

3-4. 事業区域パターン検討

エリアリノベーションの検討にあたり、各地区内で想定される事業区域パターンを把握することで、事業規模や関係地権者、関連事業等を整理していくことが必要となる。

本項では、**想定される事業区域パターンの把握と事業区域パターン絞り込みの際の要素抽出を目的**として、以下の3点を3地区それぞれについて検討、分析を行った。

①現況の区域・建物等基礎情報整理

まず、各地区内における、公共用地範囲、権利関係(借地部含む)、接道不良等の課題を有する土地の範囲等、及び、現存する建物の基礎情報を地図上に整理した。

②公共施設跡地活用全体方針に示される事業区域

平成30年10月に策定された公共施設跡地活用全体方針に示される各地区の大まかな土地利用範囲を地図上で示し、イメージを具体化した。

③想定される事業区域パターンの整理／評価

事業区域の設定において考慮すべき土地・建物に関する要素を挙げ、それらを組み合わせながら各地区で想定される最終的な事業区域パターンとその事業区域規模を検討した。加えて、各事業区域について、仮に建物が建設される場合の想定建物ボリュームの概算を行った。また、事業区域パターンの絞り込みの要素抽出に向け、全体方針との整合性や合意形成等の面から各事業区域パターンを評価した。

これら検討により、下記の事業区域パターンを各地区で把握した。

駅前賑わい拠点では9つの事業区域パターンを検討した。大宮小学校の今後の在り方とGCS暫定交通広場整備の進捗により大きく影響を受けることがわかったため、**大宮区役所跡地における暫定利活用の事業区域パターン**も検討した。

地域連携拠点では3つの事業区域パターンを検討した。市民会館おおみやの解体時期・順序によっては暫定利活用の可能性も含めたパターンも含んでいる。

氷川神社周辺エリアでは、4つの事業区域パターンを検討した。市立博物館の今後の方針に大きく影響を受けることがわかったため、**図書館移転後の土地における暫定利活用のみの事業区域パターン**も検討した。

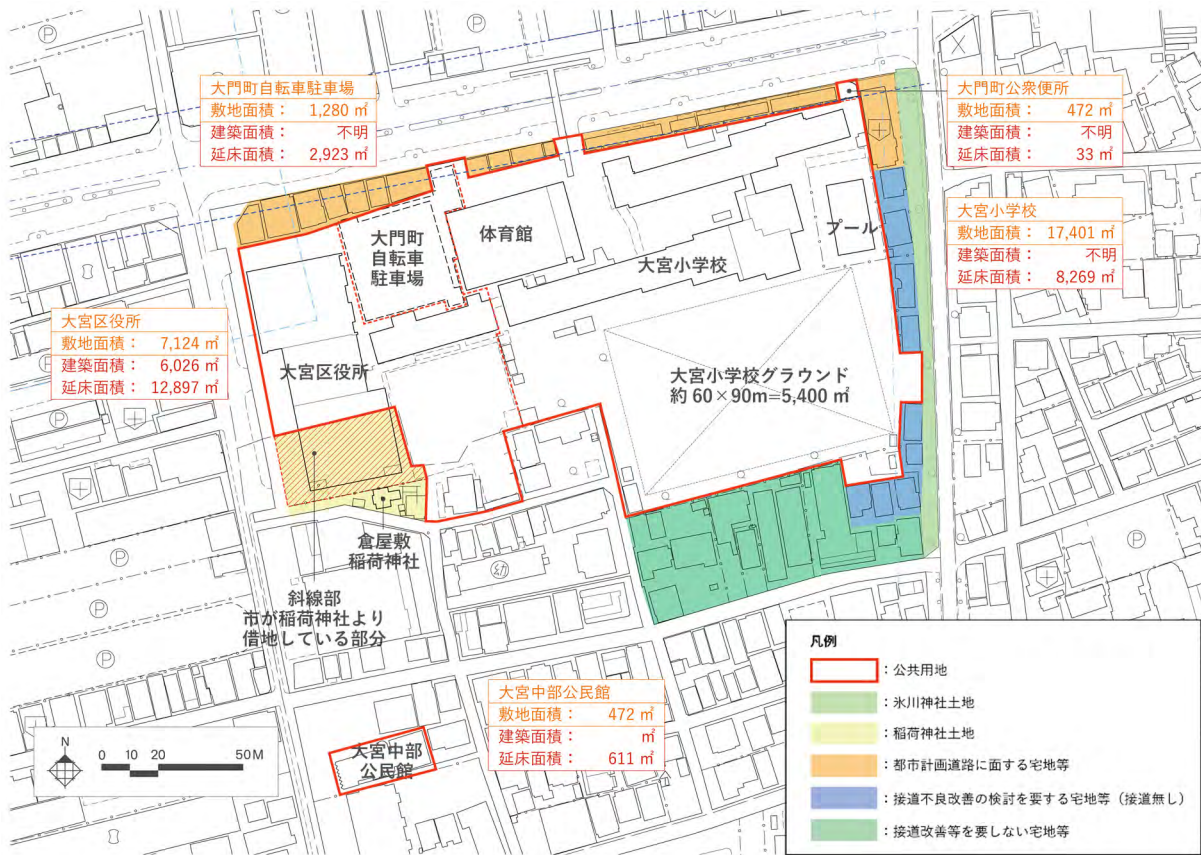
また、各パターンを全体方針との整合性や地権者合意形成、土地の課題解決等の観点から評価すると異なる評価となり、今後の検討においてパターンを絞り込んでいく際の要素となり得る事項を抽出することができた。

