

1. はじめに

さいたま新都心地区は、平成 12 年のまちびらきから 15 年が経過した。これまで、政府機関の移転やさいたまスーパーアリーナ、けやきひろば等様々なプロジェクトが行われ、首都機能の一翼を担う、自立性の高い埼玉県の中心拠点の形成という当初の目標は達成されたといっても異論はあるまい。土地区画整理事業を行った約 47.4ha の区域内的の街区において、現在、更地は存在しておらず、基盤整備と並行して施設計画・整備を実施した特定再開発事業が順調に進捗した結果といえよう。一方、計画時からの社会経済動向等の変化によって、計画の規模や施設機能が変更となったプロジェクトも存在する。

本稿では、さいたま新都心地区の変遷と課題等について考察するとともに、現在、新都心隣接地区で進められている都市機能面でさいたま新都心を補完することが期待されている北袋 1 丁目地区のプロジェクトの概要について紹介する。

2. さいたま新都心地区の変遷と評価

さいたま新都心事業の中で、当初計画から大きな変更を余儀なくされたものとして、エリア西側の中央に位置する 8-1A 街区がある。(表 1)当該地の土地利用計画は、メッセから始まり、さいたまタワー、MND さいたま¹⁾(官民複合業務・商業ビル)と大規模な集客拠点というコンセプトは継承されつつも施設計画は変更されてきた。現在、医療拠点(さいたま赤十字病院及び埼玉県立小児医療センター)地区として今年度末に竣工予定となっている。

この様な土地利用計画の変更は、さいたま新都心の目標フレームにも大きな影響を与えている。昭和 60 年の計画時点の 8-1A 街区で想定していた延床面積は、約 22.5ha であった。平成 19 年に開発事業者募集された優先交渉者の計画¹⁾では、約 20ha と当初計画と遜色ない計画となっていたが、現在の医療拠点地区としての延床面積は、約 13.3ha と当初計画の約 60%となる。施設の延床面積の減少は、さいたま新都心の就業者フレームや人があふれる賑わい創出の面ではマイナスの要因となるが、都市機能面からすると、当該地区に立地する 2 つの病院は、周産期医療や救急医療でも連携を図ることとされており、都心部にあって災害時の対応を含めた安心・安全なまちづくりを実現する重要な拠点施設としての役割を担うものである。

また、エリア東側の大規模民間用地については、平成 16 年に「コクーン新都心」がオープンするとともに平成 27 年から「コクーン 2」、「コクーン 3」と相次いで商業施設が開業し、延床面積 76000 m²を超える北関東方面からの集客力を持つ「コクーンシティ」として新たな賑わいの拠点が形成された。しかしながら、都市計画規制面でみると当該ゾーンは、最大容積率 800%が設定されているが、歩行者主動線を 2 階レベルで回遊させる暫定的な開発としているものであり、利用可能な床面積の約 10%程度の容積率の使用となっている。

さらに、平成 4 年に計画され平成 14 年に開業した「さいたま新都心新駅」の乗降客数については、まちびらき以降、順調に増加傾向を示していたが、計画時に予測した推計値に比べて 1 日平均で約 5 万人弱も少ない結果となっている。

一方、エリア西側の第 4 街区(複合交通センターの一部)で施設整備が遅れていた宿泊施設については、現在建設が急ピッチで進められており、駅前の都市機能面が強化されること

になる。

さいたま新都心のエリアマネジメントについては、「バリアフリー都市宣言」に基づき、ボランティア団体が運営する「ふれあいプラザ」がさいたま新都心の来訪者への案内役として活躍・貢献してくれている。一方、移転してきた官庁についても「開かれた官庁街」を標榜し、官庁施設が使用しない休日において施設の有効活用等の視点から地下駐車場の相互利用することなども検討したがセキュリティ面等から実現出来ないで終わった。また、官庁施設の見学等についてもまちびらき当初は簡易な許可制で実施できたが、国外で発生したテロ事件などを勘案して、現在は安全面を最大限に重視した施設運営となっている。

エリアマネジメントの組織については、平成7年から新都心地区の権利者が構成員である「さいたま新都心まちづくり協議会」²⁾が中心となって様々なまちづくりのルールづくりを進めてきた。当初は、広告物や看板、建築物の意匠形態等についての協議が主であったが、まちの熟成とともに賑わい創出にかかるイベント等の実施・運営等にシフトしてきている。

