

大宮駅東口駅前賑わい拠点整備に係るサウンディング型市場調査 実施要領

令和8年8月吉日

さいたま市 都市局 都心整備部 大宮駅東口まちづくり事務所

1 調査目的

本市では、大宮駅周辺地域戦略ビジョンの優先プロジェクトとして「公共施設再編による連鎖型まちづくり」を位置づけ、区役所／図書館／市民ホール等の大宮駅東口周辺に点在する公共用地・公的不動産を活用し、大宮駅周辺地域とさいたま新都心駅周辺地域が連携した、東日本の対流拠点都市としての機能強化を実現するまちづくりを推進することとしています。

本調査の対象である「大宮駅東口駅前賑わい拠点（再編対象の公共施設（旧大宮区役所跡地、大宮小学校、大門町自転車駐車場）を含むエリア）」では、令和7年度に策定した「実施方針」を踏まえ、昨年度よりまちづくりの具体化に向けて学識経験者や地域関係者を含めた「大宮駅東口駅前賑わい拠点まちづくり懇話会（以下、「懇話会」という。）」を設置し、当該拠点への導入機能や土地利用の方向性などについて意見交換を行いながら検討を進めています。

本調査は、懇話会での意見交換の内容に対する実現性や、現地建替えることとなった小学校との一体的なまちづくりを前提とした事業手法や公民連携手法の可能性について、民間事業者からのアイデアやノウハウ等をいただき、事業の実現に向けた精度を高めていくことを目的に実施します。

2 調査対象の概要

所在地	さいたま市大宮区大門町3丁目地内外
土地	約3.3ha
調査対象範囲 (当該拠点の検討対象範囲) ※検討対象範囲は、権利者との意見交換を踏まえ、今後柔軟に見直しを行う予定。	
まちづくりのコンセプト (実施方針より)	まちづくりのコンセプト ターミナル駅“大宮”至近の 居心地の良いみどり (ひろば) (融合) 質の高いコンテンツ (賑わい、学び・交流)

基本的な考え方 (実施方針より)	①公共施設の効果的な更新	⑤目的地となる拠点の形成
	✓大宮小学校は、現地で建替え ✓大宮中部公民館は、大宮小学校と複合化 ✓大門町自転車駐車場は、原則として対象区域内で再整備 ✓公益性の高い土地活用	✓まち歩きを魅力高めるため、氷川参道の質の高い空間や緑を生かした「おもてなしひろば」の創出 ✓にぎわいに資する自然と足を運びたくなるコンテンツの導入
	②周辺民有地との一体的なまちづくり	⑥安全性を備えた拠点の形成
	✓周辺の民有地と一体的なまちづくりに取り組み、エリアの持つ将来可能性（ポテンシャル）を向上	✓ひろば空間の確保 ✓延焼抑制に資する拠点づくり
	③大宮駅東口周辺のまちづくりとの連携	⑦早期の教育環境の更新
	✓大宮GCSプラン2020に示された「暫定的な駅前広場機能の移転」と「集約駐車場の設置」 ✓みどりを軸としたウォーカブルの推進のため、氷川参道の歩行者専用化と連携	✓検討に時間を要する拠点全体の一体的なまちづくりに先行して1期校舎(暫定)を整備 ✓計画的・段階的なまちづくりの中で、2期校舎(本設)を整備
	④民間活力の積極導入	⑧市保有資産を最大限有効活用したまちづくり
	✓民間事業者のアイデアやノウハウを発揮できる事業スキーム構築 ✓民間事業者からのエリアの価値向上に資するアイデア取り入れ	✓財政負担を抑えたまちづくり推進のため、検討対象範囲の大部分を占める大宮駅至近の貴重な公共用地を最大限有効活用

3 スケジュール（予定）

項目	日程
実施要領の公表	令和8年8月10日（月）
参加申込期間（エントリーシート提出期間）	令和8年8月10日（月）～8月27日（木）
質問票の提出期間	令和8年8月10日（月）～8月27日（木）
サウンディング実施場所及び日時の連絡	令和8年8月31日（月）
サウンディングの実施	令和8年9月 7日（月）～9月30日（水）
実施結果概要の公表	令和8年度中（予定）

4 調査の内容

(1) 参加資格

大宮駅東口駅前賑わい拠点整備に関心を有する法人であること。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団又は暴力団員に該当する者
- ④ 国税等及び地方税を滞納している者

(2) 調査項目

- ・実施方針を踏まえ、懇話会で意見交換を行ってきた導入機能のたたき台の実現性（市場性、規模）について
- ・その他市場ニーズの可能性のある導入機能について（規模含む）
- ・民間エリアと学校エリアの最適な配置について
- ・学校との一体的なまちづくりを前提とした事業手法・公民連携手法について