さらに、各事業区域に建物が建設されると仮定した場合の建物ボリュームの概算を行い、**パターン毎の想定事業規模を把握**することができた。

次頁より、各地区について上記①～③それぞれの検討結果を示す。

i. 駅前賑わい拠点

i - ①：駅前賑わい拠点 現況の区域・建物等基礎情報整理



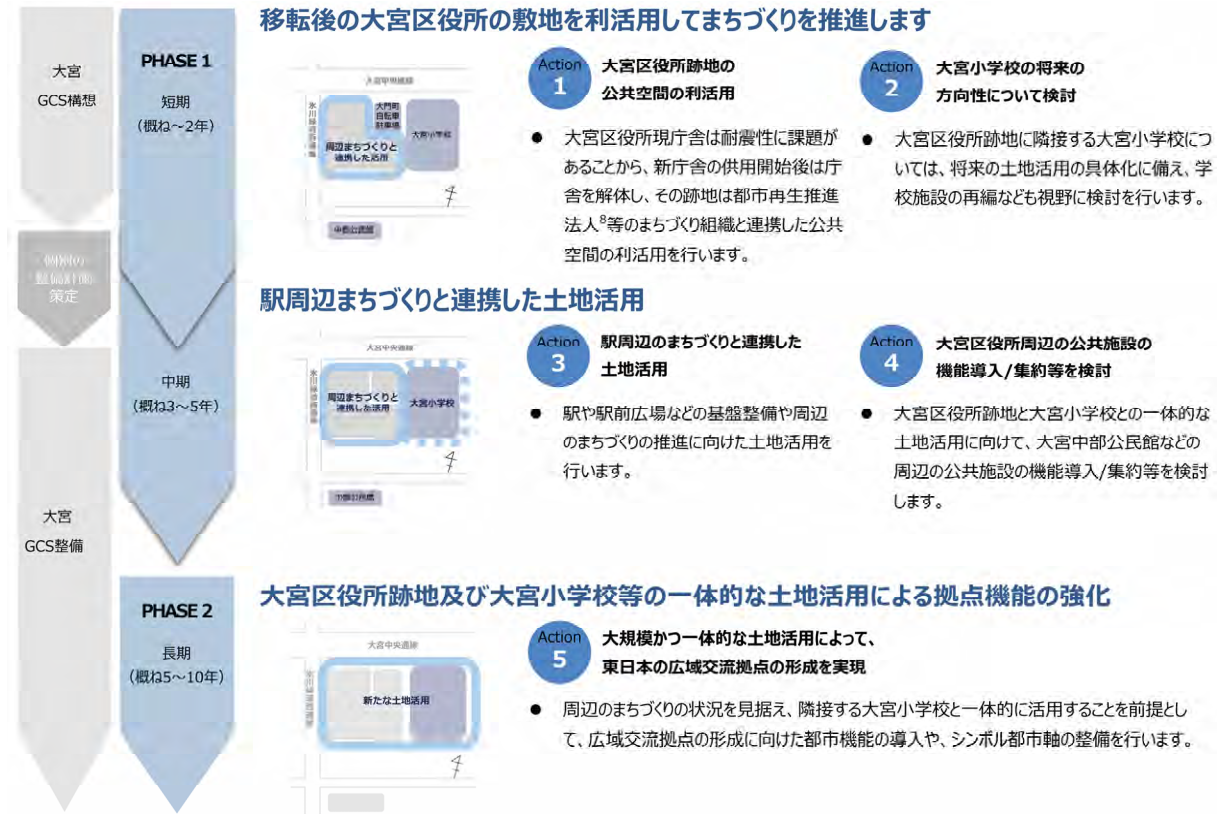
駅前賑わい拠点について、現況の区域・建物等の基礎的な情報を整理した。当該地区の特徴としては、下記が挙げられる。

