



さいたま市北袋町一丁目地区



街に、ルネッサンス



UR都市機構

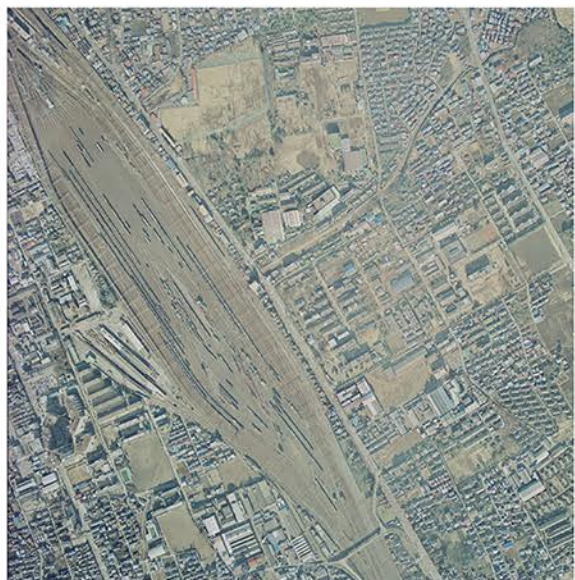
地区基本情報

所在地：埼玉県さいたま市大宮区北袋町1丁目
 交通：JR東北線・京浜東北線「さいたま新都心」駅から徒歩約4分
 地区面積：約12.7ha
 事業手法：土地区画整理事業・防災公園街区整備事業

さいたま都市計画事業 北袋町1丁目土地区画整理事業			
施行面積	約11.7ha	施行者	個人（UR都市機構・民間地権者等）

さいたま都市計画事業 3.3.20号さいたま新都心公園（防災公園）			
施行面積	約1.0ha	施行者	UR都市機構

用途地域：本計画により、商業地域（80/400）、工業地域（60/200）



▲従前（昭和50年） 出典：国土地理院ウェブサイト

まちづくりコンセプト

さいたま新都心地区（位置図・青色表示）は昭和61年に第4次首都圏基本計画において旧大宮市・旧浦和市が業務核都市の指定を受けたことにより、平成元年に大宮操車場跡地に政府機関の集团的移転が決定し、UR都市機構の施行による土地区画整理事業で基盤整備を実施しました。平成12年にはまちびらきが行われ、国の合同庁舎や「さいたまスーパーアリーナ」が立地するなど都市機能が集積するエリアとして発展してきました。

さいたま市は東日本の中枢都市構想と広域防災拠点づくりを目指し、東日本の交通の要衝である大宮駅や隣接したさいたま新都心の立地を活かして交通の更なる利便性を高め、首都機能の一翼を担う新たなにぎわいを創出するため、北袋町一丁目の大規模な土地利用転換を機に広域的な都市活動の拠点に相応しいまちづくりの実現を図りました。



プロジェクト概要

さいたま新都心駅の南東側に位置する民間企業所有の研究所跡地等（北袋町一丁目地区）では、さいたま市が平成 26 年 3 月に策定した「さいたま新都心将来ビジョン」（図1）に基づき、適切な土地利用転換の誘導と同ビジョンが目指す更なる高付加価値を生む都市化によるまちづくりが期待されていました。

UR都市機構は、市の要請を受け官民連携のもと、新たな賑わいの創出・交通結節機能・広域防災機能・緑のネットワークの強化等を図り良好な都市環境を形成する、といった「さいたま新都心将来ビジョン」のまちづくりコンセプトを織り込みつつ検討を重ね、土地区画整理事業と防災公園街区整備事業によって大規模かつ複合的な土地利用転換を行いました。

高次機能を集積する都市拠点形成 （研究所跡地の大規模土地利用転換）

事業のポイント

1 官民連携のまちづくり

市、地権者、UR三者共同でまちづくりを検討・協議し（三者調整会議の立上げ）、適切な役割分担のもとまちづくりを推進。まちづくりを実現するための都市計画（用途地域変更、地区計画等）の立案、事業化検討等をURが支援。

2 土地区画整理事業による基盤整備

URの豊富なコーディネート推進のノウハウを活かして都市計画変更の検討・立案・業務支援等を行い事業化。民間地権者（代表者）とURが共同で施行する土地区画整理事業により、新たなきわい創出、都市活動拠点を形成するための基盤整備を実施（URは換地計画作成等の技術支援、関係者間調整等）。

