

さいたま市新庁舎整備に伴う

民間機能整備事業 実施方針

令和8（2026）年3月

さいたま市都市戦略本部
都市経営戦略部

はじめに

- さいたま市（以下、「本市」という。）は、市役所本庁舎を令和13（2031）年度を目途に、さいたま新都心に移転整備するため、検討を進めています。
- 新たな市役所本庁舎（以下、「新庁舎」という。）は、本市の行政機能の中心であるとともに、市民にとって誇りとなる都市の象徴として、シビックプライドの醸成や持続可能なまちづくりの拠点となることを目指しています。
- 本事業は、新庁舎整備街区の一部に、民間事業者のノウハウを活用した機能（以下、「民間機能」という。）を導入することで、**来庁者等の利便性の向上を図るとともに、街区全体のにぎわいを創出し、魅力ある空間形成を図る**ものです。
また、事業手法として、一定の歳入を安定的に確保できる「土地貸付方式」を採用することで、**新庁舎の整備及び維持管理に係る財政負担の軽減を図ります**。
- 本実施方針は、事業者選定に向けた公募要項の基礎となるものであり、事業者選定委員会の議論及び民間事業者との意見交換を踏まえ、本市としての考え方を整理したものです。
今後の事業実施に当たっては、本実施方針に基づき、適切な事業者の選定及び円滑な事業推進を図っていきます。

【参考資料】

- **さいたま市新庁舎整備等基本計画**
- **さいたま市新庁舎整備基本設計説明書（案）**
- **新庁舎整備街区における民間機能導入に向けた検討**
- **新庁舎整備に伴う民間機能検討に関するサウンディング型市場調査結果概要**

はじめに

これまでの検討経緯

新庁舎整備の検討過程において、財政負担の軽減や来庁者等の利便性の向上、にぎわい創出などに資する民間機能の導入を検討してきました。

年度	内容
平成12（2000）年9月	浦和市、大宮市、与野市の3市による合併協定書の調印
平成13（2001）年5月	さいたま市誕生
平成24（2012）～ 平成30（2018）年度	さいたま市本庁舎整備審議会における検討を経て、平成30（2018）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」の公表
令和3（2021）年12月	「新庁舎整備等基本構想」の策定 ➔ 新庁舎整備に当たり、民間機能との複合化の可能性を提示
令和4（2022）年4月	市議会において、「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され、市役所本庁舎のさいたま新都心への移転が決定
令和6（2024）年3月	「さいたま市新庁舎整備等基本計画」の策定 ➔ 民間機能の導入計画を示す
令和6（2024）年度	公募によるサウンディング型市場調査を実施

目次

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

1 本事業を取り巻く周辺の状況

新庁舎及び民間機能が立地するさいたま新都心の状況を整理しました。

(1) 「さいたま新都心」の特徴

さいたま新都心はまちびらき以降、計画的に都市基盤整備が進められ、今もなお成長を続けています。

さいたま新都心の成り立ち

- 平成12（2000）年、旧国鉄大宮操車場の跡地に18の国の機関が移転するとともに、JRさいたま新都心駅が開業し、「さいたま新都心」がまちびらきしました。
- その後、大規模な商業施設、医療施設及び宿泊施設の開業、本社機能を有する業務施設の移転、大規模共同住宅が竣工したほか、さいたま新都心バスターミナルや公園などの都市基盤整備が進められてきました。

東側から見たさいたま新都心 ▶



1 本事業を取り巻く周辺の状況

(1) 「さいたま新都心」の特徴

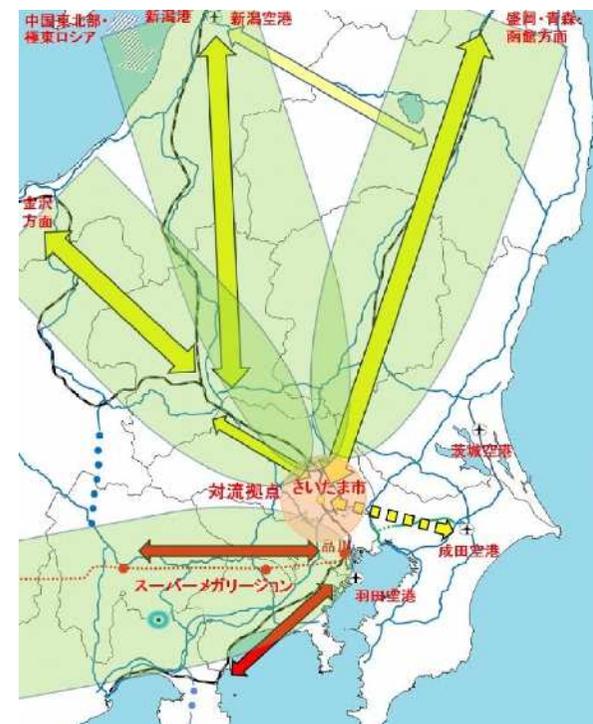
さいたま新都心は、国や市の上位計画において、大宮と一体的な都心を形成し、東日本の対流拠点、さいたま市の「都心」と位置付けられています。