- ・大宮区役所／大門町自転車駐車場／大宮小学校／大門町公共便所の 4 つの公共施設、及び、近隣に中部公民館が存在
- ・倉屋敷稲荷神社が存在し、神社の土地を一部市が借地して大宮区役所の土地として使用
- ・東西シンボル都市軸(大宮中央通線)に接している敷地
- ・氷川参道に接している敷地
- ・都市計画道路氷川緑道西通線に接している敷地
- ・接道不良改善の検討を要する宅地等が存在

(建物の基礎情報については、3-2 項参照)

i - ②：駅前賑わい拠点 公共施設跡地活用全体方針に示される事業区域

ここでは、公共施設跡地活用全体方針において下図のように示される駅前賑わい拠点の事業区域について、地図上で検討することでイメージを具体化する。



※変化する社会、段階的開発に応じた柔軟な軌道修正が可能となる計画として、随時アクションプランを見直していきます。

(さいたま市 大宮駅東口周辺 公共施設再編/公共施設跡地活用 全体方針より抜粋)



全体方針の中で、駅前賑わい拠点は最終的に「大宮区役所跡地及び大宮小学校等の一体的な土地活用による拠点機能の強化」を目指すことが掲げられている。それを地図上で具体的に示すと上図の橙色実線の範囲となる。ただし、駅前賑わい拠点拠点は周辺の民有地の取扱いによって事業区域が異なるため、周辺地権者との合意形成によっては点線部による事業区域も想定される。

i - ③：駅前賑わい拠点 想定される事業区域パターンの分析／評価

ここでは、駅前賑わい拠点の事業区域の設定において考慮すべき土地・建物に関する要素を a-g まです列挙し、それらを組み合わせ、想定される事業区域パターンを 9 パターン検討した。そして、全体方針との整合性や合意形成等の面から各パターンの評価を行った。

まず、考慮すべき土地・建物に関する要素として、下記に整理した。

- a. 大宮小学校 : 単独建替／複合化／移転 or 廃校
- b. 暫定利活用 : 無し／GCS 暫定交通広場／広場等利用
- c. 倉屋敷稲荷神社 : 現地存続／複合化／移転
- d. 倉屋敷稲荷神社借地部 : 返却／買収 or 借地継続／統合
- e. 大門町自転車駐車場 : 単独建替／複合化／移転 or 取壊し
- f. 大門町公衆便所 : 現地存続／複合化 or 取壊し
- g. 大宮中部公民館 : 現地存続／複合化

上記を踏まえ、事業区域パターンの検討結果として、土地利用の大きな方針は、
パターン A：敷地の一体的活用
パターン B：大宮小学校単独建替
パターン C：大宮小学校複合化
パターン D：大宮小学校一部複合化
パターン E：大宮小学校移転
の 5 つであることがわかった。