【整備内容】

- ・土地区画整理事業による基盤整備（地区に南北道路を通すことでさいたま新都心駅へのアクセス性を向上）
- ・さいたま新都心近接立地を生かしたにぎわい創出及び防災機能をもった都市公園の整備
- ・市が整備を予定する公共施設（交通広場等）用地の確保

【事業期間】

平成 26 年度～平成 29 年度

3 防災公園街区整備事業の活用

UR都市機構の防災公園街区整備事業を活用して防災公園の整備と公共施設（交通広場等）用地の確保を実施。さいたま新都心の広域防災機能を補完するようなオープンスペースを確保し、安心・安全なまちづくりを支援。

【整備内容】

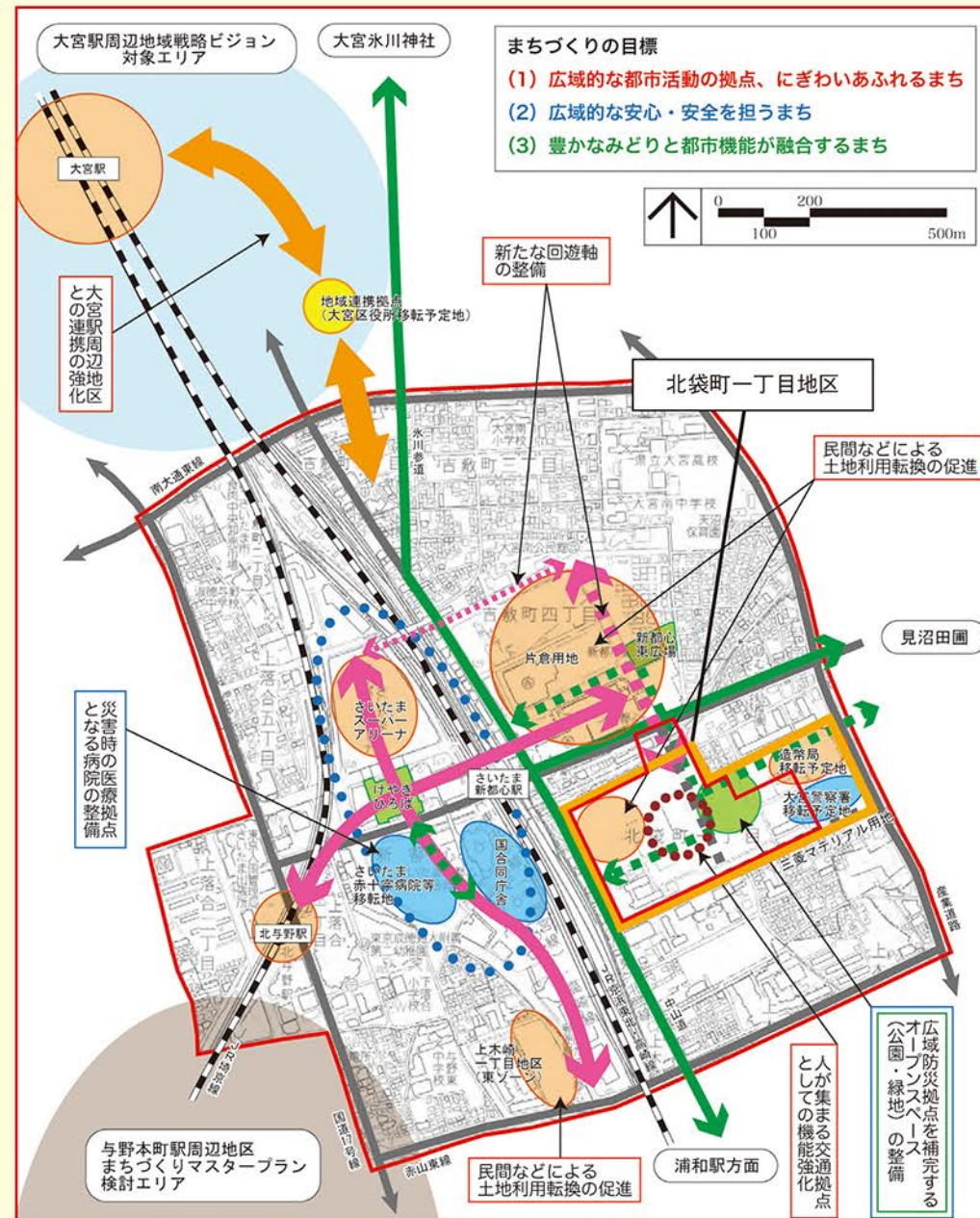
- ・地域の広域防災拠点機能を強化
- ・周辺との一体的な整備による良好な景観形成