首都圏広域地方計画（第2次）

- さいたま新都心は、大宮と一体的な都心を形成し、首都圏と東日本全体を結ぶ交通の要衝に位置することから、**東日本の玄関口機能を果たし**、三大都市圏が一体化した交流圏域を支える**対流拠点**として位置付けられました。
- ヒト・モノ・情報が集まる**東日本のネットワークの結節点**として、**連携・交流機能の集積・強化**等が求められています。

さいたま市総合振興計画基本計画（令和7年度改定）

- 大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区は、本市の「都心」であり、本市の顔として、良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務機能等の高次な都市機能を集積し、広域的な都市活動や市民生活の拠点としての役割を担います。
- さいたま新都心周辺地区は、**行政機能を担うとともに、国の広域行政機能、業務機能、文化機能、交流機能等の機能集積を進め**、大宮駅周辺地区と一体的な都心を形成します。



▲東日本玄関口創出のイメージ
（出典：首都圏広域地方計画（H28.3））

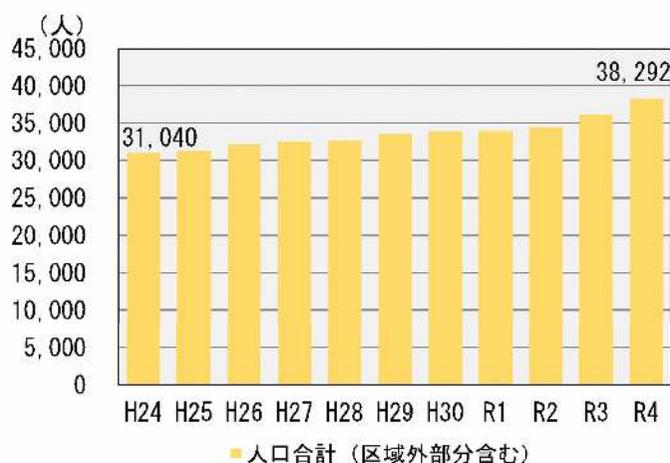
1 本事業を取り巻く周辺の状況

(1) 「さいたま新都心」の特徴

さいたま新都心は、商業・業務機能が集積し、定住人口や交流人口は増加傾向にあります。

まちの特性

- さいたま新都心駅を中心に、国の機関や大規模な商業施設、医療施設、業務施設、宿泊施設の進出によって、**商業・業務機能が集積**しています。また、大規模な共同住宅の竣工によって、さいたま新都心地区の**定住人口は増加傾向**にあります。
- 日本最大級の多目的アリーナであるさいたまスーパーアリーナでは、国内外のトップアーティストによるライブ・コンサート、スポーツや飲食・物販のイベントなど、集客力のあるコンテンツが数多く催され、**交流人口の増加**につながっています。



▲さいたま新都心地区における人口の変化（左：実数、右：変化率）

（出典：さいたま新都心将来ビジョン（R6.3））

1 本事業を取り巻く周辺の状況

(1) 「さいたま新都心」の特徴

さいたま新都心の周辺は、氷川神社や見沼田圃といった、歴史文化資源や自然資源にも恵まれています。

まちの特性

- 地区の周辺に目を向けると、古い歴史を持ち、埼玉県を代表する**氷川神社**や、首都近郊における貴重な大規模緑地空間である**見沼田圃**といった、**歴史文化資源や自然資源**があります。
- **氷川神社につながる参道**は、さいたま新都心地区の北側を起点として南北2キロメートルの長さを誇り、都市部の貴重な緑の空間となっています。
- **多様な自然環境を残す見沼田圃**は、さいたま新都心駅から2～3キロメートルに位置し、気軽に自然と触れ合うことができる、貴重な自然資源となっています。



◀ 3D都市モデルによる
さいたま新都心地区周辺の街並みと
新庁舎整備のイメージ
(出典：さいたま市新庁舎整備等
基本計画 (R6.3))

1 本事業を取り巻く周辺の状況

(2) 北袋町1丁目地区地区計画

新庁舎整備街区は、北袋町1丁目地区地区計画の区域であり、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街区に位置付けられています。

地区計画の目標

- 「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り、**既存の都市機能と適切に連携・分担**するほか、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。
- 地域の更なる安心・安全に寄与し、**環境に配慮したまち**を形成するとともに、**地域資源を生かし、豊かなみどりと都市機能が融合するまちを形成**する。



▲地区計画方針の付図

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 新庁舎整備街区が位置するB地区は、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。