このパターン分けの通り、駅前賑わい拠点の中で広い敷地面積を占める大宮小学校の今後の在り方によって、駅前賑わい拠点の土地利用方針が大きく変動することがわかった。同様に、3-3 項でも挙げられた GCS の暫定交通広場を駅前賑わい拠点に整備する可能性があり、こちらも整備する際は大規模な面積が必要となることから、その進捗が本拠点の計画に大きな影響を与える。

このように、変動する 2 つの要素があり、現状では方針が定まっていないため、パターンの明確な絞り込みを行うことは現時点では難しい。

一方で、大宮区役所は 2020 年 3～5 月に開催される「さいたま国際芸術祭」の会場として使用された後、解体が決定している。上記 2 事業の方針決定は長期化する可能性もあり、その場合は大宮区役所跡地が更地の低未利用状態が続くことも考えられる。そこで、先行して解体が決まっている大宮区役所跡地にて暫定利活用をする際の事業区域パターン(パターン Z)の検討も行った。

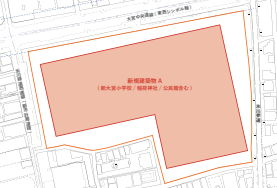
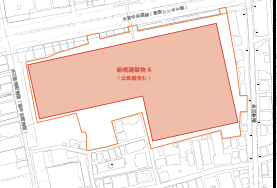
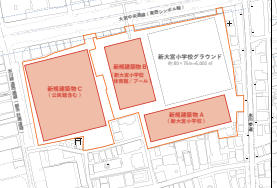
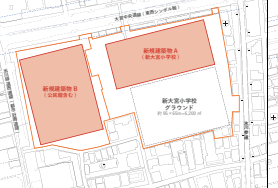
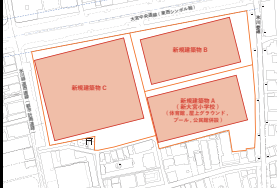
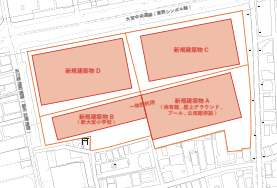
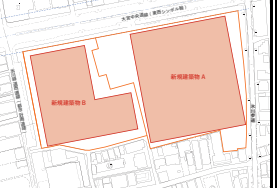
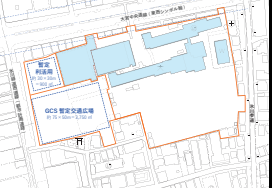
また、各事業区域について、仮に建物が建設される場合の想定建物ボリュームの概算を行った。概算にあたり、他事例等から建蔽率を 70%と設定し、容積率は指定容積率の 400%を基準としながらも、大宮駅に近接した駅前賑わい拠点は高度利用も想定されるため 400%、600%、800%、1,000%の 4 パターンを設定した。ただし、小学校については現施設と同等規模を基準として建築面積を設定している。

なお、建物建設の工期については、大宮駅周辺地域、及び、首都圏における近年の事業を参照し、概ね 35～45 ヶ月程度と想定する。

次頁にて、9つの事業区域パターン一覧及び評価表を示し、続いて各パターンの詳細を図及び想定建物ボリュームの概算表と共に示していく。

※駅前賑わい拠点には民有地も含め事業区域パターンの検討を行っているが、ここでの記載内容は決定事項ではない。

◎駅前賑わい拠点

事業区域パターン		A-1 敷地の一体的活用/最大 (暫定利活用無/小学校有)	A-2 敷地の一体的活用/最小 (暫定利活用無/小学校無)	B-1 小学校/現敷地内単独建替 (仮設校舎整備無)	B-2 小学校/現敷地内単独建替 (仮設校舎整備有)	B-3 小学校/現敷地外活用単独建替 (仮設校舎整備無)	C 小学校/複合化	D 小学校/一部複合化	E 小学校/敷地外移転	Z 区役所跡地/暫定利活用
										