【想定する導入機能の事例】

	懇話会で意見交換を行ってきた導入機能のたたき台
ひろば	●ひろば ・おもてなし空間 ・緑豊かな環境 ・多様な活用ができる空間
賑わい	●イノベーションを生み出す機能 ・大宮の企業活動や経済活動の活性化につながる多目的利用が可能な屋内大空間 ・イノベーションを促進する施設の併設オフィス ・起業家やクリエイター等の人材育成の拠点
	●氷川参道等の地域資源を生かした機能 ・個性豊かなカフェ・レストラン ・氷川参道の眺望や緑を生かしたホテル
	●地域に愛され多世代が集まる特色ある機能 ・特徴あるスポーツ施設 ・全天候型子どもの遊び場
	●職住近接や学びにつながる都市型居住機能 ・コワーキングスペースを備えたマンション ・地域の活性化に寄与する住宅（アフォーダブル住宅や社宅・寮等の賃貸住宅）
学び・交流連携	●教育環境の共創 ・学校の授業で使用可能なプール ・地域に開放された屋内共有空間 ・臨時的な行事に使用可能な屋内大空間
	●社会人のための学び場 ・リカレント教育・リスキリング
	●教育環境の共創 ・学びを補完する、充実した教育環境
防災	・地域の方々が災害時に使用可能な避難スペース ・帰宅困難者の一時滞在が可能な屋内大空間 ・災害時に滞在者をサポートする設備等

(3) 参加を期待している事業者

- ・大規模なまちづくりや複合開発・官民連携に関する実績・ノウハウを有する事業者
(例：民間開発事業者、建築設計事務所、建設会社、都市開発・まちづくり分野のコンサルタント等)
- ・各機能に関する専門的な知見や運営ノウハウを有する事業者
(例：ホテル、飲食、見本市・コンベンション、スポーツ・ウェルネス、教育、コワーキング・インキュベーション等の運営事業者)

5 調査の流れ

(1) 参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「様式1 エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込（法人名）】として、

Eメール（宛先：omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp）にてご提出ください。

① 参加申込み受付期間

令和8年8月10日（月）～8月27日（木）15時まで

② 申込先

8 問い合わせ先のとおり

(2) 質問票の送付について

「様式1 エントリーシート」の受領後、24時間以内（土日祝日を除く）に、参加申込みのあった法人等の担当者あてに、Eメールにて「様式2 質問票」を送付します。

(3) 質問票の提出

「様式2 質問票」に記載の上、件名を【質問票の提出（法人名）】として、Eメールにてご提出ください。

① 提出期間

令和8年8月10日（月）～8月27日（木）15時まで

② 提出先

8 問い合わせ先のとおり

(4) 調査日時及び場所の連絡

「様式1 エントリーシート」にて参加申込みのあった法人等の担当者あてに、8月31日（月）までに実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(5) 調査の実施

① 実施期間

令和8年9月7日（月）～9月30日（水） 各日9時～17時（予定）

② 所要時間

1グループ 30～90分

③ 場所

大宮区役所内において対面での実施を予定しています。詳細については、参加者に個別にご連絡します。

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

(6) 調査結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮した上で、個社が特定されないような形で概要のみ公表することを想定しています。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価に影響しません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) その他

サウンディング時には、調査支援業務を委託している事業者（株式会社国際開発コンサルタンツ）が同席させていただくことがあります。また、サウンディングに関連して参加事業者から受領する情報について、委託事業者と共有することがありますが、あらかじめご了承ください。

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）などを実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7 資料

(1) 公表資料

- ・資料1 大宮駅東口駅前賑わい拠点整備に係るサウンディング型市場調査実施要領（本資料）
- ・様式1 エントリーシート

(2) 参考資料

- ・大宮駅東口周辺 公共施設再編 駅前賑わい拠点 実施方針（令和7年8月）
https://www.city.saitama.lg.jp/mobile/001/010/005/p113076_d/fil/jissihousin.pdf
- ・令和7年度 第3回大宮駅東口駅前賑わい拠点まちづくり懇話会 資料
https://www.city.saitama.lg.jp/006/008/002/012/004/013/p125913_d/fil/3kinou.pdf

(3) 提供資料

- ・様式2 質問票

※提供資料は、エントリーシートを提出された本調査参加者に個別に提供します。

なお、サウンディングへの参加以外の目的での使用を禁止とします。

8 問い合わせ先

質問等がある場合は、以下の連絡先までお問い合わせください。

さいたま市 都市局 都心整備部 大宮駅東口周辺まちづくり事務所

担当：武田、大石、四條

TEL : 048-646-3290

FAX : 048-646-3292

E-mail : omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp