

現庁舎地利活用の検討状況について

都市戦略本部 都市経営戦略部

1 利活用計画（骨子）策定に向けて

(1) 今年度のスケジュール

- 令和7年度に利活用計画（骨子）の策定を予定しております。
- 具体的には、今回提示する利活用計画（骨子）たたき台を基に、市民意見聴取、民間事業者等ヒアリング、庁内関係部署との連携を図り、9月を目途に利活用計画（骨子）（素案）をとりまとめ、議会に報告します。
- その後、パブリック・コメントを実施し、その意見を反映させ利活用計画（骨子）をとりまとめ、議会に報告した上で、令和8年3月を目途に利活用計画（骨子）を策定します。

年度		R7											
月		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
全 議	体				●			●					●
	会		今回	たたき台			(素案) 策定					策定	
			(定例会)				(定例会)					(定例会)	
市民意見聴取	市民参加				↔			↔					
	浦和区自治連	済●			●			●				●	
	パブリック・コメント								↔				
民間事業者等ヒアリング					↔								7

現庁舎地利活用計画（骨子）たたき台

都市戦略本部 都市経営戦略部

目次

1. 策定の趣旨及び背景

5. 民間事業者からの意見聴取

2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

6. 基本理念及び目指すべき方向性

3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け

7. 導入機能の検討

4. 市民周知・市民意見聴取の取組

8. 今後の進め方

1. 策定の趣旨及び背景

1. 策定の趣旨及び背景

(1) 策定の趣旨及び背景

- 本市では、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」と「浦和駅周辺地区」を2つの「都心」と位置付け、2つの「都心」が、それぞれの特徴や強みを生かすことで機能分担を図りながら、都心間の連携も強化することで、全市的な発展を目指すこととしています。
- 令和4年4月の市議会臨時会において、さいたま市役所本庁舎は令和13年度を目途にさいたま新都心へ移転することが決定しました。
- 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である本庁舎を移転整備することは、本市全体の更なる発展に寄与し、ひいては本市が目指す将来都市像である「上質な生活都市」、「東日本の中核都市」の実現に資するものであります。
- 令和5年2月に、市民協働・公民連携により浦和らしい風格ある都市づくりを推進していくため、浦和のまちの将来像やまちづくりの方針を明らかにし、市民、事業者、行政等の多様な主体が共有する指針として『浦和駅周辺まちづくりビジョン』を策定しました。
- このビジョンで示されるまちの将来像の実現に向け、「浦和駅周辺地区」に位置する本庁舎移転後の現庁舎地を新たに利活用することで、市民の皆様にとってより良い場所となるよう検討を進めています。
- 導入機能や事業主体等、利活用に係る具体的な方針を定める「利活用計画」を令和10年度に策定を予定しています。その前段として、利活用に係る条件や検討の進め方の整理等を行い、一定の方向性をとりまとめた、「利活用計画（骨子）」を策定します。

1. 策定の趣旨及び背景

(参考経緯)

平成12(2000)年 9 月	合併協定書 調印
平成24(2012)～ 平成30(2018)年度	さいたま市本庁舎整備審議会 (計21回開催) →平成30年 5 月に答申を受理
令和 3 (2021)年2月	本庁舎整備等に係る基本的な考え方 公表
令和 3 (2021)年12月	新庁舎整備等基本構想 策定
令和 4 (2022)年 4 月	「さいたま市役所の位置に関する条例の一部を改正する条例」議案が特別多数議決により可決 →市役所本庁舎のさいたま新都心への移転が決定
令和 5 (2023)年2月	浦和駅周辺まちづくりビジョン 策定

現庁舎地の利活用の考え方を示す

浦和のまちの将来像やまちづくりの方針を示す

令和 7 年度

利活用計画
(骨子)

現庁舎地利活用に係る条件や検討の進め方の整理等を行い、利活用の一定の方向性を取りまとめる

2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

(1) 現庁舎地の敷地及び建物の概要

■ 現庁舎敷地概要

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％

■ 主な建物の概要

	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 （R8.3時点）	49年	49年	35年	9年	35年	8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	—

■ 施設配置図



2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

(2) 現庁舎地の交通アクセス

- JR浦和駅、中浦和駅、北浦和駅から徒歩15分程度の距離に立地しており、浦和駅と北浦和駅からは路線バスが出ています。
- 敷地は三方が道路に接しており、東側は国道17号線に接道しています。

■ 交通アクセス

電車・鉄道	J R 京浜東北線「浦和駅」から徒歩14分 J R 埼京線「中浦和駅」から徒歩14分 J R 京浜東北線「北浦和駅」から徒歩15分
路線バス	「市役所前(さいたま市)バス停」から徒歩2分 「六間道路(浦和区)バス停」から徒歩3分 「市役所北口(さいたま市)バス停」から徒歩3分