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

2 事業用地の概況

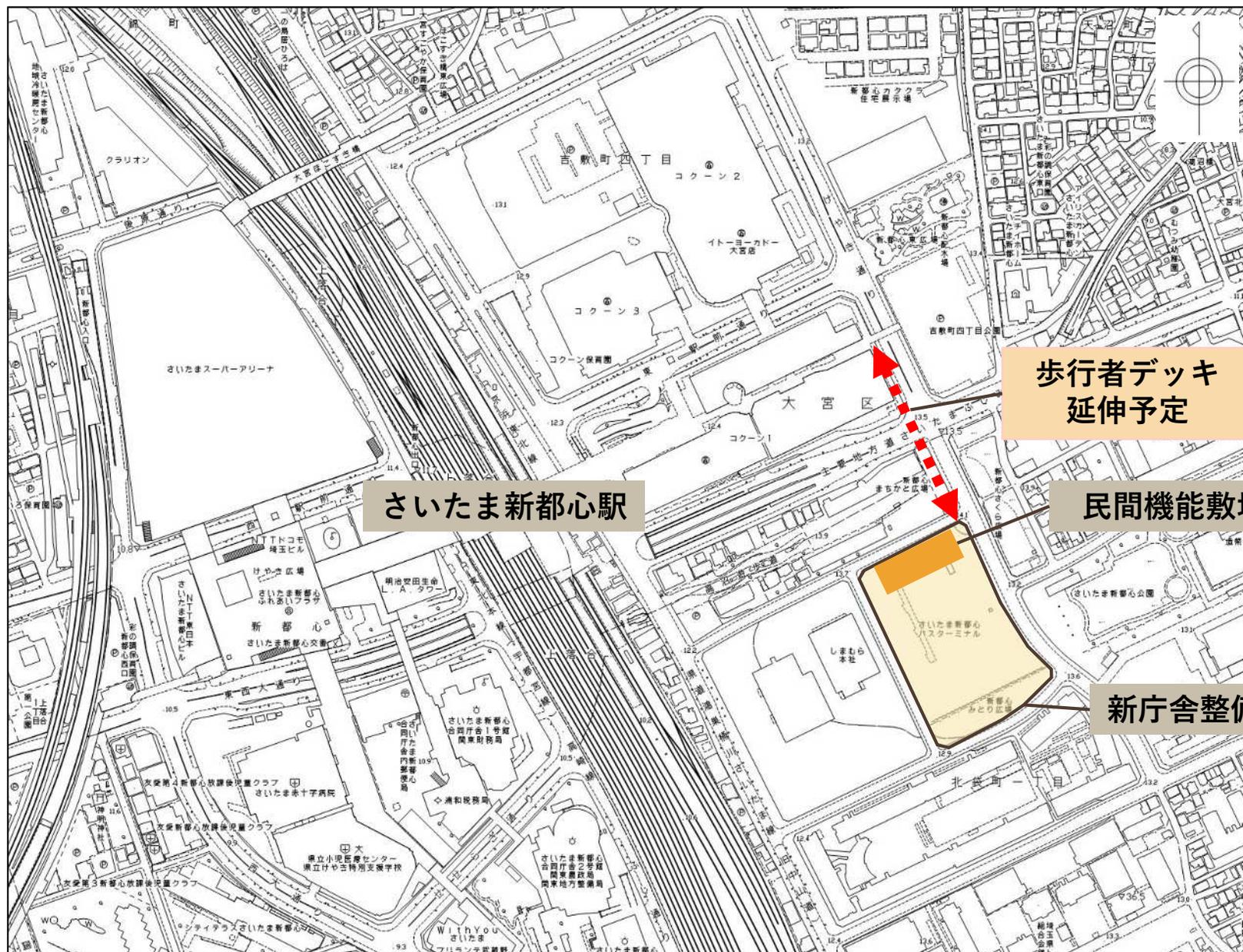
さいたま新都心駅から南東約400mに位置し、事業用地の面積は約2,300㎡、用途地域は商業地域、建蔽率は80%、容積率は400%です。

土地の表示	所在地	さいたま市大宮区北袋町1丁目603番地3
	地目	宅地
	地積	2,300.86㎡
接道の状況	認定道路	北西側に市道22574号線（幅員約12m）
法令に基づく制限	用途地域	商業地域
	防火指定	防火地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	景観計画区域	景観誘導区域
	地区計画	北袋町1丁目地区地区計画
	日影規制	北東側に第二種住居地域があり、規制を受ける
	壁面の位置の制限	道路境界線より2.0m以上後退
その他	土壌汚染対策法に基づく区域の指定	六価クロム化合物、鉛及びその化合物、砒（ヒ）素及びその化合物（自然由来）

