

標題 さいたま新都心周辺地区で進められた官民が連携したまちづくり

氏名（所属）土屋愛自（さいたま市）

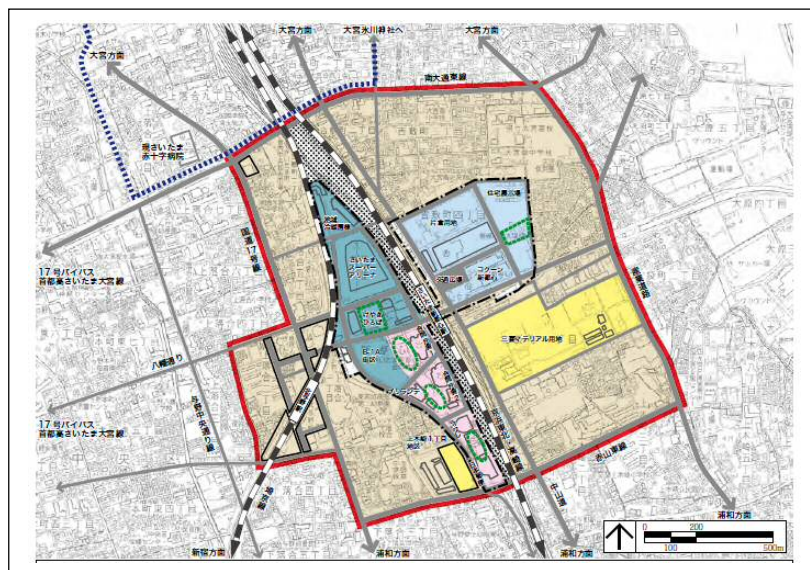
はじめに

さいたま新都心地区東側街区の南側に位置する、約 15.2ha の大規模敷地（三菱マテリアル㈱所有地）については、大規模土地利用転換を進めるための5つの行政的な課題（①周辺の都市環境に配慮した土地利用の誘導、②都市公園の不足解消、③災害時の防災拠点を確保、④道路等公共基盤の強化、⑤見沼セントラルパーク構想との連携）と土地の権利者である企業としての3つの課題（①市の上位計画との整合、②自社所有地以外の早期売却、③民間需要を的確にとらえた土地の処分）が存在していた。

本稿では、これらの課題解決を目標に街づくりを進めてきた北袋1丁目地区土地区画整理事業を事例として、このプロジェクトを地域・事業・人の連携をいかに実施したのかという視点から考察するものである。

二 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、大宮駅周辺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ことを位置づけた。



図ー1 さいたま新都心周辺将来ビジョン区域図

三 北袋1丁目土地区画整理事業の概要

前項のビジョン作成の前段として、三菱マテリアル㈱所有地の大規模土地利用転換を検討するためのプロジェクト協議会「さいたま新都心東南地区三者協議会」が発足した。（平成 23 年 4 月 28 日）協議会のメンバーは土地所有者、UR 都市再生機構、行政の3者で構成され、まちづくりのコンセプト、公共施設の配置方針、土地利用計画の検討等を行った。当協議会では独自に民間企業のニーズについて把握し、その結果、用途地域の変更や容積率の緩和が望まれているという現況都市計画（用途が工業地域）上の課題が明らかにされた。

また、基盤整備の手法として、個人施行の土地区画整理事業、全区域一括の開発行為、段階的な開発行為等が想定されたが、公共施設の適正な配置や官民連携まちづくりの実現を考慮し、区画整理事業による基盤整備が選択された。平成 24 年 3 月、長年の懸案であった土壌・地下水対策工事が完了したことから基盤整備事業に着手することとなった。区画整理事業の区域としては、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 とした。土地利用としては、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）、平成 27 年 3 月 30 日に個人施行の土地区画整理事業、土地利用を規制誘導する地区計画、