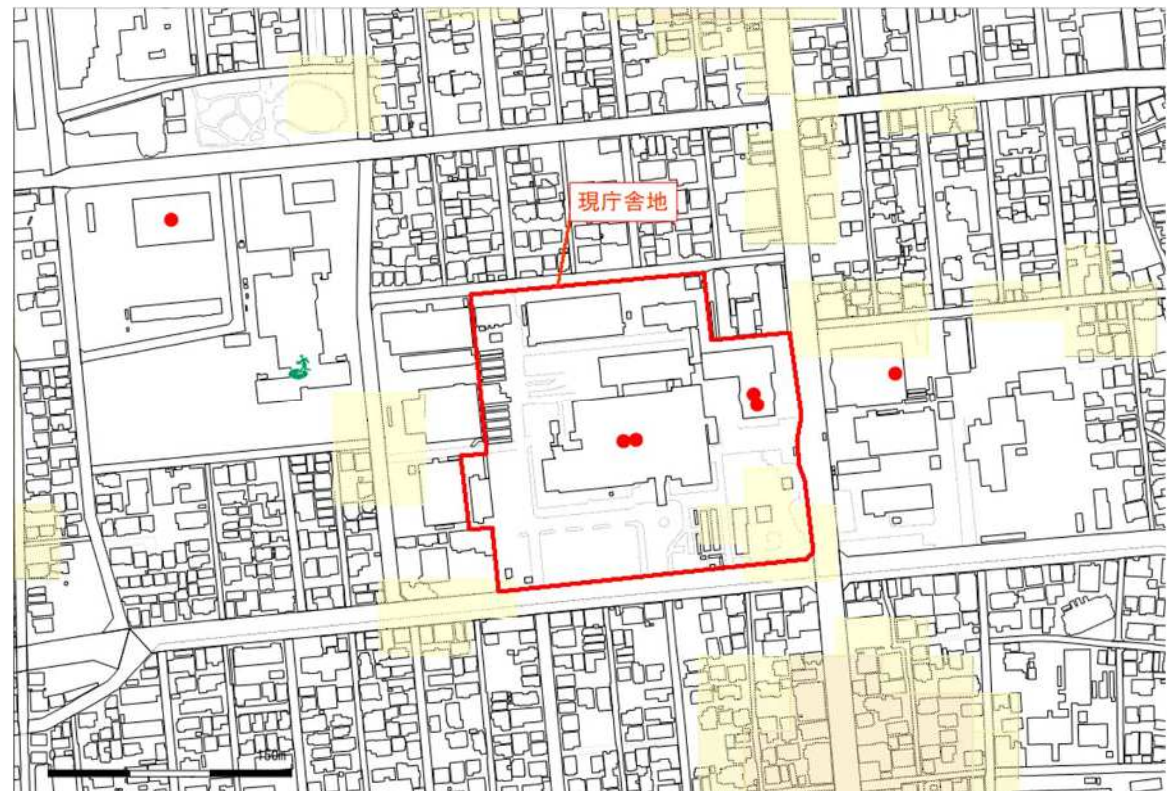
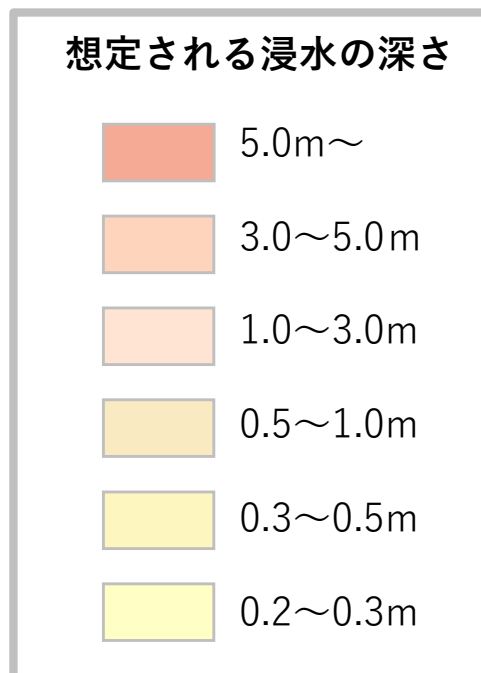


2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

(3) 現庁舎地周辺の災害危険性

➤現庁舎地において、洪水や土砂災害に関する被害は予想されていませんが、時間最大153mm、総雨量249mmの場合に、敷地の一部が浸水深0.2～0.3mとなることが予想されています。

■ 災害危険性



2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

(4) 現庁舎地周辺の人口の状況

- 令和2年国勢調査におけるさいたま市の人口は、平成27年国勢調査と比べ 約6万人増加しており、浦和区や現庁舎地周辺も同様に、人口は増加傾向にあります。
- 現庁舎地周辺は、市全域や浦和区全域と比べ年少（15歳未満）人口と生産年齢（15～64歳）人口の割合が多い傾向にあります。