2 事業用地の概況

<参考>案内図

縮尺2500分の1



さいたま新都心駅

歩行者デッキ
延伸予定

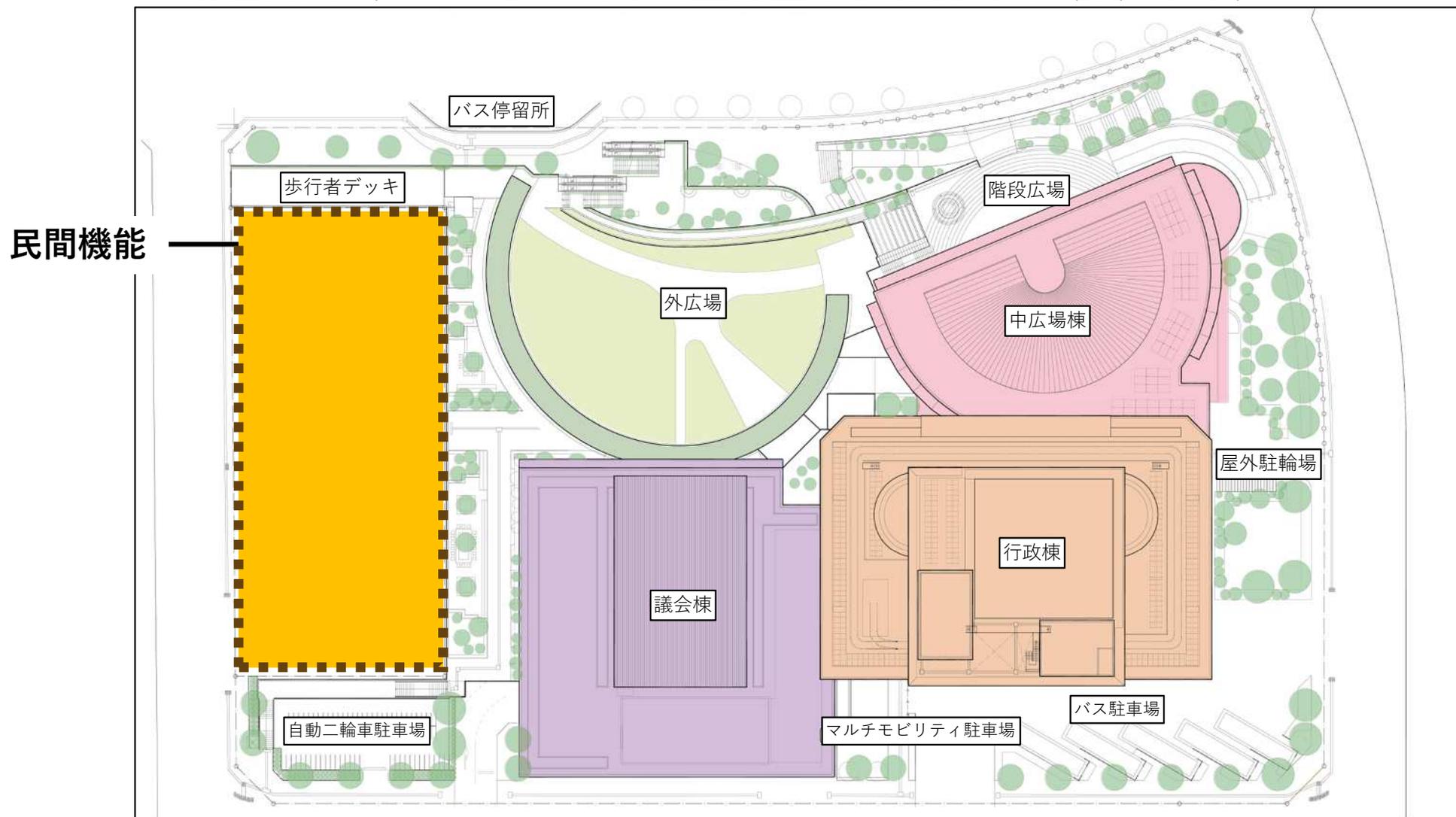
民間機能敷地

新庁舎整備街区

2 事業用地の概況

民間機能の配置は、オフィス通勤の利便性、商業施設の集客性を考慮し、駅・周辺商業施設に近い敷地北側への配置としました。

▼配置計画（さいたま市新庁舎整備基本設計説明書（案）より）



1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

3 にぎわいと導入機能

街区のにぎわい創出を図るため、**にぎわいに対する考え方と導入機能について整理しました。**

(1) 新庁舎整備街区の位置づけ

新庁舎整備街区には、行政棟、議会棟、市民広場で構成する新庁舎と、民間事業者のノウハウを活用した民間機能を整備します。中広場、外広場、階段広場から成る市民広場は、様々な空間のバリエーションを持ち、日常的に居心地の良い場所として整備します。

新庁舎と民間機能が、互いに連携し、相乗効果を発揮することで、常に活気とにぎわいのある地域の複合交流拠点を形成します。

(2) 街区のにぎわいの考え方

非日常的な市民交流を促すイベント等の実施によって活気ある状態とすることはもちろん、日常時に**目的がなくても、人が自然と集まり、活動と交流が持続的に生まれる状態**を、本街区の「にぎわい」として設定します。

