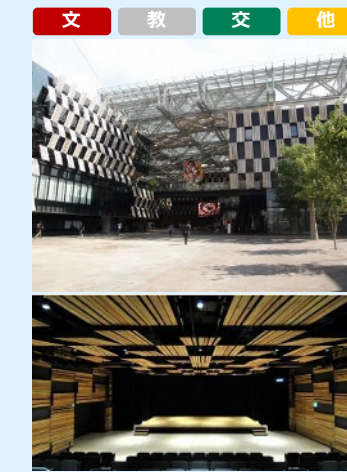
提供：愛知県

【課題・効果】 自動車製造が主力産業の愛知県では、デジタル技術の加速度的な進展により産業構造の変革が予想されることから、本事業を起爆剤として、県産業が今後も競争力を維持・強化していくためのスタートアップ・エコシステムを形成していく狙いがある。

⑥ アオーレ長岡 (新潟県長岡市)

公

敷地面積	14,938.81㎡
従前用途	旧厚生会館
導入機能	ナカドマ(屋根付き広場)、市役所、市民交流ホール、議場、アリーナ、市民協働センター等
延床面積	35,485㎡
開業年月	平成24年4月
事業手法	市直営(一部をNPOが運営)
実施経緯	厚生会館跡地に「平成の公会堂」を求める市民や地域の声を受け市で跡地活用基本構想を取りまとめ、都市再生整備計画に基づく事業に位置づけ。公募プロポーザルにより設計者を選定し、ワークショップ等で市民意見を取り入れながら施設の整備・運営を進めた。



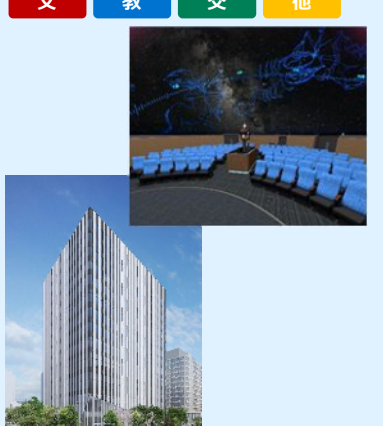
提供：長岡市

【課題・効果】 長岡駅周辺では市役所機能の分散や中心市街地の活力低下等が課題となっていたが、本施設の整備により市民の利便性が向上するとともに、運営の一部を市民団体が担うことで、屋内広場等を活用した民間主体のイベントが増え、地域活性化につながっている。

⑦ 港区立みなと科学館 (東京都港区)

公

敷地面積	5,515㎡
従前用途	旧納絵小学校
導入機能	国施設(専有38,274㎡)：気象庁及び気象科学館 区施設(専有3,852㎡)：科学館(プラネタリウム、展示室等)、教育センター
延床面積	42,783㎡
開業年月	令和2年4月
事業手法	PFI、指定管理
実施経緯	区が定めた学校跡地活用方針に基づき、国との共同事業として、PFI手法により施設整備及び維持管理を行う民間事業者を公募・選定。科学館運営については、別途指定管理者を公募・選定している。



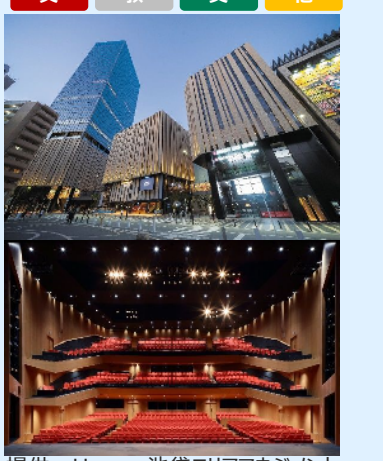
提供：港区

【課題・効果】 歴史的な価値を有する小学校跡地の活用策として民間のノウハウや専門性を活かした教育施設機能を導入することにより、大学や研究機関、企業等との連携事業等、区民が先進的な教育・研究に触れる機会が提供されている。

⑧ ハレザ池袋 (東京都豊島区)

公

敷地面積	6,689㎡
従前用途	旧区役所本庁舎・公会堂
導入機能	オフィス、シネマコンプレックス、ホール(豊島区立芸術文化劇場)、ライブ劇場、スタジオ、イベント広場等
延床面積	80,260㎡
開業年月	令和2年7月
事業手法	区有地貸付(76年6カ月の定期借地権設定・地代一括前払い)
実施経緯	区が新庁舎整備に向け現庁舎地の活用方針を定め、ホール部分の基本計画・要求水準を策定した上で民間事業者を公募・選定。事業者が官民複合施設を整備した後、区がホール部分を取得した。



提供：Hareza池袋エリアマネジメント

【課題・効果】 地代一括前払い分を新庁舎整備費に充てることで課題となっていた財政負担を軽減するとともに、隣接区有地も含めた一体的な官民複合開発とエリアマネジメントにより、池袋駅周辺の地域活性化や回遊性の向上に寄与している。