■ 人口の状況

※現庁舎地周辺とは、浦和駅周辺まちづくりビジョンの基礎調査対象範囲
【現庁舎が立地する常盤六丁目を含む27町丁目】

< 5年ごとの人口の推移 >

範囲	平成22年	平成27年	令和2年
さいたま市	1,222,434人	1,263,979人	1,324,025人
浦和区	144,786人	154,416人	164,822人
現庁舎地周辺	43,046人	49,296人	55,161人

< 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%)

(5) 浦和駅周辺の都市計画の状況

- **都市計画の状況** ※浦和駅周辺まちづくりビジョンの基礎調査対象範囲【現庁舎が立地する常盤六丁目を含む27町丁目】

[illegible]

2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

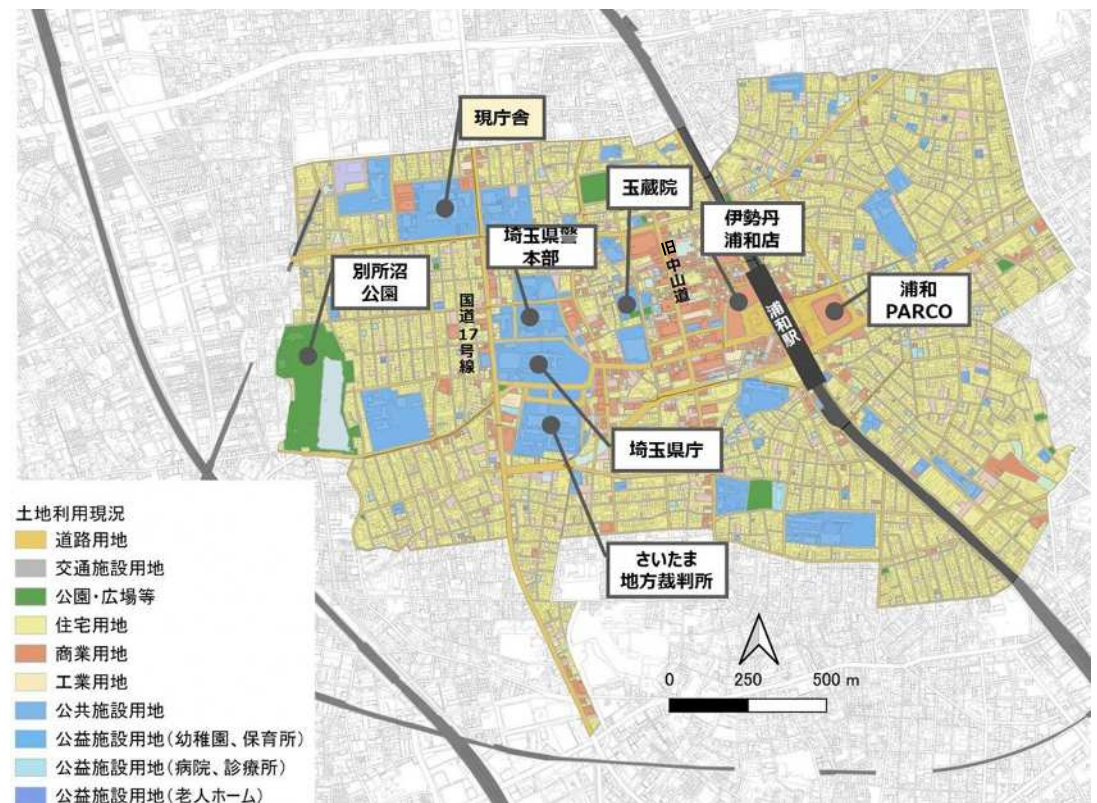
(6) 浦和駅周辺の土地利用の状況

- **住宅用地が地区全体の約50%を占めています**が、浦和駅西側では、住宅用地は駅直近にはほとんどなく、少し離れたところから広がっています。
- 道路用地を除き、住宅用地の次に**公益施設用地が多く、地区全体の約13%を占めています**。特に、旧中山道から国道17号線にかけては、現庁舎地の他、県庁、県警察本部、地方裁判所等が立地しています。
- 地区全体の約7%を占める商業用地は、駅西側から旧中山道沿道を中心に広がっています。

■ 土地利用の状況

※浦和駅周辺まちづくりビジョンの基礎調査対象範囲【現庁舎が立地する常盤六丁目を含む27町丁目】

用途分類	事例	面積 (㎡)	割合 (%)
自然的土地利用	田、畑、山林、水面等	29,874	0.9%
住宅用地	住宅用地	1,661,651	50.5%
商業用地	商業用地	221,675	6.7%
工業用地	工業用地	29,027	0.9%
公益施設用地	官公庁、警察署、学校、幼稚園等	377,856	11.5%
	病院、老人ホーム、火葬場等	48,306	1.5%
交通施設用地	駅舎、バス・トラックターミナル等	71,657	2.2%
公共空地	公園、緑地、ゴルフ場、墓園等	84,325	2.6%
その他の用地	道路用地	603,148	18.3%
	公共空地、その他の空地等	162,681	4.9%
合計		3,290,200	100.0%