表1 さいたま新都心地区における計画時との比較

項目	施設名等	計画時等	現在の状況	備考
インフラ等	地域冷暖房プラン ト	エリア西側地区に 供給、将来東側地区 でも活用想定	東側地区においては 個別街区で対応	
	さいたま新都心駅 (乗降客数)	85426人(開業時) 149917人(開業10 年後)	96742人(2015年1 日平均乗降客数)	計画時の乗降客数に ついては、停車車両 に応じて4つのケー スを想定した
土地利用計画等	さいたま新都心第 8-1A 街区(面積 2.4ha)	22.5ha(延床面積: 業務20ha、商業 2.5ha)	13.3ha(延床面積:日 赤6.7ha、小児医療 6.5ha)	メッセから南側中核 施設群、さいたまタ ワー、MND さいた ま(延床面積約20ha 地上36階地下1階) 等
	東側民間企業用地 (小規模権利者除 く)	79.4ha(延床面積: 業務65.6ha 商業13.8ha)	7.6ha(コクーンシテ ィ延床面 積)	平成16年にオーブ ンした「コクーン新 都心」は基準容積 800%
ソフト施策等	官庁街区地下駐車 場	休日等において駐車 場の相互利用を検討	相互利用は実施して いない	

3. さいたま新都心周辺将来ビジョンと北袋町1丁目開発計画の概要

(1) さいたま新都心周辺将来ビジョン

平成26年3月、さいたま市では、さいたま新都心地区を中心とした約200haの区域のまちづくりの方針として「さいたま新都心周辺将来ビジョン」を公表した。同プランは、さいたま新都心事業の成果について総括し、さいたま市の都心である大宮駅周辺地区の交通拠点機能を分担する必要があること、大規模震災を想定した防災機能の強化をすること等、今後のまちづくりを推進していく上での課題を整理しつつ、賑わい、安心・安全、みどりという3つのキーワードを柱とした目標を実現するための新たな施策を位置づけたものである。特に、安心・安全については、広域的な安心・安全を担うことを狙いとしている。東日本大震

災の経験を踏まえ、国の合同庁舎が高度な防災対応機能及び支援機能を、さいたまスーパーアリーナ（県有施設）が救援物資の備蓄機能及び集配機能・被災者等の避難機能等を、さいたま赤十字病院が災害時の医療拠点として機能し、さらに、後述する北袋町1丁目地区の誘導施設が更なる広域防災機能を強化するという位置づけを行った。

