

■両部会からの報告について（合同部会の論点）		部会において確認された方向性	
検討の必要性		基盤整備推進部会	まちづくり推進部会
東口全体のまちづくり		【合同部会の論点】大宮駅東口におけるまちづくりの考え方（案） ・オープン会議を開催するなど、多様な方の意見を取り入れていく方向性を確認（まち③） ・駅前と駅周辺が一体的に活性化していくことが重要との認識を確認（まち④） ・まちづくりの考え方を提示するなかで、大宮駅東口のまちづくりの考え方を検討中（基盤⑥、まち④）	
都市機能	（第3回推進会議） 整備方針（案）「ビジネス拠点の集積」、「東日本連携」、「商都大宮の再生」「上質な住環境」等、都市機能に関する取り組みのイメージを具体化するため、 ■さいたま新都心と一体となった拠点機能の強化 ■地区の特性を活かした都市機能の集積を検討事項とした。		
歩行者ネットワーク	（第3回推進会議） 整備方針（案）「歩行者ネットワーク・たまり空間」について、まちの回遊機能を強化させる取り組みのイメージを具体化するため、 ■2本の東西軸による歩行者ネットワークの強化 ■大宮らしさを活かした歩行者ネットワークの形成を検討事項とした。 また、大宮駅周辺地域戦略ビジョンに「おもてなし歩行エリア」の位置づけがある。	①新たな東西通路の整備 ○東西通路の必要性 ・まちの回遊性向上、都市防災機能の強化、及び駅機能の高度化の3つの視点からの必要性を確認（基盤②③） ○施設位置 ・大栄橋と中央通路の中間付近への整備を確認（基盤②）	・「①新たな東西通路の整備」を前提として、歩行者空間のイメージを検討中
		②賑わい交流軸及びシンボル都市軸の整備（東口） ○将来の歩行者動線 ・将来の歩行者ネットワークの主動線として「賑わい交流軸」、「シンボル都市軸」を位置づけ、大宮の個性を活かすことを確認（基盤③） ③路地空間の界限性を継承した開発整備（東口） ○将来の歩行者動線 ・東口における歩行者動線の特徴を整理（基盤②）した上で、路地空間を維持・継承していく方向性を確認（基盤③）	・「②賑わい交流軸及びシンボル都市軸の整備（東口）」、「③路地空間の界限性を継承した開発整備（東口）」の整備を前提として、歩行者空間のイメージを検討中
		【合同部会の論点】スタディパターン ②賑わい交流軸及びシンボル都市軸の整備（東口）、③路地空間の界限性を継承した開発整備（東口） ○歩行者空間のイメージ ・駅からまちへ降りし方、開発街区との接続（デッキ）等について検討中（基盤④～、まち②～）	
駅前空間	（第3回推進会議） 整備方針（案）「歩行者ネットワーク・たまり空間」について、駅からまちへ人を惹きつけるとともに、「公共交通・他モード連携」について、東日本からの集結・交流機能を高める交通結節機能を強化させる取り組みのイメージを具体化するため、 ■交通ターミナルとして誰もが利用しやすい駅前広場の形成 ■市民や来訪者が憩い交流することができる空間の確保を検討事項とした。 また、整備方針（案）「景観」について、風格ある駅前景観を形成する取り組みのイメージを具体化するために、 ■東日本の玄関口に相応しい景観形成を検討事項とした。	④既存デッキネットワークへの接続整備（西口） ・西口の既存歩行者ネットワークと、新たな東西通路との接続のあり方を検討していく必要性を確認（基盤⑥）	
		①交流広場の新設整備 ○交流空間の必要性 ・まちの魅力を向上させるための「まちづくり戦略」、及び「都市防災機能の向上」の視点から必要性を整理し、交流機能の導入イメージを確認（基盤③） ②交通広場の再整備 ○導入する交通機能 ・各交通モードの利用状況等から導入する交通機能の方向性について確認（基盤②③）	・「①交流広場の新設整備」、「②交通広場の再整備」の整備を前提として、交流広場・交通広場の配置や駅前空間イメージを検討中
		①交流広場の新設整備、②交通広場の再整備 ○交流広場・交通広場の配置 ・新たに交流空間を創出し、必要な交通空間を確保するため、交通機能をコンパクトにし、土地の重層利用を検討していくことを確認	
道路ネットワーク	（第3回推進会議） 整備方針（案）に掲げる都市機能をターミナル街区での市街地開発で実現するとともに、歩行者優先の空間を形成するため、 ■地区内に流入する自動車交通の抑制を検討事項とした。	【合同部会の論点】スタディパターン ①交流広場の新設整備、②交通広場の再整備 ○駅前空間イメージ ・4つのスタディパターンで検討中（基盤④～）（まち②～） ※「東日本の玄関口に相応しい景観形成」については、上記、駅前空間のイメージのなかで検討	
		①道路ネットワークの強化・拡充、②TDM施策の展開 ・自動車交通を抑制する具体的な取り組み方策を抽出するために、想定される交通課題と対応策を整理した上で、交通量推計を行う検討ケースを確認（基盤⑥）	
駅機能	（第3回推進会議） 整備方針（案）「公共交通・他モード連携」における交通結節機能の充実に関する取り組みのイメージを具体化するため、 ■鉄道利用に関する安全性と利便性の向上 ■東日本の拠点としての広域交通ネットワークの強化を検討事項とした。 また、国の計画にも位置づけがある。 ※	①駅機能の高度化 ・鉄道利用に関する利便性の向上を図るため、新たな東西通路と連携した駅改良事業の推進を図ること、東武野田線の安全性の向上を図るため、ホーム拡幅等の推進を図ることを確認（基盤⑥）	