出所：都市計画基礎調査（令和3年度）をもとに作成

2. 現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴

(7) まとめ（強みや配慮すべき点）

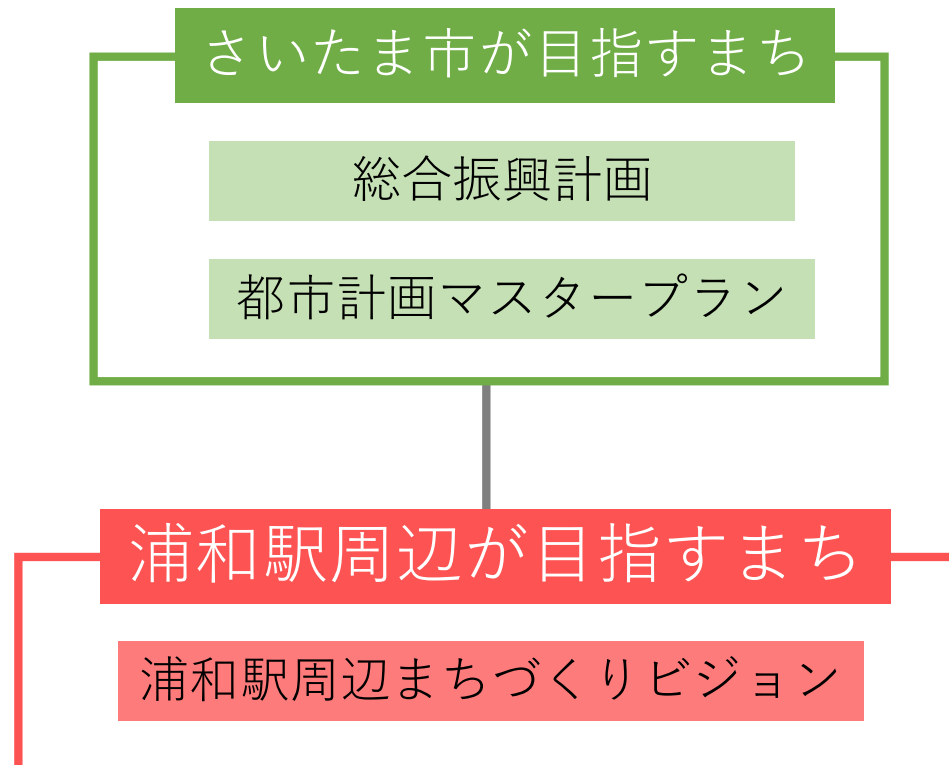
観点	強み	配慮すべき点
現庁舎地の 特徴	・ <u>一定面積を有し、概ね整形の敷地かつ接道状況も良好</u>である。 ・ 商業地域に指定されていることから、<u>土地活用上の制約条件が少ない</u>。 ・ <u>鉄道駅3駅から徒歩でアクセス可能</u>であり、<u>路線バスも複数運行</u>している。 ・ <u>洪水や土砂災害の危険性が低い</u>。 ・ 市全域や浦和区全域と比較し<u>人口増加率が高い</u>。また、<u>年少人口、生産年齢人口の割合も多い</u>。	・ <u>どの鉄道駅からも、やや距離がある</u>。 ・ <u>住宅用地に隣接</u>しているため、活用に際して<u>生活環境への配慮</u>が求められる。
浦和駅 周辺の特徴	・ <u>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</u>。 ・ 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。	・ <u>商業用地が旧中山道付近に集中</u>しており、<u>現庁舎地周辺まで賑わいは広がっていない</u>。

3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の 各計画上の位置付け

3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け

(1) 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け

- さいたま市が目指すまちとして、「総合振興計画」及び「都市計画マスタープラン」が定められており、浦和駅周辺地区は、「都心」と位置づけられています。
- 浦和駅周辺が目指すまちとして、「浦和駅周辺まちづくりビジョン」が定められており、現庁舎地は、「まちづくりの展開」に位置付けられ、将来像の実現に向けた具体的な取組の推進や実現化に向けた検討を行うこととされています。



3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け

(2) 浦和駅周辺の各計画上の位置付け

➤浦和駅周辺は各計画において、以下のとおり位置付けられています。

総合振興計画	県都としての行政機能を担うとともに、商業・業務機能、教育・文化機能を中心とした機能強化・再形成を図り、都心としての形成を進めます。 また、<u>浦和を象徴する文化・教育・スポーツといった魅力・個性を磨き上げ</u>、駅周辺の回遊性の向上などによるにぎわいの創出と歴史文化資源の保全・活用との両立を図ることで、「県都」「文教都市」といったイメージを生かした、<u>“洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区”の形成を目指します。</u>
都市計画 マスタープラン	県及び市の行政施設の集積や文化交流施設の立地を生かし、<u>商業業務機能、文化・交流機能、都心居住機能を充実させ、各機能のバランスのとれた都心</u>を形成します。 都心居住としての住環境の確保を図ります。