3 にぎわいと導入機能

(3) 民間機能の「にぎわい」の考え方

- 街区として「にぎわい」を創出するため、民間機能には人の流れを生み、滞在や交流ができる役割を求めます。

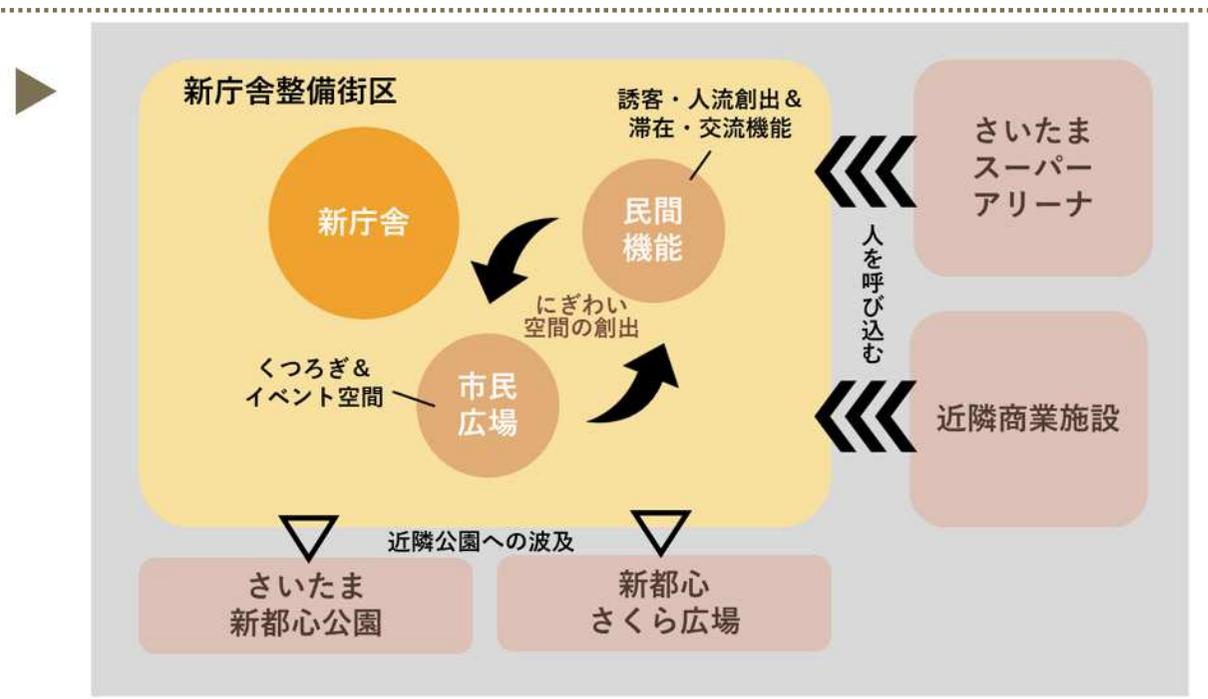
① 誘客・人流創出

延伸する歩行者デッキを通じて、さいたまスーパーアリーナや近隣商業施設から、街区に人を呼び込み、新たな人の流れを創出する

② 滞在・交流

市民広場を含めた街区で、過ごす・滞在する・交流することができる

街区の「にぎわい」
のイメージ



3 にぎわいと導入機能

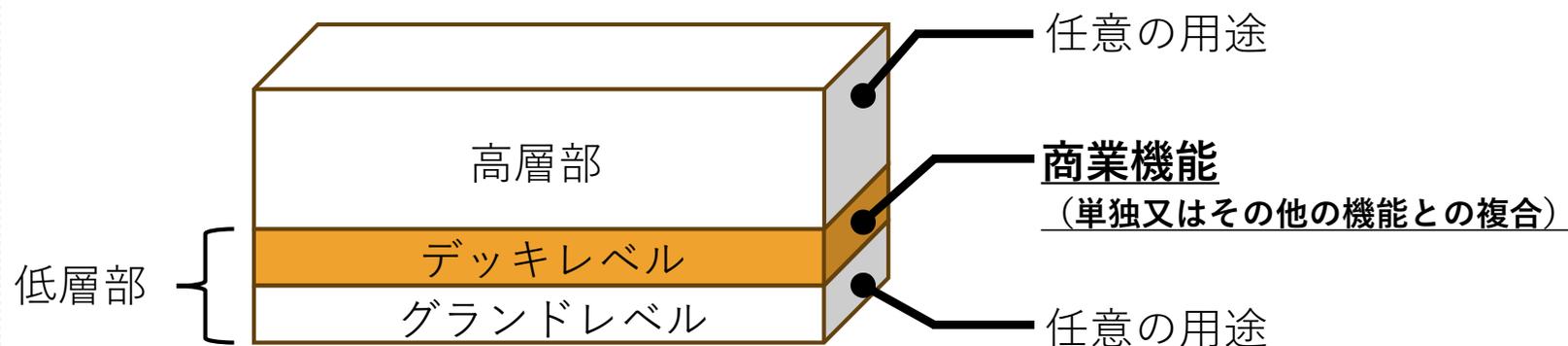
(4) 導入機能

- 導入機能は、共同住宅を除く、オフィス、商業、宿泊をベースとします。
(新庁舎整備等基本計画による)
- 民間機能のにぎわいの考え方を踏まえ、導入機能のうち、最もにぎわいと親和性があると考えられる商業機能をデッキレベルに導入することとします。