⑨ Rugby School Japan (千葉県柏市)

民

敷地面積	約48,000㎡
従前用途	千葉大学柏の葉キャンパス
導入機能	英国名門校パブリックスクール(日本の小6～高3に相当、国際規格ラグビー場、全生徒収容の食堂兼講堂等を含む。生徒数約780名。)
延床面積	非公開
開業年月	令和5年8月下旬
事業手法	定期借地
実施経緯	千葉県、柏市、千葉大学、UR都市機構、三井不動産の五者で策定した「柏の葉国際キャンパスタウン構想」に基づき、個別協議によりラグビースクールの誘致を決定。千葉大学が同校に構内の一部を貸付け、同校は三井不動産等との連携により整備・運営を行う。



提供：三井不動産

【課題・効果】 インターナショナルスクールの誘致により公・民・学連携で策定したキャンパス構想に掲げる「国際的な学術・教育・文化空間」が形成され、グローバルな人材や外資系企業が集まることによる周辺地域の住宅開発や企業誘致の促進が期待されている。

→ 先進事例としては、地域独自の文化・芸術の発信機能を導入することで地域活性化につなげている事例(①②③⑧)、民間ノウハウの活用により先進的なイノベーション拠点機能を導入している事例(①⑤)、市民が先進的な教育・研究に触れる機会を提供している事例(⑦)、施設の計画・運営を市民協働で行っている事例(⑥)、公園整備により地域の耐災害性を向上している事例(④)等がある。現庁舎地の利活用の具体化に当たっては、さいたま市全体や現庁舎地周辺の課題を解決することや、地域の魅力を向上し、本市の発展に資する機能等を検討していく必要がある。

3.今後の進め方

令和3年12月に策定した新庁舎整備等基本構想（以降、基本構想）で示したスケジュールを基に、他事例の調査等を行い、現段階で想定するスケジュールおよび今後の検討事項を整理した。