【事業期間】

平成 27 年度～平成 30 年度

さいたま新都心将来ビジョン（H26）について

まちづくりの方向性及び土地利用転換（まちづくりのコンセプト）に関する事項



北袋一丁目で掲げられた3つの先導プロジェクト

目標1：広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまち

先導プロジェクト① 公共施設（交通広場等整備）

- 課題**
- ・大宮駅周辺の自動車交通のターミナル機能が飽和
 - ・さいたま新都心駅に長距離・観光バスターミナルが未整備

目標2：広域的な安心・安全を担うまち

先導プロジェクト② 防災機能を持った公園整備

- 課題**
- ・さいたま新都心周辺にオープンスペースが不足

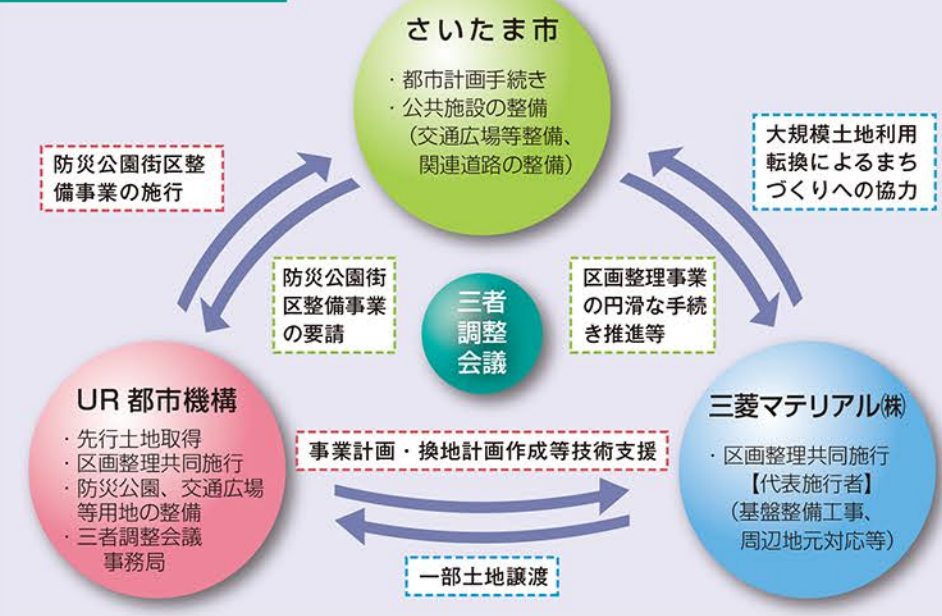