a 大宮小学校	1 単独建替	-	-	○	○	○	-	一部○	-	-
	2 複合化	○	-	-	-	-	○	一部○	-	-
	3 移転/廃校	-	○	-	-	-	-	-	○	-
b 暫定利活用	1 無し	○	○	-	-	-	-	-	-	-
	2 GCS交通広場	-	-	○	○	○	○	○	○	○
	3 広場等利用	-	-	○	○	○	○	○	-	○
c 倉屋敷稲荷神社	1 現地存続	-	○	○	-	-	○	○	-	-
	2 複合化	○	-	-	-	○	-	-	-	-
	3 移転	-	-	-	○	-	-	-	○	-
d 倉屋敷稲荷神社 借地部	1 返却	-	○	-	-	-	-	-	-	-
	2 買収/借地継続	-	-	○	-	-	○	○	○	○
	3 統合	○	-	-	○	○	-	-	-	-
e 大門町自転車駐車場	1 単独建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 複合化	-	○	-	-	-	-	-	○	-
	3 移転/取壊し	○	-	○	○	○	○	○	-	-
f 大門町公衆便所	1 現地存続	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	2 複合化/取壊し	○	○	○	○	○	○	○	○	-
g 大宮中部公民館	1 現地存続	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	2 複合化	○	○	○	○	○	○	○	○	-

各事業区域パターン評価

①	公共施設跡地活用 全体方針との 整合性 (p75参照)	PHASE 1	「大宮区役所跡地の公共空間利活用」、「駅前まちづくりとの連携」を行っていない点から不整合	「大宮区役所跡地の公共空間利活用」、「駅前まちづくりとの連携」を行っていない点から不整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合
		PHASE 2	整合	「一体的な土地活用」について不整合	大宮小学校敷地とその他の敷地は明確に分かれるが、一体的土地活用を意識した計画が必要	大宮小学校敷地とその他の敷地は明確に分かれるが、一体的土地活用を意識した計画が必要	大宮小学校敷地とその他の敷地は明確に分かれるが、一体的土地活用を意識した計画が必要	整合	整合	土地活用については整合しているが、大宮小学校は含まれていない	-
②	土地の課題解決	接道不良	土地複合化により解決	未解決	未解決	未解決	土地複合化により解決	土地複合化により解決	土地複合化により解決	土地複合化により解決	-
		市借地	借地部複合化により解決	借地部返却により解決	買収により解決もしくは借地継続	借地部複合化により解決	借地部複合化により解決	買収により解決もしくは借地継続	買収により解決もしくは借地継続	買収により解決もしくは借地継続	-
③	東西シンボル都市軸(大宮中央通線)整備	整備可	未整備	未整備	未整備	整備可	整備可	整備可	整備可	整備可	-
④	敷地整序	整序可	未整序	未整序	未整序	一部整序可	整序可	整序可	整序可	整序可	-
⑤	地権者合意形成	周辺民間地権者が多く一体的土地活用の合意形成に相当の時間がかかると想定	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	一部周辺民間地権者を含むため合意形成に時間がかかると想定される	周辺民間地権者が多く一体的土地活用の合意形成に相当の時間がかかると想定されるが、段階的な整備も可能	周辺民間地権者が多く合意形成に相当の時間がかかると想定されるが、段階的な整備も可能	周辺民間地権者が多く合意形成に相当の時間がかかると想定されるが、段階的な整備も可能	周辺民間地権者が多く合意形成に相当の時間がかかると想定されるが、段階的な整備も可能	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	

※駅前賑わい拠点は民有地も含め事業区域パターンの検討を行っているが、ここでの記載内容は決定事項ではない。

前頁の表について、各パターンの内容と評価を見ていく。

○パターン A-1：敷地の一体的活用／最大（暫定利活用無／小学校有）

パターン A-1 は既存の建物を順次解体して、暫定利活用を行わず、民有地も含めて駅前賑わい拠点の敷地を最大限に活用するパターンで、一敷地一棟での活用とした。この場合は、大宮小学校、大宮中部公民館の複合化を想定している。

評価として、接道不良等の土地の課題は解決可能であるが、GCS 暫定交通広場としての利用をしない点で全体方針との不整合があり、なおかつ周辺の民間地権者との合意形成には相当の時間がかかると想定される。