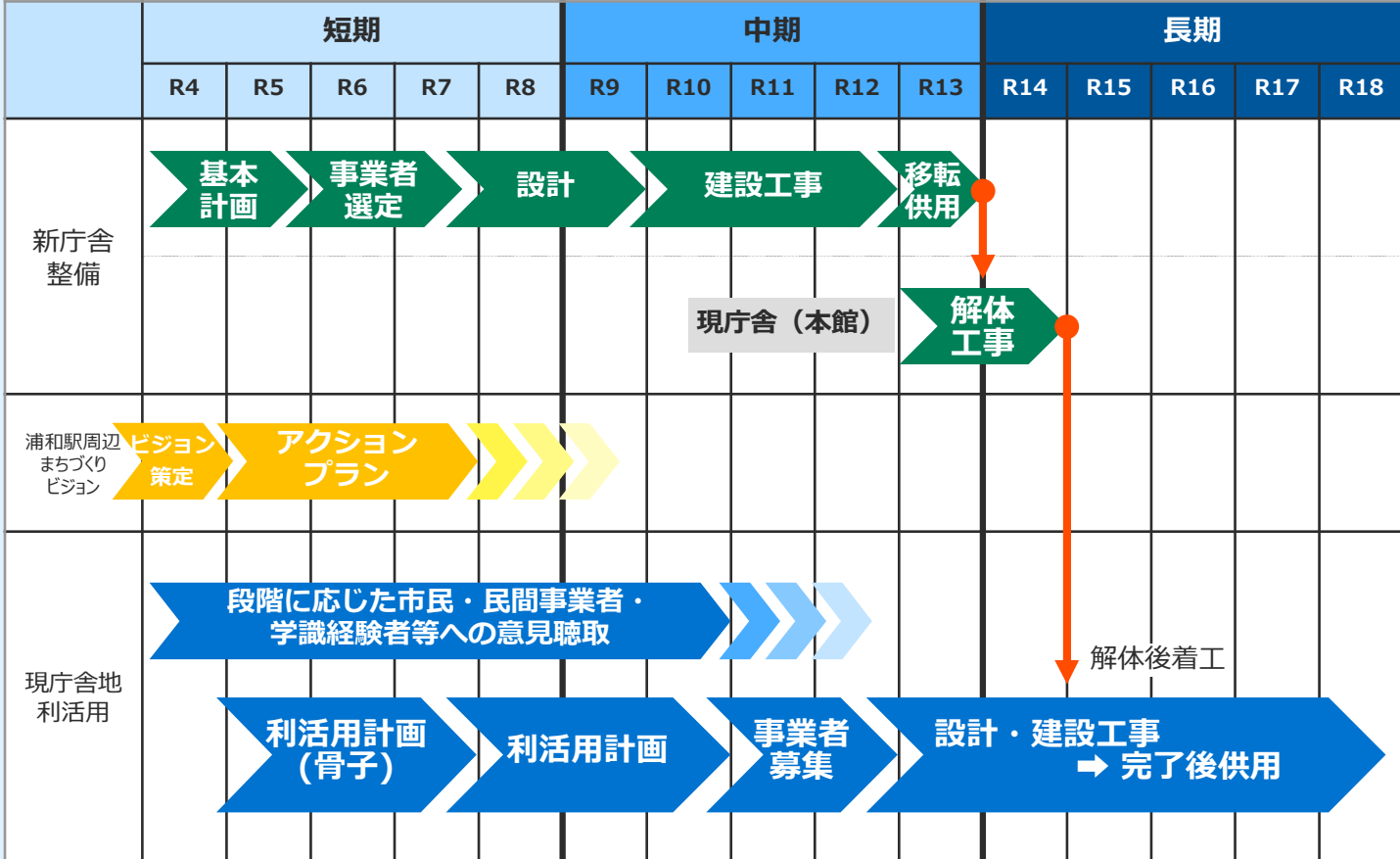
(1) 現庁舎地利活用の概略スケジュール

他事例等を踏まえ、現段階で想定する現庁舎地の利活用の概略スケジュールは以下のとおりである。なお、本スケジュールは土地の貸付やPFI等の民間活力による事業手法を基本としたものであり、今後、事業手法等を具体化していく過程で、スケジュールも精査していくものとする。

また、浦和区役所の整備等や、本庁機能移転後の第二別館等の空きスペースの利活用についても、全体の利活用の検討状況に応じて具体化を図ることとする。

なお、現庁舎地の利活用は、浦和駅周辺まちづくりビジョンの展開1の「浦和の文化・教育・スポーツを日常で体感し、楽しめる場の創出」や展開2の「県都・都心にふさわしい、風格あるまちの再構築」に位置付けられた取り組みであり、令和5年度から検討を予定しているビジョンのアクションプランのリーディングプロジェクトの一つとして、更なる具体化を進めていく。

＜現庁舎地の利活用に向けた概略スケジュール＞



(2) 利活用計画の策定に向けた検討事項

令和10年度頃に策定予定の利活用計画では、基本構想の内容や他事例等を踏まえ、以下の項目等についてとりまとめていくことが想定されるが、検討の具体化の状況に応じて精査していく。

利活用計画でとりまとめる項目（イメージ）	
●事業の背景	●導入機能
・浦和（現庁舎地周辺）の歴史	・基本的な考え方や主な導入機能
・上位計画及び関連計画 等	・地域への経済波及効果 等
●現庁舎地の現状及び課題	●施設計画
・現庁舎地の概況、地域特性 等	・基本的な考え方や施設構成、規模 等
●基本理念及び目指すべき方向性	●事業手法
・基本理念	●事業スケジュール
・目指すべき方向性 等	

このうち、令和7年度頃に策定予定の利活用計画（骨子）において、一定の方向性を示す必要がある導入機能の検討等に当たっては、令和5年度以降、以下に示す項目等について、順次調査、検討等を進めていく。

浦和区役所の整備等や第二別館等の利活用についても、現在の職員数や執務室等の面積等を踏まえつつ、以下に示す項目等について、順次調査、検討等を進めていく。

- ＜導入機能の具体化に向けた検討事項（例）＞
 - 市民意見の聴取：市民ワークショップの開催、地域住民等への説明・意見交換 等
 - 民間事業者等への意見聴取：導入機能に関する提案募集、利活用への参入意欲の把握 等
 - 導入機能のケーススタディ：施設の規模・配置・サービス内容、事業手法の検討 等
 - 導入機能の効果検討：施設の整備・運営に伴う地域への経済波及効果 等
- ＜浦和区役所の整備等や第二別館等の利活用に向けた検討事項（例）＞
 - 浦和区役所の整備等：整備の基本的な考え方、機能・規模、今後の進め方 等
 - 第二別館等の利活用：既存建物の取り扱いに関する方向性、利活用パターンの検討 等

- 令和13年度を目途とした本庁舎の移転整備後、速やかに現庁舎を解体し、新たな施設整備に着手することを想定し、令和11年度～12年度頃の間、利活用の整備に係る事業者の募集を行う。
- 事業者の募集に先立ち、現庁舎地における導入機能、施設規模、事業手法等を決定する必要があることから、令和10年度頃に、これらの内容をとりまとめた利活用計画を策定する。
- 利活用計画において施設規模や事業手法等を具体化するため、令和7年度頃までに策定する利活用計画（骨子）において、導入機能の一定の方向性を示す必要がある。

これらの検討は、市長を座長とした庁内の検討体制である浦和駅周辺まちづくりビジョンの庁内検討会において、引き続き関係局が一体となって進めていくとともに、まちづくりビジョンにおいて構築予定である「エリアプラットフォーム（※）」においても、公民連携により検討を進めていく。

※エリアプラットフォーム
行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・業者などが集まって、まちの将来像の実現に向けた取組について協議、調整を行う場（まちづくりビジョンより）