3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け

(3) 現庁舎地の計画上の位置付け

➤現庁舎地は浦和駅周辺まちづくりビジョンにおいて、以下のとおり位置付けられています。

浦和駅周辺
まちづくりビジョン

まちの将来像を実現するために、まちづくりの展開が定められ、現庁舎地は各展開に位置付けられています。

展開 1

「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」

展開 2

「県都・都心にふさわしい、風格のあるまちの再構築」

展開 3

「浦和らしい、多様なライフスタイルを実現できる居住環境の形成」

展開 4

「誰もが快適に移動できるネットワークの強化」

3. 浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置づけ

(4) 参考：浦和駅周辺まちづくりビジョン

➤現庁舎地は各まちづくりの展開において、以下のとおり位置付けられています。

【展開1】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



【展開2】県都・都心にふさわしい、風格のあるまちの再構築



【展開3】浦和らしい多様なライフスタイルを実現できる居住環境の形成



【展開4】誰もが快適に移動できるネットワークの強化



4. 市民周知・市民意見聴取の取組

4. 市民周知・市民意見聴取の取組

(1) 市民周知・市民意見聴取の取組

現庁舎地の検討状況や利活用策などについて、市民の方々への周知や意見を聞く機会として、市民ワークショップや、オープンハウス、まちづくりカフェなど様々な取組を行いました。

年度	内容	対象		テーマ（内容）
		居住地域	年代	
R 3	市民ワークショップ	全市	全世代	現庁舎地にあったらよいもの・サービス
R 4	市民ワークショップ	全市	全世代	現庁舎地の利活用策についてのアイデア・ご提案
	オープンハウス	全市	全世代	現庁舎地利活用に期待したいこと・ご提案・ご意見
R 5	市民ワークショップ	全市	全世代	現庁舎地の予想図
	オープンハウス	全市	全世代	現庁舎地利活用に期待したいこと・ご提案・ご意見
	まちづくりカフェ	地域住民	全世代	現庁舎地利活用についてのご意見・ご提案
	子どもの提案	全市	中学生	市役所跡地が訪れたい場所になるためには？
	埼大付属小 6 年生提案	—	小学生	市役所移転後の跡地利用
R 6	高校生ワークショップ	浦和区 在住・在学	高校生	10年後、ここにあったら面白いと思うものを現庁舎地で実現するには？
	オープンハウス	全市	全世代	現庁舎地利活用に期待したいこと・ご提案・ご意見
	まちづくりカフェ	地域住民	全世代	現庁舎地利活用についてのご意見・ご提案
	未来のさいたまをマイクラフトで つくるコンテスト	全市	小中学生	「未来のまち」、「未来のたてもの」

4. 市民周知・市民意見聴取の取組

(2) 市民意見聴取での主なご意見

1 市民ワークショップ

- 「多世代の交流の場所」、「防災拠点・機能」、「学び・体験の場」など様々な内容の発表がありました。
- その中でも機能を複合化し、多様な世代が利用できる場所や立地を生かした防災機能の充実に関するご意見が多くありました。
- 「現庁舎地の利活用策」では、教育機能、文化機能、市民交流機能、防災機能、交通利便性の向上が多くのグループで挙がりました。
- 「現庁舎地の予想図」では、市役所通り側に市民交流を目的とした芝生広場・屋内広場、現庁舎地北側に区役所を含めた多機能を複合した施設を配置するご意見が多くありました。

2 子どもの意見

- 商業施設やレジャー施設など、にぎやかな場所に関するご提案が一番多く寄せられました。
- 「区役所、テーマパーク、美術館、などが入った複合施設」や「子どもの遊び場などの機能を備えた広場、公園」など多様な世代が利用できる施設や機能など、幅広い視点でのご提案がありました。
- 「自由に話すことのできる場所」、「子どもが遊ぶことのできる場所」、「スポーツができる場所」、「疲れを癒やすことのできる場所」などがキーワードとして多く挙がりました。その中でも機能を複合化し、多様な世代が利用できる場所や立地を生かした防災機能の充実に関するご意見が多くありました。

4. 市民周知・市民意見聴取の取組

(2) 市民意見聴取での主なご意見（続き）

3 まちづくりカフェ

- 「芸術を通じた居場所づくり」、「子どものための教育的遊び場」、「文化、教育環境のレベルを上げるまちづくりとしたい」、「防災機能の充実」、「樹木、草花など緑が豊富な場所を多くしたい」などのご意見がありました。
- 「中高生が安心して使える学習スペース」、「防災拠点、地下にシェルター機能」、「コンサートができるステージ」、「芸術を発表できる場所」、「市民が集まる大学・大学生が起業できる場所」、「健康づくり・学び機能を統合した医療施設」、「文教都市としてのプレゼンス向上」、「国際的な研究所の誘致もしくは、学术界と共同で国際的な研究施設」などのご意見がありました。

5. 民間事業者からの意見聴取

5. 民間事業者からの意見聴取

(1) 国土交通省ブロックサウンディング

民間事業者から本事業の基本条件に対してご意見をいただき、利活用計画（骨子）策定に向けた参考とすることを目的に、国土交通省主催のサウンディングに参加しました。

本事業の市場性や関心があるかを伺ったところ、「立地や敷地の規模などは魅力的」といった肯定的なご意見を聞くことができました。

一方、導入機能については、「駅から離れていることから、人を呼び込む機能よりは、地域向けの機能を持たせる」といった提案や、「人を呼び込むための工夫が必要不可欠」また、市場性の観点では、「文化芸術機能は民間の投資で実施するのは厳しい」とのご意見が目立ちました。

なお、区役所との一体的整備については、ご関心はあった一方で、「導入機能や土地活用を含めた事業手法次第」というご意見がありました。

実施時期	令和5年7月27日（木）
対象	民間事業者（公募された応募案件に対し、民間事業者が事前に応募・登録）
参加事業者数	8社（ゼネコン、設計会社等）
備考	国土交通省主催

業種		市場性・関心について 「○」…あり、「×」…厳しい 「―」…不明		
		文化芸術機能	教育・先進研究機能	市民交流機能
A社	ゼネコン	-	-	-
B社	ゼネコン	×	○	○
C社	施設管理	-	-	○
D社	重機レンタル	○	-	○
E社	建物リース	×	-	○
F社	不動産	×	○	-
G社	設計	-	○	-
H社	設計	-	○	○
集計		○…1社 ×…3社	○…4社	○…5社

6. 基本理念及び目指すべき方向性

6. 基本理念及び目指すべき方向性

(1) 基本理念

浦和駅周辺及び現庁舎地の各計画上の位置付け、新庁舎整備等基本構想の考え方、現庁舎地を含む浦和駅周辺の特徴及び市民意見等を踏まえ、現庁舎地の利活用に当たっての基本理念及び目指すべき方向性を次のとおりお示しします。

1 「県都」「文教都市」を象徴する

- ・現在の埼玉県発足後、県庁所在地としてあり続けた歴史を踏まえた、地域の誇りを大切にします。
- ・関東大震災後に文化人や芸術家等が移住した歴史や、埼玉県師範学校や埼玉県高等女学校が立地するなど、古くから文化、教育の先進地であった歴史を踏まえ、今後も文教都市としての地域を象徴するものとします。

3 豊かな生活につながる

- ・本市の将来を担う子どもや若い世代を含め、幅広い市民の憩いの場・交流の場を提供する空間とします。
- ・潤いのある豊かな生活を生み出し、自らが暮らすまちに誇りを感じることができる空間とします。
- ・本市の安全・安心な暮らしを支える空間とします。

2 まちづくりに貢献する

- ・さいたま市総合振興計画基本計画の「浦和駅周辺地区」の目指す方向性として示されている“洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区”等の形成に寄与し、地区の機能強化や回遊性向上、地域経済の活性化等に資するものとする事で、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」とあわせ、本市の顔となる「都心」の形成・発展に貢献するものとします。
- ・浦和駅周辺まちづくりビジョンで検討を進めている、浦和駅周辺の魅力・価値の維持・継承や更なる発展等による、浦和らしい風格ある都市づくりに貢献するものとします。また、まちの将来像の実現を目指した取組の一環として、周辺のまちづくりと連携し、一体となったものとします。

4 本市の更なる飛躍につながる

- ・日本を代表する都市としての更なる飛躍に向け、市内外から人を呼び込むとともに、グローバルな視点と先進性を有するものとします。

6. 基本理念及び目指すべき方向性

(2) 目指すべき方向性

基本理念を踏まえ、現庁舎地利活用の目指すべき方向性を次のとおりとします。

目指すべき方向性

①多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい
感性豊かな場所とすること

②市民や来訪者から選ばれ、人々が集い、交流・発信する場所とすること

③まちの強靱化に資する場所とすること

6. 基本理念及び目指すべき方向性

(3) 配慮すべき事項

導入機能の具体化に当たって、配慮すべき事項を次のとおり列挙します。

①環境への配慮

- ・ 環境に最大限配慮した脱炭素化など
- ・ 周辺の土地利用への配慮や周辺環境と調和した景観形成など

②地区交通への配慮

- ・ アクセス道路や渋滞緩和など
- ・ 回遊性の向上に資する交通アクセスの検討など

7. 導入機能の検討

7. 導入機能の検討

(1) 導入機能の基本的な考え方

基本理念及び目指すべき方向性を踏まえ、次のテーマを基にケーススタディを行い、導入機能を検討します。

ケーススタディのテーマ設定の考え方

- 文教都市の魅力や価値の向上に資する「**文化・芸術**」、「**教育・先進研究**」に関するテーマとします。
- 子どもから提案が多かった「**賑わいの創出に資する商業・レジャー**」に関するテーマとします。
- 市民意見が多かった「**交流・発信機能や防災機能を備えた公園・広場**」、基本構想で現地に残すとお示した**浦和区役所・浦和消防署**は、**全てのテーマ**に導入します。