(5) その他

- 導入機能の全部又は一部について、本市の魅力や施策を踏まえた提案を求めます。
- 市民広場を活用した、にぎわい創出に資する取組も期待します。

▼施設計画のイメージ



3 にぎわいと導入機能

<参考1> 新庁舎の鳥瞰イメージ

(さいたま市新庁舎整備基本設計説明書(案)より)



3 にぎわいと導入機能

<参考2>さいたま市の魅力（さいたま市総合振興計画基本計画）

魅力1

首都圏有数の自然と環境への先進的な取組

- 見沼田圃や氷川参道を始め、首都圏有数の自然資源を有する。持続可能な脱炭素社会を目指し、先進的な各種取組を実施している。

魅力2

健康意識の高さ

- 国民健康保険特定健康診査の受診率・特定保健指導の実施率が、指定都市の中でも比較的高水準で、健康を促す地域環境も整っている。

魅力3

豊富なスポーツ資源

- Jリーグクラブなどのトップチームが拠点を構え、大規模なスポーツ施設の立地やスポーツイベントを誘致するスポーツコミッションが活動している。

魅力4

特色ある学校教育

- 「全国学力・学習状況調査」では全国トップクラスの良好な結果を残し、先進的な本市独自の英語教育により、成果を大きく伸ばしている。

魅力5

地理的優位性

- 鉄道や高速道路等の広域的な交通網が充実し、大宮駅は東日本の交通の要衝となっている。地形も平坦で大規模な土砂災害の危険性が比較的低い。

3 にぎわいと導入機能

<参考3> にぎわい創出に寄与すると考えられる導入用途の例

導入用途例	施設例
飲食	フードホール、レストラン、カフェ、ファストフード、テイクアウト専門店 など
物販	ファッション、雑貨・ライフスタイル、書籍、スポーツ・アウトドア、キッズ・ベビー用品 など
健康増進	フィットネスジム、ヨガ・ピラティススタジオ、温浴施設 ランニングステーション など
娯楽 アミューズメント 文化	映画館、劇場、VR体験施設、水族館、美術館 など
スポーツ レクリエーション	室内スポーツ施設、eスポーツ施設、キッズ向け運動施設 など
観光 地域交流	地域物産館・アンテナショップ、地域マルシェスペース など
ビジネス支援	シェアオフィス、コワーキングスペース など

※記載している用途以外の提案を妨げるものではありません。

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

4 新庁舎との調和

民間機能は、新庁舎整備におけるランドスケープデザインの基本方針に配慮するとともに、デッキレベルにある市民広場（外広場）等に直接出入り可能な動線計画が必要です。

(1) 景観形成

- 民間機能は、奇抜な形状、色彩、仕上げを避け、新庁舎整備におけるランドスケープデザインの基本方針に配慮します。
- また、さいたま新都心公園との緑化空間を緩やかにつなぐため、民間機能についても低層部は緑化に努めるなど、調和の取れた計画とします。

(2) 建築計画・配置計画

- シンボルとなる行政棟への視認性を確保し、街区のエントランスとなる外広場を圧迫しない建築計画や配置計画とします。

(3) サイン計画

- 施設や店舗名称等を表示する屋外広告物について、屋外広告物条例や地区計画等を踏まえ、新庁舎整備におけるランドスケープデザインの基本方針に配慮するものとしてします。