目標3：豊かなみどりと都市機能が融合するまち

先導プロジェクト③ 公園整備を中心としたみどりの回廊形成

- 課題**
- ・さいたま新都心駅東側は身近な公園が不足している
 - ・周辺のみどり資源との連続性が不足

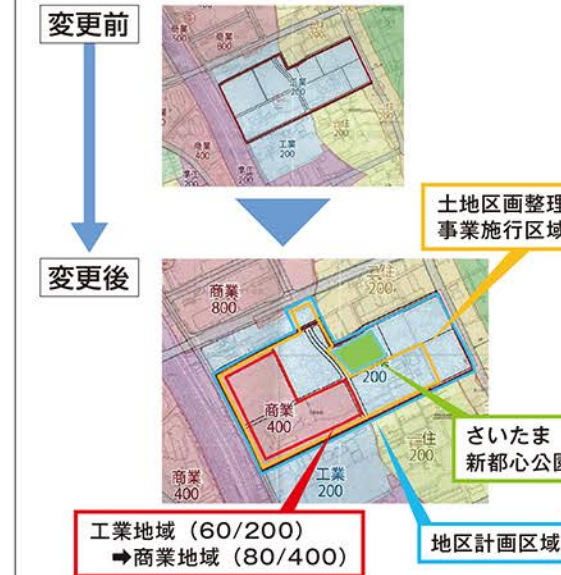


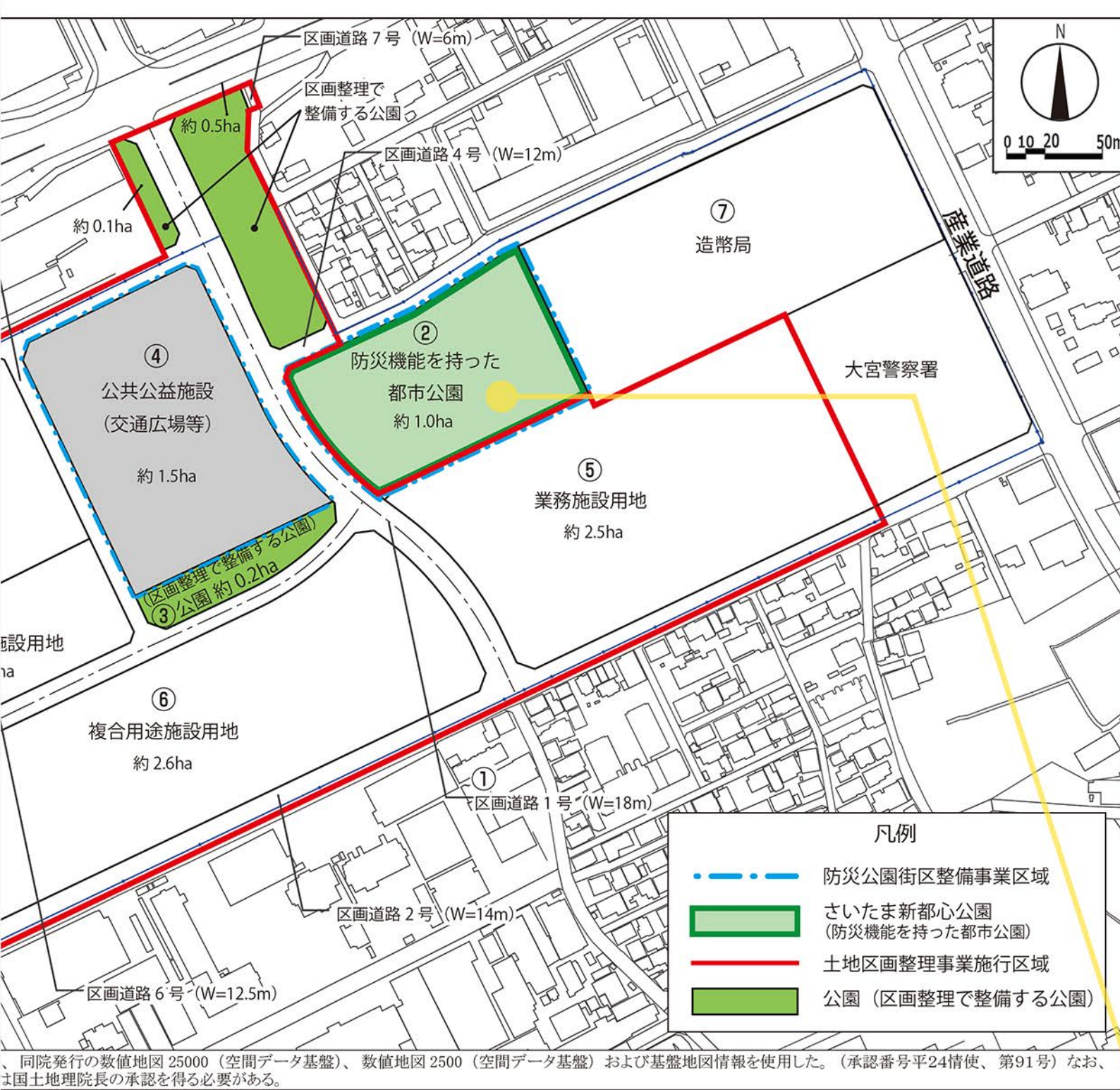
三者の役割と連携



都市計画決定事項の概要（さいたま市）

■都市計画決定事項（H27.3 決定）





、同院発行の数値地図25000(空間データ基盤)、数値地図2500(空間データ基盤)および基盤地図情報を使用した。(承認番号平24情使、第91号)なお、国土院院長の承認を得る必要がある。