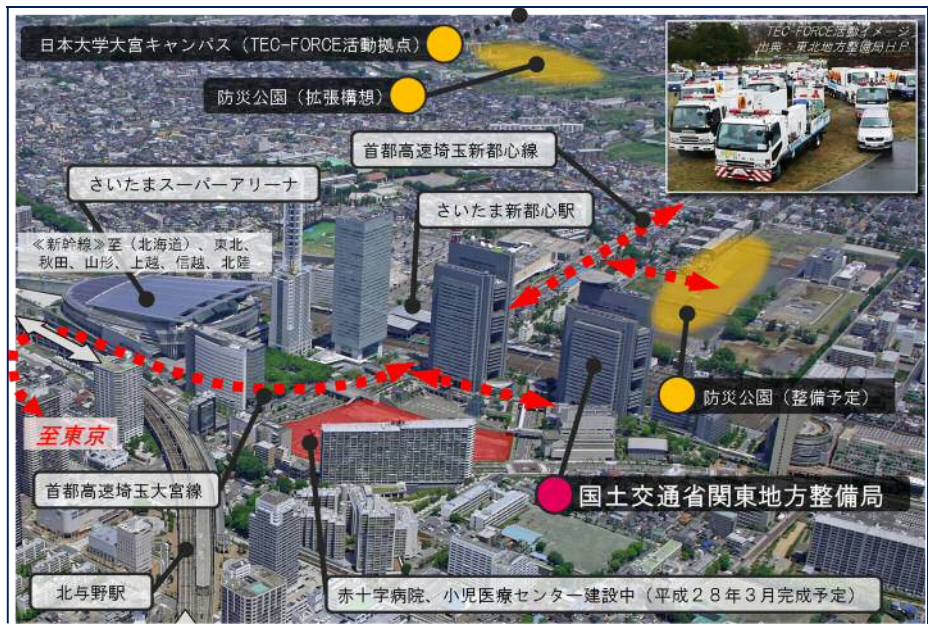
用途地域の変更を合わせて都市計画決定し、平成30年3月に区画整理事業は完了した。(図1)(表1)



図一2 北袋町1丁目土地利用計画図

表一1 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



図一3 さいたま新都心及び周辺の都市施設立地状況

四 防災機能を備えた公園整備の整備

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た。前項で記載したさいたま新都心周辺ビジョンにおいて、先導プ

プロジェクトとして防災機能をもった公園整備が位置づけられ、この実現のために、当該地区に面積約 1ha の防災公園を整備することとしたものである。整備手法である防災街区整備事業を用いることは、市の財政負担、UR 施行のため設計、施工、補助金申請等の業務、早期の土地譲渡（UR による先行取得）が可能等のメリットがあるため点を総合的に判断し採用した。

さらに、地区東側に位置する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た。なお、当該公園は平成 30 年の秋に竣工予定となっている。



図一4 防災公園計画配置図

五 長距離バスターミナルの整備

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た。また、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さいたま新都心周辺ビジョンにおいて、先導プロジェクトとして公共公益施設（交通広場等）の整備が位置づけられた。このビジョンに基づき、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ものである。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あり方について検討を進めている。当該用地については、平成 29 年度に用地の取得を行い、平成 30 年度については、施設の詳細設計を実施している状況にある。防災公園に隣接する長距離バスターミナルの整備により、さいたま新都心で集積してきた業務・商業等機能を補完するネットワーク機能が強化されることが期待される。



図一5 長距離バスターミナルイメージ図

六 まとめ

本稿は、さいたま新都心地区に隣接する北袋1丁目地区土地区画整理事業を事例として、大規模土地利用転換を進めるための5つの行政的な課題と土地の権利者である企業としての3つの課題を解決すべくまちづくりのビジョンの作成と2つの先導プロジェクトである防災機能を付加した公園整備と公共公益施設（交通広場等）の整備を通じて、プロジェクトに関わってきたステークホルダーの連携について考察したものである。

さいたま新都心が計画された昭和60年代最後の時代においては、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。計画から30年近くが経過した現在は、当時はあまり認識されていなかった人口減少や超高齢化社会への対応等を考えることが必須の条件となっている。都市の持続性を維持していくためにもさらなる拠点性の強化に加えて、大規模災害発生時の一時避難所と避難活動を可能とするためのオープンスペース等の都市空間を配慮することが新たに求められていた。北袋1丁目地区で行われている大規模敷地の土地利用転換事業については、さいたま新都心地区内で確保することが困難であった防災機能をもった公園と新都心の来街者を対象とした長距離バスや観光バス等の発着機能をもつ交通広場が確保されることとなり、さいたま新都心の拠点性の強化に大きく貢献していくプロジェクトであるといえよう。また、今後整備がされる予定の民間企業所有の商業・住宅複合街区についても事業の進捗が期待されるところである。

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) 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
- 3) 土屋愛自「官民が連携したさいたま新都心及び周辺地区の整備」UIT 第28回技術研究発表会(2016.11.10)