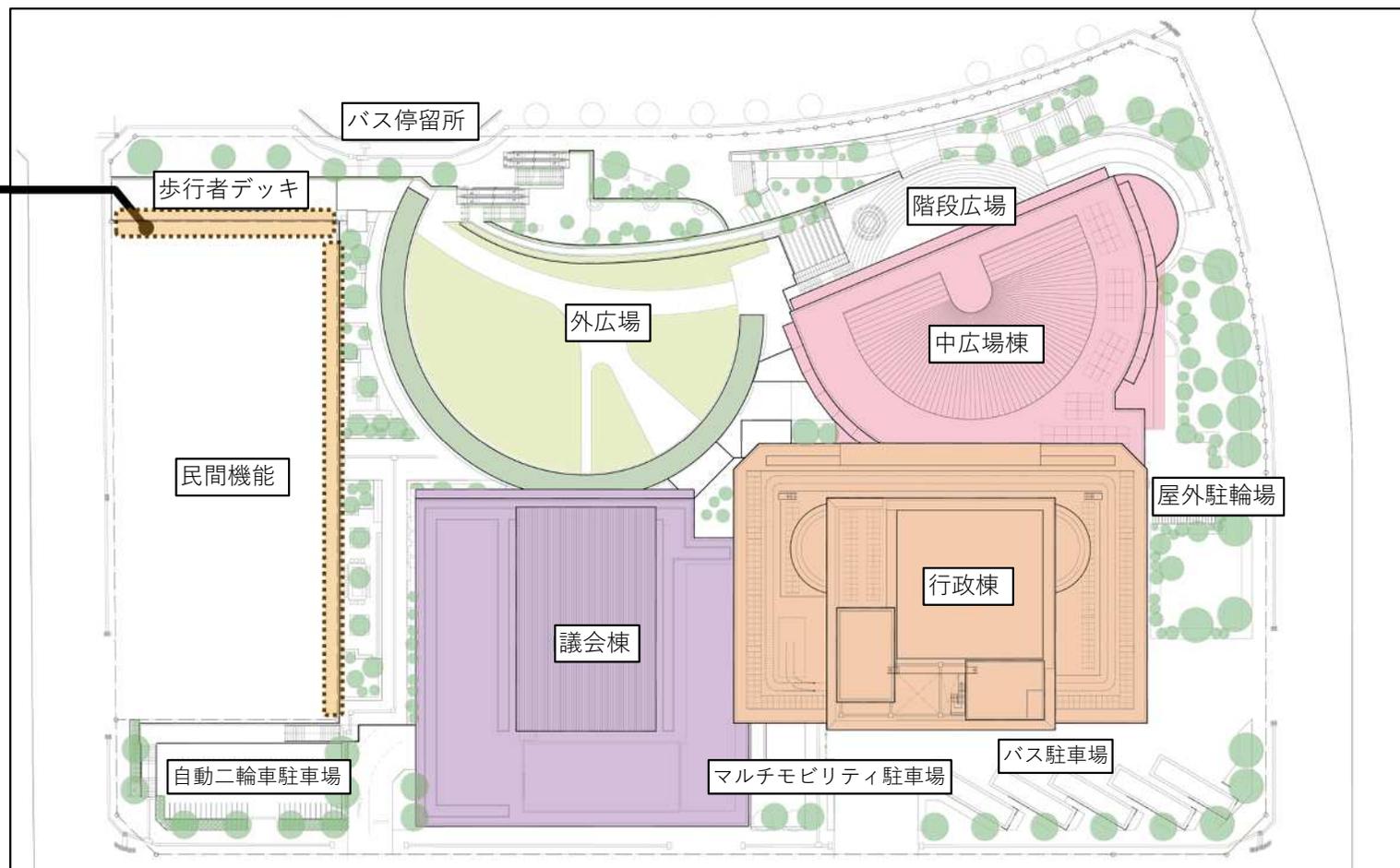
4 新庁舎との調和

(4) 動線計画

- デッキレベルの外広場や通路に**直接出入りできる動線計画**とします。接続可能な範囲は以下のとおりで、接続位置は事業者の提案によります。
- 施工条件・維持管理等の詳細については、別途協定書に定めることを想定します。

接続可能な範囲

※デッキ接続に必要な構造物として、床、庇、手すり等を想定



4 新庁舎との調和

<参考1>ランドスケープデザインの基本方針

(さいたま市新庁舎整備基本設計説明書(案)より)

- 本市の自然や歴史などに配慮した新たな緑のネットワークを形成し、隣接するさいたま新都心公園や新都心さくら広場と連続する一体的な緑地と捉え、市民活動の場を創出します。
- 多彩な木々が爽やかな緑陰を作り、足元の草花が潤いと華やかさを演出するとともに、新庁舎を構成する敷地内の建物・動線・にぎわいをつなぎ、それらを包み込むような緑地空間を創出します。



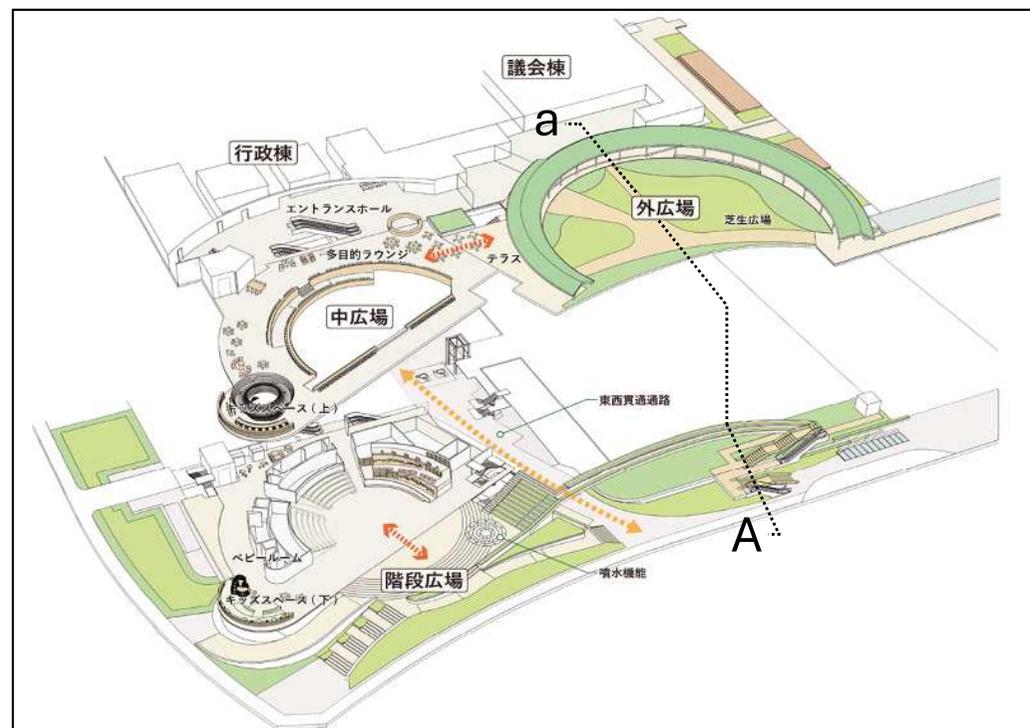
4 新庁舎との調和

<参考2>さいたま新都心公園とつながる緑の空間

(さいたま市新庁舎整備基本設計説明書(案)より)