防災公園街区整備事業

～環境及び良好な景観形成に配慮した
広域防災拠点機能を強化する防災公園の整備～



◆防災公園街区整備事業とは

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施する事業です。

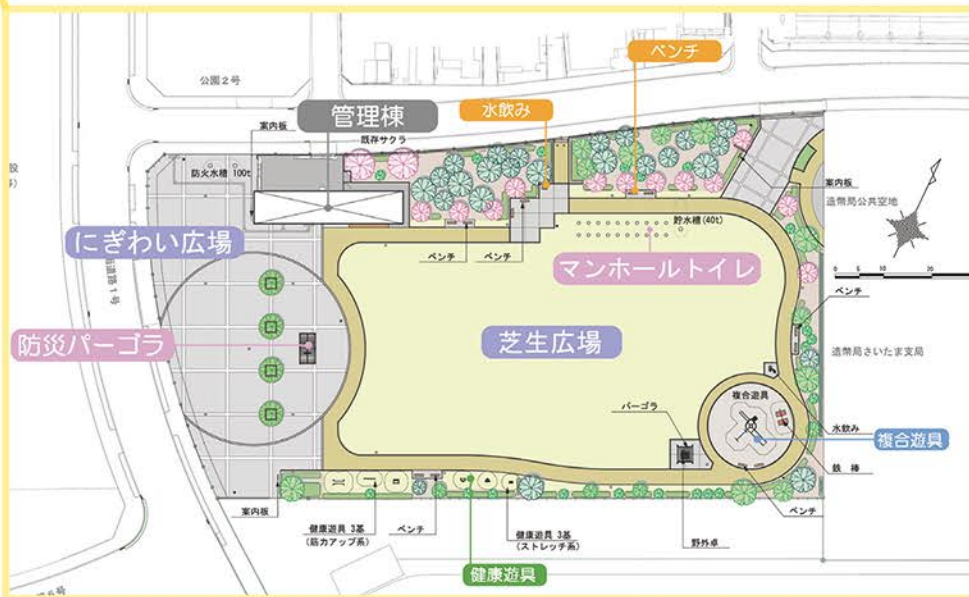
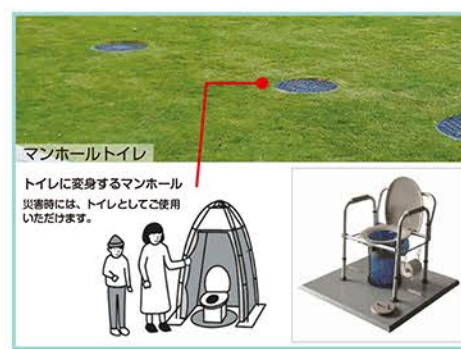


地域の広域防災拠点機能を強化

公園空白地域解消の先導プロジェクトとして災害時の一時避難場所機能を有し、さいたま新都心駅西側のさいたまスーパーアリーナ(埼玉県)や国の機関(関東地方整備局)、さいたま赤十字病院等との連携により、さいたま新都心の広域防災拠点としての機能を強化する防災公園(さいたま新都心公園)を整備しました。

周辺との一体的な整備による良好な景観形成

さいたま新都心公園は1.0haの限られた面積の中で地域に必要な防災機能を備えつつ、周辺施設とのデザインの統一や地域性を考慮した植栽計画により、周辺の緑地や公園と連携したみどりのネットワークを構築するなど良好な景観形成に努めました。世代を問わずに愛される憩いの場としてオープンスペースが確保されている点が評価され、平成30年度全建賞*を受賞しています。
(*:一般社団法人全日本建設技術協会)



事業スケジュール

	H25	H26	H27	H28	H29	H30
土地区画 整理事業		基本協定	事業認可		換地処分 終了公告	
防災公園 街区整備事業		事業要請	事業承認		竣工記念式典 交通広場等用地譲渡	公園工事完了引渡 竣工式
(地区周辺その他)					●造幣局：業務開始	

事業経緯

S60.3	埼玉中枢都市圏業務核都市基本構想 基本計画
H12.4	さいたま新都心駅開業
H22.2	コーディネート業務の要請（三菱マテリアル(株)⇒UR）
H24.7	第1回三者調整会議開催
H26.3	さいたま新都心ビジョン策定
H26.4	さいたま市都市計画マスタープラン
H26.7	防災公園街区整備事業の施行要請（さいたま市⇒UR）
H26.10	北袋町一丁目地区の整備に関する三者覚書締結
H27.3	北袋町一丁目地区防災公園街区整備事業に関する基本協定書締結（さいたま市⇔UR）
H27.3	都市計画決定、土地取得（三菱マテリアル(株)⇒UR）
H27.6	土地区画整理事業施行認可
H28.1	防災公園街区整備事業承認
H28.10	造幣局さいたま支局 開局
H29.9	土地区画整理事業 竣工記念式典
H30.1	土地区画整理事業 換地処分公告（さいたま市）
H30.2	交通広場用地譲渡（UR⇒さいたま市）
H30.3	土地区画整理事業終了認可
H30.10	さいたま新都心公園 竣工式 供用開始
H30.12	さいたま新都心公園工事完了公告