※「首都圏広域地方計画」において、大宮が「東日本の玄関口」に位置づけ
「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」において、「駅空間の質的進化に資するプロジェクト」として、東武大宮駅の移設等による鉄道路線間の乗換改善や東西自由通路及び東口駅前広場の整備等による回遊性の向上が図られることが期待されている。

■この『大宮駅東口におけるまちづくりの考え方』は、先行的に検討・整理されている『大宮駅グランドセントラルステーション化構想』の〈整備方針〉を踏まえつつ、まちづくり推進部会及び基盤整備部会でのこれまでの検討に基づき、大宮駅東口における具体的なまちづくりの検討及び事業化に向けた考え方・取り組み方を整理するものです。今後も、両部会の検討に基づき、この『考え方』を発展させていきます。 ※必要に応じて西口も検討の対象に加えていきます。

①安全安心で大宮の新たな価値となる「人の溜まり場（交流広場）」を駅前に創り出す

◇これまで以上に多くの人が集まり生活する街であるために、交通結節拠点である**駅前を立体的に活用して、人の溜まり場（交流広場）**を各地区のまちづくりを通して創り出していく。

◇日常における**来街者の待ち合わせや地元の催し物**（お祭りやイベント）に対応しながら、地元関係者・民間事業者・来訪者等の交流により、**新たな価値が生み出される場**としていく。

◇また、緊急時において駅構内や駅周辺に滞留する人々が、**一時的に命の安全を確保できる場**としていく。

②交通結節拠点として利便で分かりやすい「交通機関の乗換えの場」を再整備する

◇大宮駅の交通結節性を高めていくために、公共交通に関する西口及びさいたま新都心との役割分担を図りつつ、将来の交通関連技術の進展にも対応しながら、東口におけるバスターミナル、タクシーの乗降場・乗車待ち空間、及び、一般車両の乗降場を、駅前各地区のまちづくりとの連携により再編整備していく。

◇各交通機関の円滑で利便・安全な乗換えに留意するとともに、高齢化の進展や環境負荷低減に配慮した計画としていく。

③ 駅を起点に東口に拡がる街の回遊を促す街路・辻空間や沿道を設える

◇長い歴史を通じて、商都大宮を育んできた中核地域であることから、沿道の雑然さを東口独特の良さと捉えながら、駅前各地区のまちづくりを通して、**宮町や南銀を含む周辺におけるスケール感の良い路地とのつながりを強めていく。**