○パターン A-2：敷地の一体的活用／最小（暫定利活用無／小学校無）

パターン A-1 が民有地を含むことに対して、パターン A-2 は公有地のための最小限の敷地面積での一体的活用を検討したもので、一敷地一棟とした。暫定利活用は行わず、大宮小学校は移転し、大宮中部公民館は建物内に複合化するパターンとして想定した。

評価としては、GCS 暫定交通広場としての利用をしない点、かつ、一体的な土地活用の点で全体方針との不整合が見られ、接道不良の課題が未解決となる。公共用地のみの利活用のため、合意形成はさいたま市の意思決定によるものとなる。

○パターン B-1：小学校／現敷地内単独建替（仮設校舎整備無）

パターン B-1 は、大宮小学校が現敷地内で単独建替を行うが、仮設校舎は整備せず小学校敷地内に仮設グラウンドのみ整備し、その他敷地は公有地のみ活用するパターンである。大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地を、GCS 暫定交通広場と広場等の暫定利活用として活用する。最終的には二敷地として大宮小学校と新規建築物の二棟による土地活用が考えられる。

評価としては、全体方針に概ね整合するが、公有地のための活用のため接道不良の課題が未解決であり、沿道民有地を含まないで考えることから、東西シンボル都市軸の整備とも連動しなくなる。

○パターン B-2：小学校／現敷地内単独建替（仮設校舎整備有）

パターン B-2 は、パターン B-1 をベースとしながら、大宮小学校建替時に、現小学校敷地内に仮設校舎・仮設グラウンドを整備するパターンで、その他の敷地は民有地も一部含んだ活用パターンとなっている。大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地を、GCS 暫定交通広場、広場等の暫定利活用として活用する。最終的には二敷地として、大宮小学校と新規建築物の二棟の土地活用となる。

評価は概ねパターン B-1 と同様だが、B-1 と比較すると、一部民有地を含むため合意形成に時間がかかることが想定される。

○パターン B-3：小学校／現敷地外活用単独建替（仮設校舎整備無）

パターン B-3 は、パターン B-1 をベースとしながら、仮設校舎は整備しないが、大宮区役所跡地を仮設グラウンドとして活用するという、大宮小学校建替時に現小学校敷地外も活用するパターンである。また、GCS 暫定交通広場も整備するが、他のパターンとは異なり新規建築物の 1 階部分を利用するという想定である。全体として民有地も含めて敷地整理し、敷地を最大限に一体的活用するパターンである。最終的には三敷地とし、大宮小学校と新規建築物二棟の三棟による土地活用となる。

評価としては、全体方針と概ね整合し、各種課題の解決にも寄与すると言える。ただし、民有地を含むため合意形成に相当の時間がかかることが想定されるが、事業区域を切り分けた段階的な整備も可能であると考ええる。

○パターン C：小学校／複合化

パターン C は、小学校の校舎と附属施設（グラウンド・体育館・プール）を民間機能も含め複合化するパターンである。大宮区役所・大門町自転車駐車場の跡地に仮設グラウンドを配し、暫定利活用として GCS 暫定交通広場や広場等を整備する、一部民有地も含めた活用パターンである。最終的には三敷地に大宮小学校を含む新規建築物三棟となる。

評価としては、全体方針と整合し、各課題解決や道路整備も可能となるが、民有地を含むため合意形成に時間がかかることが想定される。

○パターン D：小学校／一部複合化

パターン D は、小学校の校舎と附属施設（グラウンド・体育館・プール）は別棟で建てるが、附属施設を民間機能も含めて複合化し、校舎と連結させることで建物同士を一体的活用するパターンである。段階に応じて、大宮区役所・大門町自転車駐車場跡地を、仮設グラウンド、GCS 暫定交通広場、広場等として暫定利活用する。最終的には四敷地に大宮小学校を含む新規建築物四棟となる。