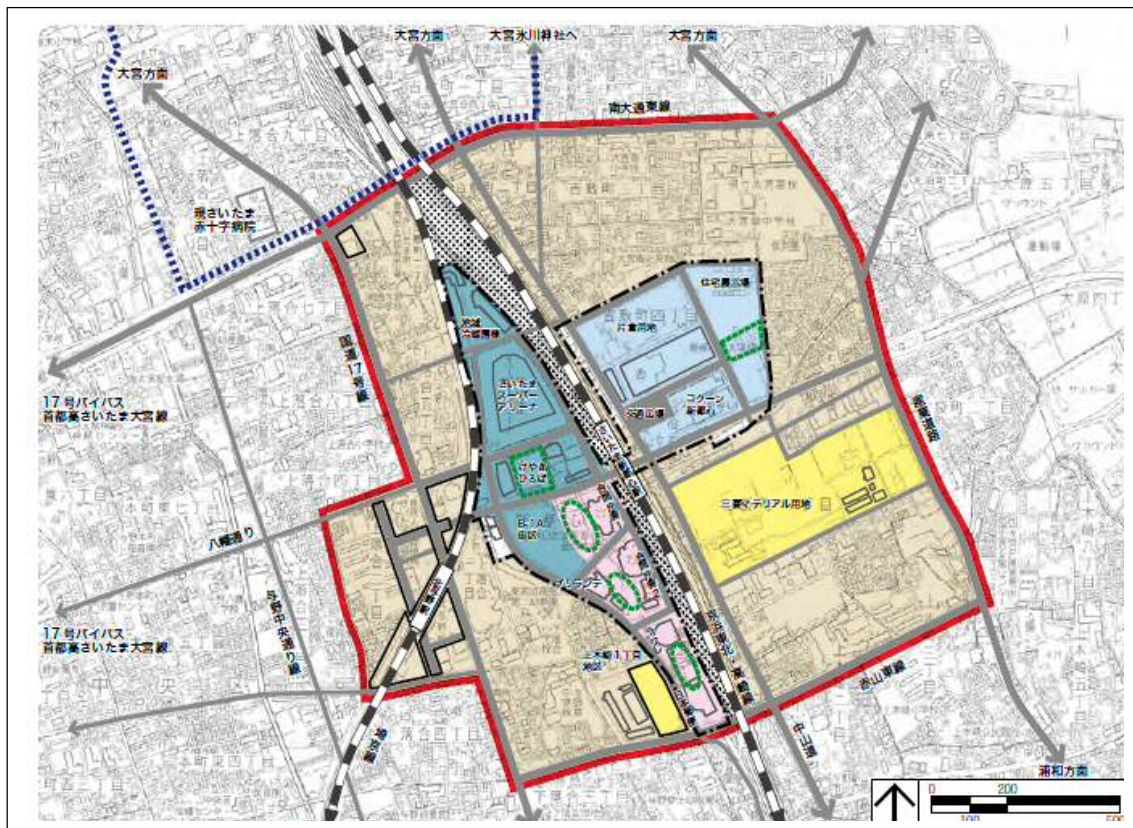


図1 さいたま新都心周辺将来ビジョン区域図

(2) 北袋町1丁目開発計画

当該地区は、三菱マテリアル株式会社が所有する土地（面積約15.2ha）であり、土壌・地下水対策工事が平成24年3月に完了したことから土地利用の転換が計画されたものである。基盤整備事業としては、地区東側の防災機能を備えた都市公園（防災街区整備事業による整備）、個別に開発される造幣局（工場棟・博物館）及び大宮警察署用地等を除いた面積11.72haについて、三菱マテリアル株式会社及び独立行政法人都市再生機構の共同による個人施行の土地区画整理事業として、平成27年3月30日に都市計画決定した。（表2）

表2 北袋1丁目地区土地区画整理事業の概要

地区名	施行面積 ha	事業期間	事業費（千円）	減歩率%
北袋町1丁目	11.72	H27～H29	4672000	20.81

①防災機能を備えた公園整備

さいたま新都心地区は広域防災拠点としての位置づけがされており、首都直下地震の発生した際に重要とされる初動の道路啓開等をコントロールする関東地方整備局、被災者の避難場所としても機能するさいたまスーパーアリーナ（県有施設）等があるが、広域支援部隊等の活動要員の一時集結・ベースキャンプとなるオープンスペース等が不足していることが課題とされている。そのため、当該地区に面積約1haの防災機能を備えた都市公園を整備することとした。さらに、三菱マテリアル用地内に建設中の大宮警察署においては、大規模な地震発生時における警備任務の本部としての機能が付加されることとなる。

②長距離バスターミナル整備

大宮駅周辺に集中する、長距離バス・観光バスについては、停留スペースの不足と路上での乗降等により安全性に問題を生じている。さいたま新都心地区においても、広域交通拠点としての機能性に課題を抱えていた。そのため、来街者の利便性、交通拠点性、交通の要衝である大宮駅との交通機能分担を目的として当該地区に長距離バスターミナルを柱とした交通広場の整備を行うこととした。当該施設に必要な機能や運営等については、平成28年4月に開業した「バスタ新宿」等の先進事例も参考に、官民が連携した交通拠点の導入機能を含めたスキームについて検討を進める予定である。なお、さいたま新都心では、PFI法³⁾が制度化されてない時代に複合交通拠点地区⁴⁾(第4街区)という民間活力を活用した身近な実績もあるためこれらの先行事業の成果も踏まえる必要もある。



