

さいたま市新庁舎整備基本設計等について

都市戦略本部 都市経営戦略部

1 さいたま市新庁舎整備基本設計について

都市戦略本部 都市経営戦略部

1 さいたま市新庁舎整備基本設計について

(1) 業務の概要

- 市役所新庁舎等の整備に必要な基本設計業務を行い、次工程を見据えた基本設計図書を作成するもの。
- 本業務において、建物のデザインや配置、市民広場等の検討を行う。

(2) 事業者の決定

● 選定方法

- 新庁舎建設に関する豊富な知識・経験、高度な企画・調整能力及び技術力が必要なため、「公募型プロポーザル方式」を採用した。

● 事業者

- アール・アイ・エー・環境デザイン研究所設計共同体

● 設計期間

- 令和6年11月から令和8年4月まで（18か月）

1 さいたま市新庁舎整備基本設計について

(3) **今後の進め方** 基本設計の検討にあたり、以下の市民参加型の取組みを実施

● **ワークショップ** 市民参加型のワークショップを実施し、市民利用機能やユニバーサルデザインを検討

● **パブリック・コメント** 基本設計中間報告に関するパブリック・コメントを実施

<スケジュール>

令和7年10月 基本設計中間報告

令和7年10月～11月 パブリック・コメントの実施

令和8年3月 基本設計案の報告

令和8年4月 基本設計図書の完成

2 新庁舎整備に伴う都市計画変更について

都市戦略本部 都市経営戦略部

2 新庁舎整備に伴う都市計画変更について

(1) 変更の概要

① 用途地域

- ・ 新庁舎整備地における用途地域を、工業地域から商業地域に変更する
- ※容積率200%・建ぺい率60%から、
容積率400%・建ぺい率80%に変更

② 防火地域

- ・ 防火地域の指定を追加

③ 地区計画

- 北袋町一丁目地区地区計画について主に以下を変更予定
- ・ 地区施設として位置付けられている公園1号（新都心みどり広場）・公園3号（まちかど広場）を、市民広場として再編するための変更
 - ・ 新庁舎整備地に壁面後退制限を追加
 - ・ 新庁舎整備地に建築できる建築物の用途制限を変更

2 新庁舎整備に伴う都市計画変更について



(下図：現在の北袋町一丁目地区地区計画における地区整備計画図)

2 新庁舎整備に伴う都市計画変更について

(2) 今後の進め方

● 計画案の作成

- ・ 関係権利者に対して地区計画に関する説明会等による意見収集を行い、地区計画（案）を作成する。

● 法定手続

- ・ 都市計画法に基づく説明会や都市計画変更案の縦覧等を行い、市都市計画審議会を経て、都市計画決定する。

<スケジュール>

令和6年11月～12月 地区計画変更に関する意見収集

令和7年3月 都市計画案の作成

令和7年4月～ 法定手続

令和7年9月頃 都市計画決定

(参考) 基本設計事業者の提案概要書 1/3

提案概要書



さいたま市民を大きなコミュニティファミリーととらえ、一体感を感じる場をそなえた政令指定都市の庁舎の型、未来に向かう〈大きな希望の家〉

市民の語らいの場としての市庁舎

北東方向から見た鳥瞰イメージ



将来にわたって親しまれる市庁舎



地球にやさしく、凛とした庁舎

さいたま新都心公園から見た立面イメージ



屋根付き市民広場もあわせて凛としたやさしさとさわやかさをひめたレジリエンスを感じさせる外観



※提案時点のイメージであり、今後の設計において変更することがあります

(参考) 基本設計事業者の提案概要書 2/3

提案概要書

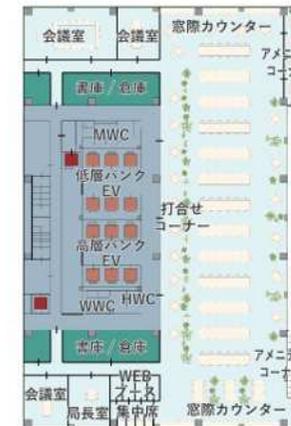


屋根付き市民広場

- 市民の居場所であり、情報を得られる場所であり、語らいの場、あるいはスポーツの盛んなさいたまらしいパブリックビューイングの場、市民の一体感、盛り上がり、共感を生む場



- アメニティコーナーは2層吹抜で立体的に緑化し、リフレッシュできる多目的に使える場として、職員のウェルビーイング向上に寄与します。
- 移動や固定が安全で容易にできる備品を採用し、WEB 会議対応のブース席や個別作業が可能な空間など、集中して作業できる場も計画します。



※提案時点のイメージであり、今後の設計において変更することがあります

(参考) 北袋町1丁目地区地区計画【変更案(たたき)】1/3

<p>名称 北袋町1丁目地区地区計画</p>	<p>位置 さいたま市大宮区北袋町1丁目の一部</p> <p>面積 約16.3ha</p>	<p>区域の整備、開発及び 保全に関する方針</p>	<p>3. C地区</p> <p>地域の更なる安心・安全の向上に寄与する警察拠点機能、高度な産業機能及び業務機能による高次の都市機能が集積した拠点を形成する。</p> <p>4. D地区</p> <p>さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、防災機能を持った都市公園を整備し、災害発生時の避難・活動の場を形成する。</p> <p><地区施設の整備の方針></p> <p>さいたま新都心周辺地区のまちづくりを支える都市基盤及び骨格道路ネットワークを形成する地区内の道路、公園等の機能、環境が損なわれないよう維持保全を図る。の形成を図るため、以下の地区施設の整備を行う。</p> <p>1. 新都心の広域防災機能を補完・強化する防災機能を持った都市公園の整備に合わせ、地区内居住者、事業者や来街者の憩いと交流の場となる公園1号・2号・3号を整備する。</p> <p>2. 新都心との連携を図り、交通ネットワークを担う主要な幹線道路として、また地区内の骨格となるシンボルロードとして区画道路1号を整備する。</p> <p>3. 産業道路と中山道を結び、地区内外の交通ネットワークを担う幹線道路として区画道路2号を整備する。</p> <p>4. 産業道路と中山道、新たに整備する都市公園を東西に結び、各地区を連携・結節する区画道路3号・4号を整備する。</p> <p>5. 地区の骨格となる区画道路1号と中山道を結び、地区内を回遊する区画道路5号・6号を整備する。</p> <p>6. 道路ネットワークの向上に資する道路の再編により区画道路7号を整備する。</p> <p><建築物等の整備の方針></p> <p>1. 地区ごとの土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の保全及び合理的な土地利用を図るため、用途の制限を定める。</p> <p>2. 本地区にふさわしい施設規模を確保し、良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の最低敷地面積を定める。</p> <p>3. 安全でゆとりある歩行者空間の確保とみどり豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、歩いて楽しめる空間とするため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. 高質な都市空間及び魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、首都機能の分担に資する広域行政拠点の形成と業務・商業機能のほか高次の都市機能を集積し、情報、文化等を発信する埼玉の自立性の高い拠点を形成する「さいたま新都心」の一翼を担い、更なる発展が期待される地区である。</p> <p>そのため、以下の方針に沿ってまちづくりを行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大宮駅周辺地区とさいたま新都心の既存の都市機能と適切に連携、分担する業務機能、商業機能、生産機能、都市型居住機能のほか、公共公益機能の導入を図り、広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまちを形成する。 さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、大規模災害発生時の避難場所、活動の拠点、警察拠点機能の導入による地域の更なる安心・安全に寄与するまちを形成する。また、エネルギーマネジメントの導入を促進し、環境に配慮したまちを形成する。 見沼田圃、氷川参道、中山道等の地域資源を生かし、みどりのつながりや回遊性を創出し、地区の骨格的な景観となる公園・緑地を整備し、豊かなみどりと都市機能が融合するまちを形成する。 		
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p><土地利用の方針></p> <p>地区の特性に応じて4地区に区分し、それぞれ次の方針にもとづいて土地利用を誘導することにより、広域的な都市活動の拠点形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> A地区 <p>さいたま新都心の奥行きをつくる商業・業務等機能と多様な人が住み続けられる都市型居住機能の誘致により、多様な都市機能が複合する拠点を形成する。</p> B地区 <p>さいたま新都心の広域的防災機能及びみどりを補完するため、公園・緑地を整備するとともに、交流の拠点性を高める施設等の導入により、地域の複合交流拠点を形成する。</p> <p>市の行政・防災機能の中核を担う行政施設及び多くの市民が集い・憩える広場や緑地等を効果的に整備することにより、さいたま新都心の既存の広域的防災機能及びみどりを一層補完し、併せて周辺の主要な施設との回遊性を高めることで、地域の複合交流機能を有する都市経営の拠点を形成する。</p> 		