- 外広場の縁辺部は段状に緑化した緑の丘とすることで、広場下層の駐車場を緑で包み込み、さいたま新都心公園から外広場、グリーンコリドーへとゆるやかに緑がつながる空間とします。

市民広場構成図 ▶



▼ A-a断面図



1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

5 貸付条件

事業手法は、「新庁舎整備等基本計画」に基づき、「土地貸付」方式とします。土地貸付の条件について、事業成立性と事業継続性を確保するため、以下のとおり整理しました。

(1) 貸付料

- 貸付料は、市財産規則等に基づき年額とし、事業者の提案価格とします。
- 提案価格の基準として、最低貸付価格を設定します。
最低貸付価格は、**土地の適正な価格（固定資産税評価額）×4.2%とし**、令和7（2025）年に都市計画法における用途地域の変更がなされた点も考慮します。
- 貸付料は、貸付期間において生じるものとしませんが、施設の供用開始まで収益を得られない点も考慮し、支払時期や支払方法については、今後検討します。
なお、貸付料の免除や減額はしないものとしします。
- 貸付料の改定は、固定資産税評価額を基礎として、3か年ごとに行います。

5 貸付条件

(2) 貸付期間

- 貸付期間は、30年以上50年未満とし、事業者の提案期間とします。
- 貸付期間の始期は、土地引渡日とします。
- 貸付期間には、施設等の整備期間及び貸付期間満了に伴う原状回復のための施設の解体・撤去期間を含むものとします。

(3) 権利

- 権利は借地借家法に基づく「借地権」とし、同法第23条（事業用定期借地権）の適用を受けるものとします。

(4) 事業スキーム

- 本事業への参画のための資金調達や出口戦略の一つとして資金回収を行う場合、不動産証券化手法の活用や定期借地権の譲渡等の手法が想定されますが、同手法の取扱いについては、公募要項策定に向けて引き続き検討します。

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

6 事業者選定

事業者選定に当たっては、民間事業者のノウハウを活かし、にぎわい創出を図り、新庁舎との調和が取れた計画を求める点を重視し、提案内容を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」を採用します。

最優秀提案者は、「さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業者選定委員会」における提案審査によって決定します。

▼さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業者選定委員会 委員名簿（敬称略）

区分	氏名	職名等
学識経験者	岩田 真由美	弁護士
学識経験者	上田 真弓	UMリサーチ&コンサルティング合同会社 代表
学識経験者	関根 ゆり	公認会計士・税理士・中小企業診断士
学識経験者	仲 綾子	東洋大学福祉社会デザイン学部 教授
学識経験者	中城 康彦 (委員長)	明海大学不動産学部 教授
関係団体	矢口 敦彦	公益社団法人さいたま観光国際協会 常務理事
市職員	石井 保	さいたま市都市戦略本部都市経営戦略部 副理事

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和
(デザインコード)

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

7 参加資格

公募の公平性と適正な事業実施を確保するため、以下のとおり参加資格に関する基本的な考え方を整理しました。

- 応募者は、事業計画を立案し、当該計画を遂行できる能力を有する法人（応募法人）又はグループ（応募グループ）とします。
なお、応募グループの構成員が、他の応募グループの構成員となることは禁止します。
- 応募者の資格要件として、設計業務・建設業務に係る一定の実績要件を設定するとともに、長期の事業運営を担うことができる要件も検討します。
なお、業務の一部を協力法人が担うことも可能とします。
- 本事業に関与する利害関係者の参加は認めません。

※利害関係者とは、本事業における実施方針・公募要項の策定に関わった事業者、新庁舎整備基本設計事業者、事業者選定委員会の委員等とします。

1 本事業を取り巻く周辺の状況

2 事業用地の概況

3 にぎわいと導入機能

4 新庁舎との調和

5 貸付条件

6 事業者選定

7 参加資格

8 想定スケジュール

8 想定スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおり想定しています。

- 民間機能の開業時期は、新庁舎の供用開始と同時期の令和13（2031）年度が現時点では望ましいと考えています。ただし、優先交渉権者の決定後、契約締結及び土地引渡しを経て開業に至るまでの具体的なスケジュールは、当該事業者との協議により確定するものとしします。
- なお、新庁舎整備のスケジュールに変更が生じた場合には、民間機能のスケジュールを見直す可能性があります。