◇氷川神社・氷川参道や既存・計画中（大門町の再開発等）の施設等への人の流れの活性化を目指し、**歩くことが心地良い道、ひと休みできる辻空間（小さな広場）、活気溢れる街並み**を再構築していく。

④各地区において事業性を高めつつ個性ある用途構成や景観形成を計画する

◇駅前各地区においては、大宮の特性や社会経済の状況・変動を踏まえつつ、大宮でしかつけない象徴性の高さと、駅前と周辺とが相互連携により一体化する“まちなか”をつくり出していく。

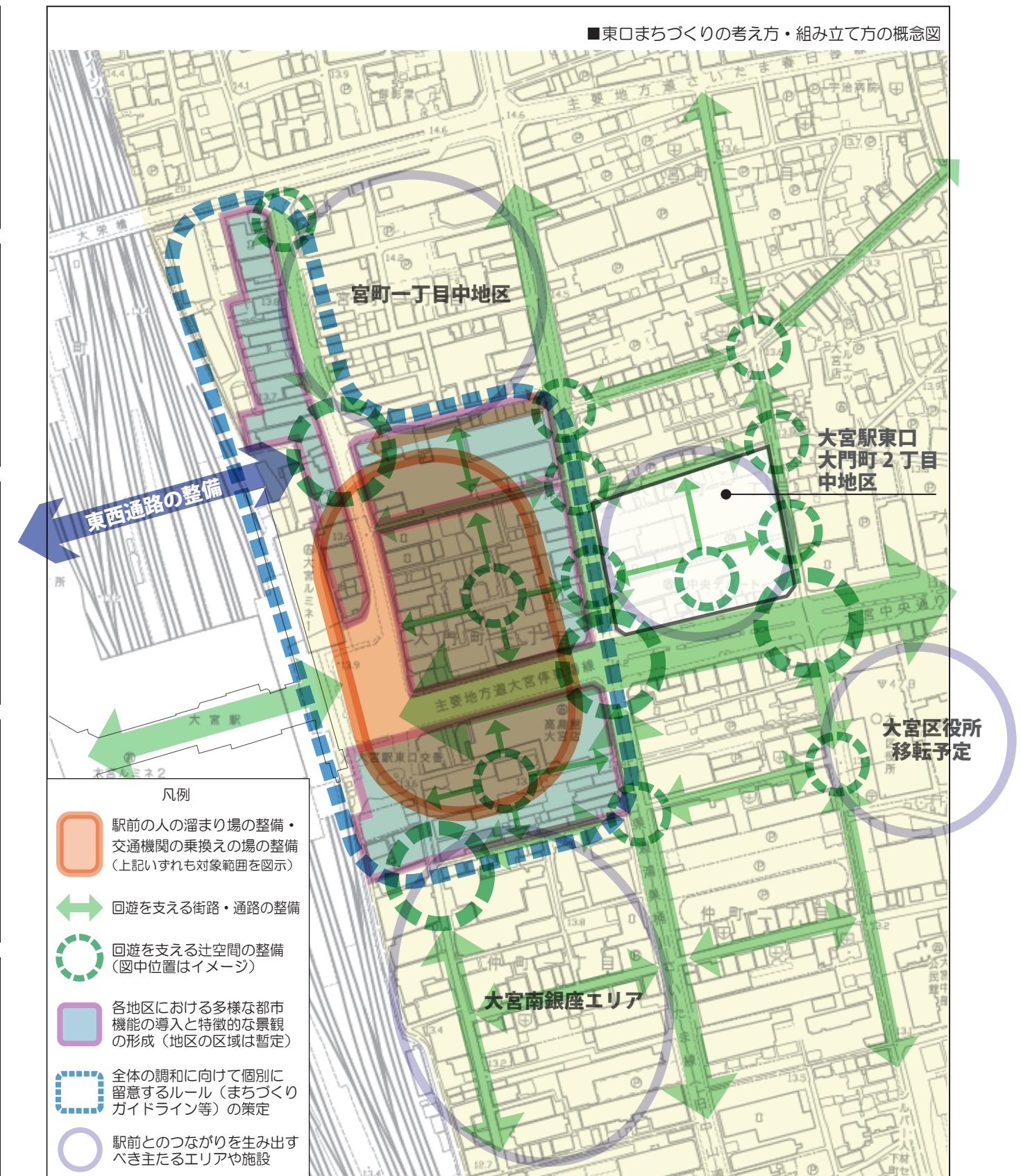
◇各地区とも市街地開発事業等の実施を想定しながら、敷地の共同化に基づく高度利用を図り、長期にわたる事業性を確保しながら、全体として多様でバランスのとれた都市機能を導入していく。