(参考) 北袋町1丁目地区地区計画【変更案(たたき)】2/3

区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p><その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針> 沿道や敷地内の緑化を推進し、都市機能がみどりにつながりあうまちの形成を図る。 ・新設する道路の緑化を推進し、みどり豊かで潤いある街並みを形成する。 ・敷地内緑化を推進し、まとまったみどり空間を創出する。 ・土地区画整理事業でつくられた公園の代わりとなる広場の機能を整備し、維持保全を図る。</p>									
地区	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路 1号 幅員 18m、延長 約 340m 区画道路 2号 幅員 14m、延長 約 615m 区画道路 3号 幅員 12m、延長 約 275m 区画道路 4号 幅員 12m、延長 約 345m 区画道路 5号 幅員 9.5m、延長 約 170m 区画道路 6号 幅員 12.5m、延長 約 275m 区画道路 7号 幅員 6m、延長 約 15m 公園 1号 面積 約 2,320㎡ 公園 2号 面積 約 4,570㎡ 公園 3号 面積 約 600㎡ <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>									
	建築物等に關する事項	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分の名称</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区分の面積</td> <td>約 6.0ha</td> <td>約 3.1ha</td> <td>約 6.2ha</td> </tr> </tbody> </table>	区分の名称	A地区	B地区	C地区	区分の面積	約 6.0ha	約 3.1ha	約 6.2ha	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 建築基準法別表第2(に)項第5号に規定する自動車教習所 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎 葬祭場 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業及び同条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営むもの
区分の名称	A地区	B地区	C地区								
区分の面積	約 6.0ha	約 3.1ha	約 6.2ha								
項	建築物の敷地面積の最低限度	1,500㎡	—	—							

		地区の区分	A地区	B地区	C地区
地区整備計画	建築物等に關する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する人工地盤及び公益上必要なものはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、警察施設、防犯・防災に必要な施設についてはこの限りでない。
	建築物等に關する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区整備計画図に示す道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線aから3.5m以内、道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。
	建築物等に關する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の外壁は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとする。 建築物及び敷地内にさいたま市屋外広告物条例に規定する屋外広告物を表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。ただし、同条例の規定に従い適用除外とされる屋外広告物はこの限りでない。 なお、自己の社名、店名、商標、建築物の名称、管理用広告物、又は催し物用の広告物については、都市景観に十分配慮しなければならない。 		

(参考) 北袋町1丁目地区地区計画【変更案(たたき)】3/3

		地区の区分	A地区	B地区	C地区
地区	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの。</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。</p> <p>位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。</p>		<p>1. 地区整備計画図に示す道路境界線bに面する部分においては、以下のとおりとする。</p> <p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。</p> <p>位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。</p> <p>2. 地区整備計画図に示す道路境界線cに面する部分においては、以下のとおりとする。</p> <p>道路に面する側の垣又はさくは、都市景観や防災に十分配慮したものであるものとする。</p>

※今後の手続き過程の関係協議や法的整合を図るため、当該地区計画の変更内容の趣旨に反しない範囲で内容修正を行う場合があります。

赤字：変更追加

青字：変更削除