7. 導入機能の検討

(2) テーマ設定

テーマ設定の考え方を踏まえ、以下の4テーマを設定し、ケーススタディをお示しします。

テーマ	① 文化・芸術 を中心とした機能	② 教育・先進研究 を中心とした機能	③ 商業的要素 を中心とした機能	④ 公園・広場 を中心とした機能
想定される具体的な機能	- 本市の歴史、文化、自然、科学などの未来へのポテンシャルが高い事項について、来館者が幅広く知識に触れ合い、吸収できる機能 - ジャンルや世代に捉われない多様な文化芸術についての創造・発信機能 - 芸術文化活動への支援・人材育成機能	- グローバル人材を育成するため、多言語・多文化環境で留学生などと共に学ぶ研究機能 - 世界に誇る技術をもつ市内企業と国内外の大学が連携・協働し、AIやICTなどを活用し、最先端技術の研究を行う研究開発機能 - イノベーション・インキュベーション機能 - 医療・スポーツ医科学等の教育・研究機能 - 企業の先進的な研究や専門的なスポーツ科学等について、市民の学びにつながる機能 - 生涯にわたって学びを続けられる機能	- レジャー施設、複合商業施設、医療モールなどの誘致による賑わいの創出 - 多目的な機能の複合による多世代交流を促進させる機能	- 広場・緑地などオープンスペース等を活かした、市民のコミュニティ形成や、健康でゆとりあるライフスタイルの形成につながる機能 - 集客施設との併設による交流スペースの整備など、施設を介した交流の場、市民参画の場となる機能 - 子どもから大人まで幅広い市民が多世代で交流できる機能 - 防災機能を備えた公園
	交流・発信・防災機能を備えた小規模な公園・広場を整備			
	浦和区役所、浦和消防署を併設し、防災機能を備える			
施設例※	美術館、市民ギャラリー、芸術センター、音楽ホール、劇場、博物館、科学館、歴史史料館、カルチャーセンター など	学校(幼稚園～大学)、大学院、大学の医学部(附属病院)、リカレント教育施設、教職員の育成・研修施設、研究機関、インキュベーション機能、コワーキングスペース など	ショッピングモール、スーパー、日用品店、テーマパーク、道の駅、カフェ、レストラン、映画館、水族館、ゲームセンター、医療モール、職業体験施設、スーパー銭湯 など	シンボルとなる公園、緑(樹木、芝生)、憩いの広場、イベントスペース、ウォーキングスペース、各種スポーツ施設(多世代で利用可能)、アーバンスポーツ施設、体育室、(温水)プール など

※記載している施設例は、市民意見聴取の取組の中で市民等からの提案を列挙しているものです。必ずしも公共施設や公共が整備することを想定したものではありません。

7. 導入機能の検討

(3) ケーススタディ

		文化・芸術を中心とした機能	教育・先進研究機能を中心とした機能	商業的要素を中心とした機能	公園・広場を中心とした機能
配置図					
導入機能		1. 文化・芸術機能 2. 広場空間 3. 一時避難機能(広場空間に付帯)	1. 教育・先進研究機能 2. 広場空間 3. 一時避難機能(広場空間に付帯)	1. 賑わい機能 2. 広場空間 3. 一時避難機能(広場空間に付帯)	1. 広場空間 2. 付帯施設 3. 一時避難機能(広場空間に付帯)
想定される施設		美術館/博物館/図書館 民間教育施設(カルチャーセンター) など	高等教育機関(大学など) インキュベーションセンター/民間研究施設 など	日常利便施設/娯楽施設/水族館 劇場などの大規模集客施設 など	広場/公園/カフェ/日常利便施設 など
利活用の効果		- 新たな文化・芸術機能を設置することで、浦和画家の発信や市民の新たな学びの機会が提供できる。 - 屋外展示やイベントを行い、広場空間と連携することで、文化・芸術を通じた新たな交流が生まれる	- 新たな領域の研究施設を導入することで、文教都市の価値を向上させる。また、研究成果を用いた技術開発を行うことで、新たな産業を生み出すことができる。 - 新たな施設、産業を生み出すことで、浦和の経済の活性化を促すことができる	- 賑わい機能を創出することで、新たな来街者の獲得ができる。 - 周辺に住む市民の新たな交流場所を創出することで、ミクスコミュニティが形成できる。	- 常盤公園・別所沼公園・呉議会の森といった公共空間のネットワークを形成し、様々な過ごし方ができる街が形成できる。 - 公共空間の活用を行うことで、旧中山道沿いや市役所通り沿いの経済効果やにぎわいの創出、来街者の増加が生まれる。
利活用の課題	導入機能	✓ イニシャルコスト(整備事業費)だけではなく、ランニングコスト(運営・管理費)にも配慮し、将来にわたった財政負担の軽減が求められる。	✓ 事業手法の選択によって、市の負担が大きくなる可能性がある。また、研究の内容によっては、イニシャルコストが大きいなどの課題がある	✓ 賑わい機能を導入する場合、基本事業用定期借地または土地売買契約となる ✓ 交通量増加や騒音などといった課題が多く出てくる。	✓ 広場空間のランニングコストを賄えるほどの収益を持った付帯施設を整備する必要がある。
	周辺への影響	✓ 新たな機能を導入することによる交通量の増加 ✓ 導入するコンテンツによっては、既存する機能と競合する	✓ 地元に貢献できる研究や教育内容でないと、孤立した場所になってしまう。	✓ 交通量が増加することで、渋滞が多発する可能性が想定される。 ✓ 賑わい機能に来街者などが集中すると、元来の商業事業者に打撃が出る。	✓ 来街者の目的地になることによる経済効果の損失が発生する可能性
	実現可能性・事業成立性	✓ 文化・芸術機能を実現する事業者を選定できるか ✓ 近年の工事費の情勢+人員不足のため、民間活力を導入しても財政負担軽減が望めるのか ✓ 広場機能の事業収支が成立するのか	✓ 誘致する大学や企業がどれくらい費用を負担できるかで事業手法が異なる。 ✓ 日影規制などから必要な床面積を供給できるかの検証が必要。	✓ 大店法に抵触する場合、交通計画や大規模駐車場が必要となる。 ✓ 民間事業者を誘致するための集客力がこの場所にあるのか。	✓ P-PFIを実施する場合、建物規模が小さくなるため収益が見込めない場合、事業成立性がなくなる。 ✓ 広場の維持管理費によって、事業者は募集してこない。
	民間事業者の意見	✓ 文化・芸術機能は、採算性が担保できないので、行政からの補助が必要なケースもありえる。	✓ 大学や企業の誘致ができることによって、事業の成立が大きく変わる。	✓ 賑わい施設を導入する場合、交通渋滞(特に国道17号)が予想されるため駐車場確保(敷地内・臨時駐車場等)及び交通整理等の対策が必要	✓ 公園利用者の声や音が住民の迷惑にならないような配置計画が必要。 ✓ 広場機能を持つことも必要だが、管理コストを考えると芝生ではないほうが良い。
まちの賑わい(来街者)		来館者やイベントなどにより、日常的な賑わいが期待できる。	研究施設の場合、来街者は限定される。教育施設の場合、ある程度の来街者が見込める。	賑わい機能を設置することで、日常的な賑わいが期待できる。	多様な活動ができる広場空間によって、恒常的な賑わいが期待できる。

※本ケーススタディは検討段階のものであり、確定したものではありません。

8. 今後の進め方

8. 今後の進め方

(1) 今後の進め方

- 新庁舎竣工後速やかに利活用に向けた整備等を行うことを想定し、現時点では以下のスケジュールを最短のものとして、検討を進めていきます。なお、検討を具体化する過程で今後の社会情勢等を踏まえ、適宜精査していきます。
- 浦和区役所・浦和消防署の機能は、現時点では、現庁舎地に残すことを基本としつつ、現庁舎地利活用の検討の状況なども踏まえ、具体化に向けて検討していきます。
- 導入機能については、サービス向上や財政負担軽減等のための民間活力の導入や民間施設等の誘致も視野に入れ、検討を進めます。
- 全体の利活用の検討と併せ、消防本部機能移転後の消防庁舎や第二別館等の空きスペースの利活用についても検討していきます。なお、現庁舎（本館）は、本庁機能移転後に解体撤去することを基本とします。

年度	短期					中期					長期					
	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	
現庁舎地利活用	段階に応じた市民・民間事業者・学識経験者等への意見聴取															
	利活用計画(骨子)					利活用計画			事業者募集		設計・解体・建設工事 → 完了後供用					
新庁舎整備	基本計画	事業者選定	基本設計	事業者選定	実施設計・建設工事					移転供用						

8. 今後の進め方

(2) 利活用計画策定に向けて

- 浦和駅周辺まちづくりビジョンの検討体制等において、引き続き関係局が一体となって検討を進めていくとともに、時代の変化へ対応できるよう、市民協働・公民連携を図りながら、以下の内容について検討を進めていきます。
- 令和10年度策定予定の利活用計画では、ケーススタディの結果を用いて、市民・近隣関係者・民間事業者・学識経験者等のご意見を伺いながら検討し、機能の絞込み（1つ又は複合）を行い、導入機能・事業主体を示します。
- 既存建物の取扱いを含めた施設配置の基本的な考え方や現庁舎敷地内の記念碑等レガシーの取扱いについても示します。