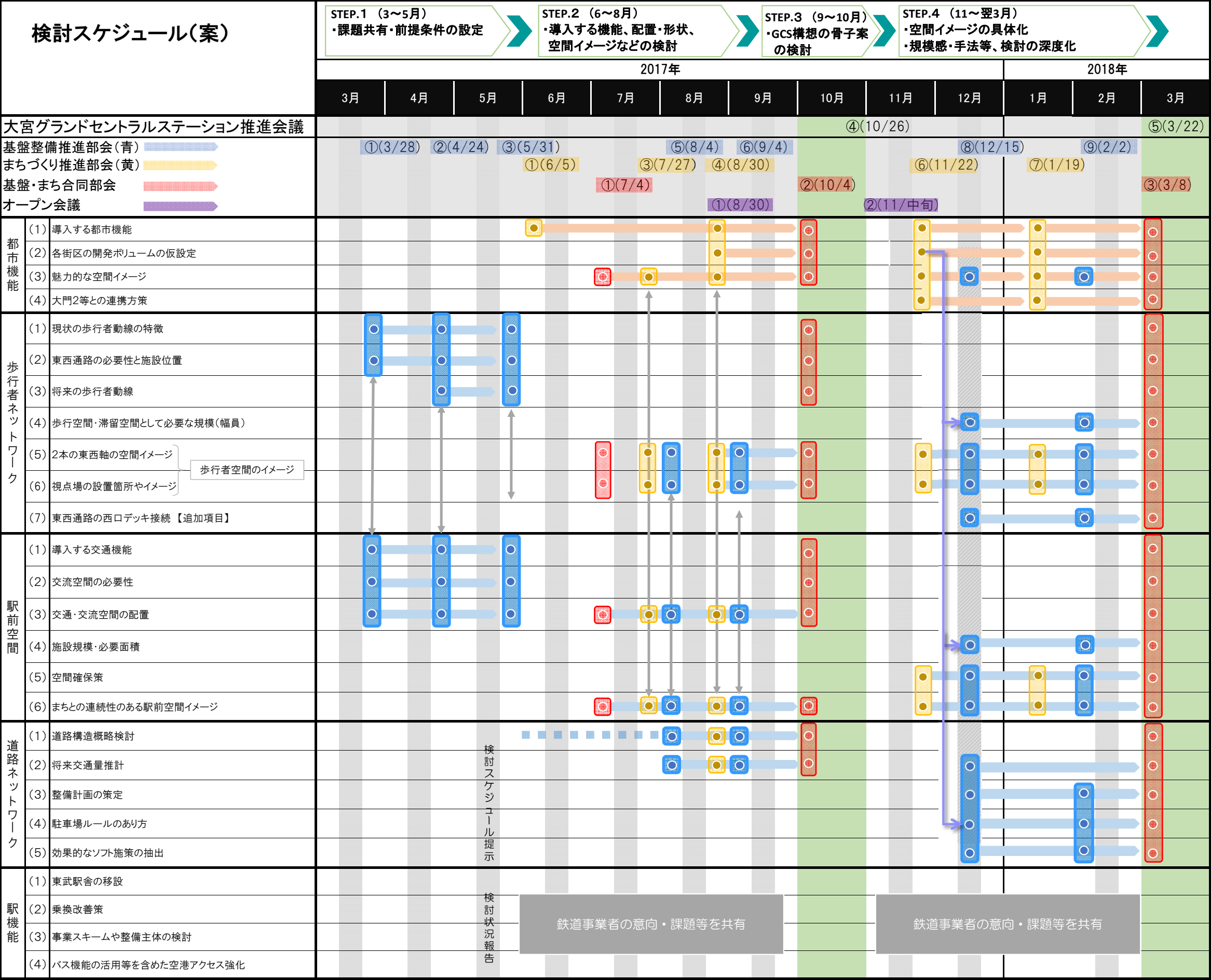
◇同時に、氷川神社や見沼に代表される身近で豊かな自然を背景に、緑を特徴とした景観を形成していく。