図2 北袋町1丁目土地利用計画図

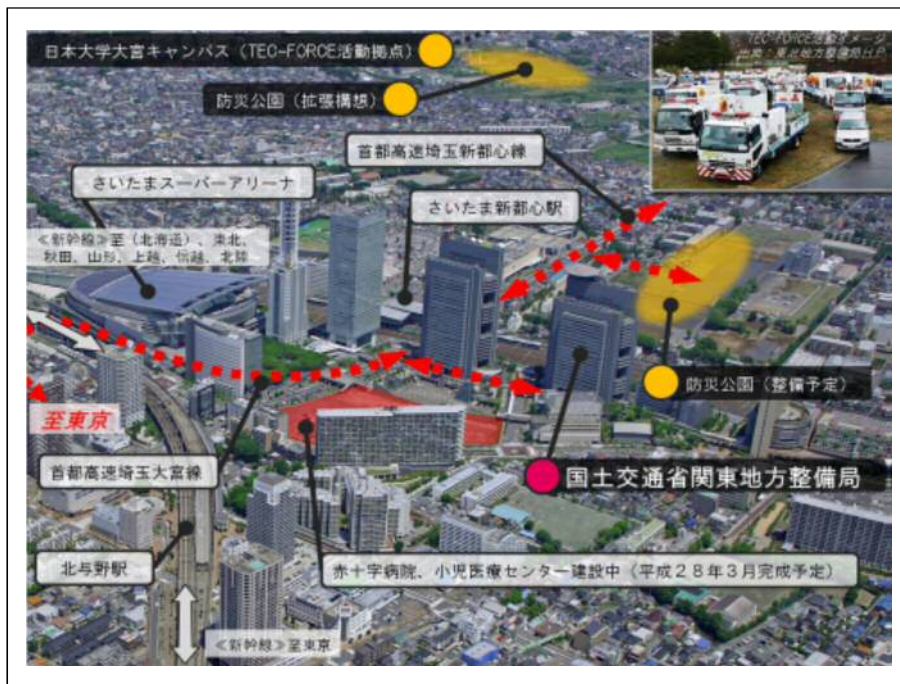


図3 さいたま新都心及び周辺の都市施設立地状況

4. まとめ

本稿では、さいたま新都心地区のまちづくりの経緯等を振り返るとともにさいたま新都心地区に隣接した大規模空閑地である北袋 1 丁目地区の開発計画の概要等について考察した。さいたま新都心が計画された昭和 60 年代においては、東京の一極集中を是正するための多極分散型国土形成促進法の制定、首都圏基本計画に基づく業務核都市の指定等が背景にあり、まちづくりのコンセプトとしては、首都機能の一翼を担うべく業務・商業機能及び高次の都市機能を集積させることにウエイトが置かれていた。事業スキームとしては、MM21 地区や神戸ハーバーランド地区と同様な住宅・都市整備公団（現 UR 都市再生機構）の施行による特定再開発手法が用いられた。さいたま新都心地区の施行区域は、3 市（旧大宮市、旧与野市、旧浦和市）にまたがっていたため、協議調整にも様々なハードルが懸念されたが、国、埼玉県をはじめ民間企業等権利者の協力と連携がされることにより短期間でインフラと施設整備が実現できた事業である。また、道路管理者以外が施行した共同溝事業、首都高大宮線の立体都市計画制度の活用等プロジェクトに参画された諸先輩方の工夫とご尽力により先駆的な都市計画手法も数多く用いられた。これらのまちづくりのノウハウは次世代に是非とも継承していく必要がある。

一方、今後のまちづくりにおいては、人口減少や超高齢化社会へ対応していくことが前提となり、自治体の財政も土木費から扶助費等福祉系に要する予算が増加していくこととなり、公共施設についても複合化等による歳出の抑制が必須とされる。さらに、都市の持続性を維持していくためには拠点性の強化に加えて、大規模災害等を想定した一時避難や避難活動を可能とするためのオープンスペース等の確保も求められている。本稿で紹介した北袋 1 丁目地区のプロジェクトについては、さいたま新都心地区内では確保することが困難であった都市空間や防災面に特化した都市機能を補完することが出来るプロジェクトとして大きな期待もされている。

【補注】

- 1) 埼玉県、さいたま市、UR 都市再生機構の三社が平成 19 年 9 月に 8-1A 街区において事業者公募を行い優先交渉者として決定した三菱地所㈱を代表企業とするグループ。
- 2) 平成 7 年 2 月、新都心の事業に参画する権利者が「さいたま新都心まちづくり推進協定」を締結した。その推進のために、中央地区、北与野地区、中山道地区及び統括する都市管理部会で構成する「さいたま新都心まちづくり協議会」を設立し、地区の管理上の対策やまちのサイン・バリアフリーなどの協議を行ってきた。
- 3) 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」が平成 11 年 7 月に制定された。
- 4) さいたま新都駅西口の駅前広場街区（第 4 街区）のコンベ条件として、建物整備に合わせて駅前広場機能の整備・運営についても付加した。

【参考文献】

- 1) さいたま新都心将来ビジョン、さいたま市、平成 26 年 3 月
- 2) さいたま新都心駅設置調査報告書、埼玉県、平成 4 年 2 月
- 3) 埼玉県大宮・与野・浦和地区広域行政拠点形成促進調査、国土庁大都市圏整備局、平成 3 年 3 月
- 4) 長距離バスターミナル整備基本計画、さいたま市、平成 28 年 6 月