⑤ 全体の調和に向けて個別に守るべきルールに基づき各地区の更新を進める

◇大宮駅東口のまちづくりは、各地区における土地・建物を所有される権利者の方々の協力と、地区間の協調と連携が不可欠であることを前提としつつ、**具体的なまちづくりに関する合意が得られる地区から、順次事業化を進めていく。**

◇その際、個別の取り組みや計画化において、**具体的に守っていくべき事項**を明らかにするルール（まちづくりガイドライン等）を策定・運用することで、**街全体の価値を高める調和と協調を誘発**していく。





⇒3/26
シンポジウム

検討スケジュール提示

検討状況報告

鉄道事業者の意向・課題等を共有

鉄道事業者の意向・課題等を共有

■今後のスケジュールについて【今後、確認していくべき事項】

	基盤整備推進部会	まちづくり推進部会
都市機能		①都市機能の集積・導入（仮） ○導入する都市機能 ○開発ボリュームの仮設定 ○魅力的な空間イメージ ○大門2等との連携方策
歩行者 ネット ワーク	①新たな東西通路の整備 ○歩行空間・滞留空間として必要な規模 ・必要幅員の試算 ・歩行空間以外の機能（観光案内、イベント、休憩、自転車通行等）の検討 等 ⇒【個別整備計画にて確定予定】	
	②賑わい交流軸及びシンボル都市軸の整備（東口） ○歩行者空間のイメージ ・駅からまちへ降りし方、開発街区との接続（デッキ）、視点場のあり方 ・賑わいを創出する沿道空間の使われ方、デザインのイメージ 等 ③路地空間の界限性を継承した開発整備（東口） ○歩行者空間のイメージ ・開発街区での界限性の演出イメージ等	
	④既存デッキネットワークへの接続整備（西口） ○東西通路の西口デッキ接続 ・西口まちづくりの進捗状況の整理 ・将来歩行者ネットワークや昇降施設再整備（JACK）との整合性	
駅前空間	②交通広場の再整備 ○施設規模・必要面積 ⇒【個別整備計画にて確定予定】	
	○空間確保策・駅前空間イメージ ・スタディパターンによる配置検討の具体化	
道路 ネット ワーク	①地区内に流入する自動車交通の抑制（仮） ○道路構造概略検討 ○将来交通量推計 ○整備計画の策定 ○駐車場ルールのあるあり方 ○効果的なソフト施策の抽出 ⇒【個別整備計画にて確定予定】	
駅機能	①駅機能の高度化 【さいたま市と鉄道事業者の継続検討】	

：当初検討スケジュール（案）における検討項目

：検討スケジュール（案）に追加した検討項目

	会社のスタンス	業務	商業	宿泊	住宅	その他
A 社	◇参画するのならば、 オフィスと住宅を保留床として購入	◇安定稼働が可能 ◇北関東との“つなぎの拠点”として需要が見込める	◇鉄道に絡めた宿泊や商業は、限定的かもしれないが、検討する余地があるのではないか		◇後背地の大きさを考えるのであれば、シルバー向け市場が拡大する可能性あり	◇地に足のついた開発が望まれる
B 社	◇ポテンシャルはある ◇長期・段階的な戦略（20年先のマスタープラン）が必要	◇オフィスの床1万坪を埋めるのに都心の10倍位の営業エネルギーが必要（2万坪ではマーケット・オーバー。支店ニーズだけでは埋まらない	◇商業に高度医療や新産業など、いろいろな用途が緻密に組み合わせられたミックスド・ユースで考えるべき	—	◇需要は高い ◇値段次第では売れる	◇「企業を育てる（需要を創る）」という観点を含め、歴史ある大宮では、何か他と違う価値を生み出していく発想が必要
C 社	◇東口駅前のまちづくりに関心が高く、出来れば再開発に参画したい	◇供給量に一定の限界がある ◇テナントをどこから引っ張ってくるか困る	—	◇ラグジュアリークラスでは無い ◇バンケットを備えたホテルの利用需要は高いだろう	◇高容積（1,000%超）になると住宅は必須 ◇どんなにつくっても売れる ◇人が住むことで、賑わいもエリマネも生まれる	◇多様な用途の複合が基本形 ◇大宮が大宮であるために残すべき大事なものについて、きちんと議論すべき
D 社	◇高いポテンシャルがある ◇ホテルであれば、是非、早急に取り組みたい	◇つくっただけ埋まるというわけではない ◇集約移転などで一定のニーズはある（Aクラス程度） ◇駐車場の整備が重要	◇大衆的な飲食への需要は高い ◇ネットショッピングが進展するなかで、わざわざ訪れる、核となるものが必要	◇企業の会議の場としてのニーズがある ◇圧倒的に不足している（東口・西口各々300室程度）	◇通勤の観点から需要は高い ◇ターゲットはDINKSと高齢者 ◇建物を高層化しても、住宅で吸収できる	◇目的型施設で「時間（コト）を消費、してもらう機能（分かりやすく言うと映画館など）を導入すべき
E 社	◇不動産を取得する機会があれば是非取得し、参画したい	◇需要あり ◇徒歩1分の立地は魅力。駅直結＝デッキ等の整備がマスト ◇営業用を含め十分な量の駐車場が不可欠	◇自前の体験型商業施設は充分あり得る ◇大宮の資源を反映させ、大宮ならではのMDを考えたい ◇3,000～5,000坪	◇ビジネスユースのホテルは、需要が無い（基本的に通過駅のため） ◇泊まるのが楽しいホテルであればあり得る	◇駅直結物件とし700戸程度 ◇ファミリーの他、高齢者（シニア）の需要も高い	◇容積率は1,000%以上（特区活用） ◇交通機能は歩行者動線とは立体的に分離していくべき
F 社	◇地元が前向きであれば、是非積極的に考えていきたい	◇少なくとも駅前2地区であれば一定のボリュームなら可能 ◇駐車場はマスト ◇雨に濡れないようデッキで駅直結がマスト	◇商圈は大きいので作り方次第 ◇「時間を消費させるタイプ」を考えていくべきだが、ボリュームが悩ましい	◇住宅に比べ爆発的な需要は無いように思われる	◇300～500戸／年位の供給は成り立つ ◇ターゲットはファミリー・DINKS・シニア ◇デッキ等で駅直結型	◇氷川参道が地元の人気が強いと認識している
G 社 H 社	—	◇オフィスが大き過ぎると過剰供給となる ◇既存床量を10%超えるあたりで需要が均衡するかと思う ◇駐車場は必須	◇床があまり大き過ぎるとリースアップ出来ない ◇物販よりも飲食 ◇大宮でしか体験できない「コト消費」の場合	◇ビジネスホテルに近い規模 ◇スーパーアリーナのイベントに集まる地方からの客がメインターゲット	◇大げさに言えば、住宅は作ればいくらでも売れる（供給可能） ◇年間400～600戸が最適供給戸数 ◇高価なシニア住宅もあり	—
I 社	◇当社の展開範囲外のため、基本的にホテル事業には参画しない	◇一定の需要はあるものの都心にストローされ厳しい ◇通勤圏の広い人にとって、通勤時間を30分短縮することは魅力的と思う	◇川崎ラゾーナのような、ファミリー向けのショッピングモールのようなスタイルはあるかもしれない	◇ビジネスホテル（200室程度）の需要あり ◇川越へ訪れる外国人旅行者の受皿としても考えられる	◇デッキを張り巡らせた駅直結の住宅需要は大いにあり ◇始発駅として、座って通勤できることは強み	◇大宮の資源を活かし、日本の文化発信の地として、他都市と連携し、観光地化を目指してはどうか