評価としては、全体方針と整合し、各課題解決や道路整備も可能となるが、一部民有地を含むため合意形成に時間がかかることが想定される。

○パターン E：小学校／敷地外移転

パターン E は、小学校が駅前賑わい拠点の敷地外に移転するパターンであり、民有地も含めた土地活用の想定である。最終的には二敷地に二棟となる。

評価としては、全体方針と概ね整合しているが、民有地を含むため合意形成に時間がかかることが想定される。

○パターン Z：区役所跡地／暫定利活用

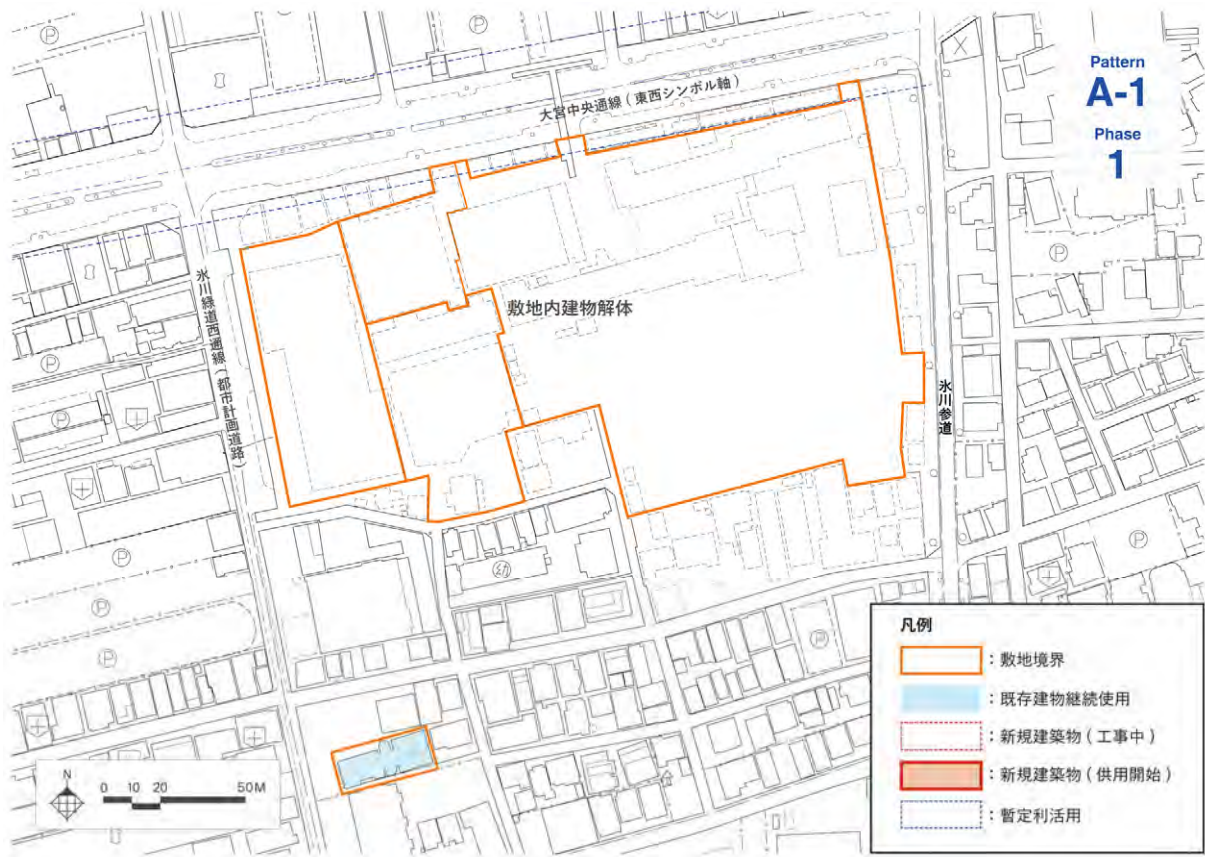
パターン Z は区役所跡地を暫定利活用するパターンである。氷川緑道西通線側の区役所建物部のみの敷地における暫定利活用と、小学校側の建物・駐車場を含んだ敷地における暫定利活用の2段階で想定している。

評価としては、全体方針と整合しており、公共用地のみの利活用のため、合意形成はさいたま市の意思決定によるものとなる。

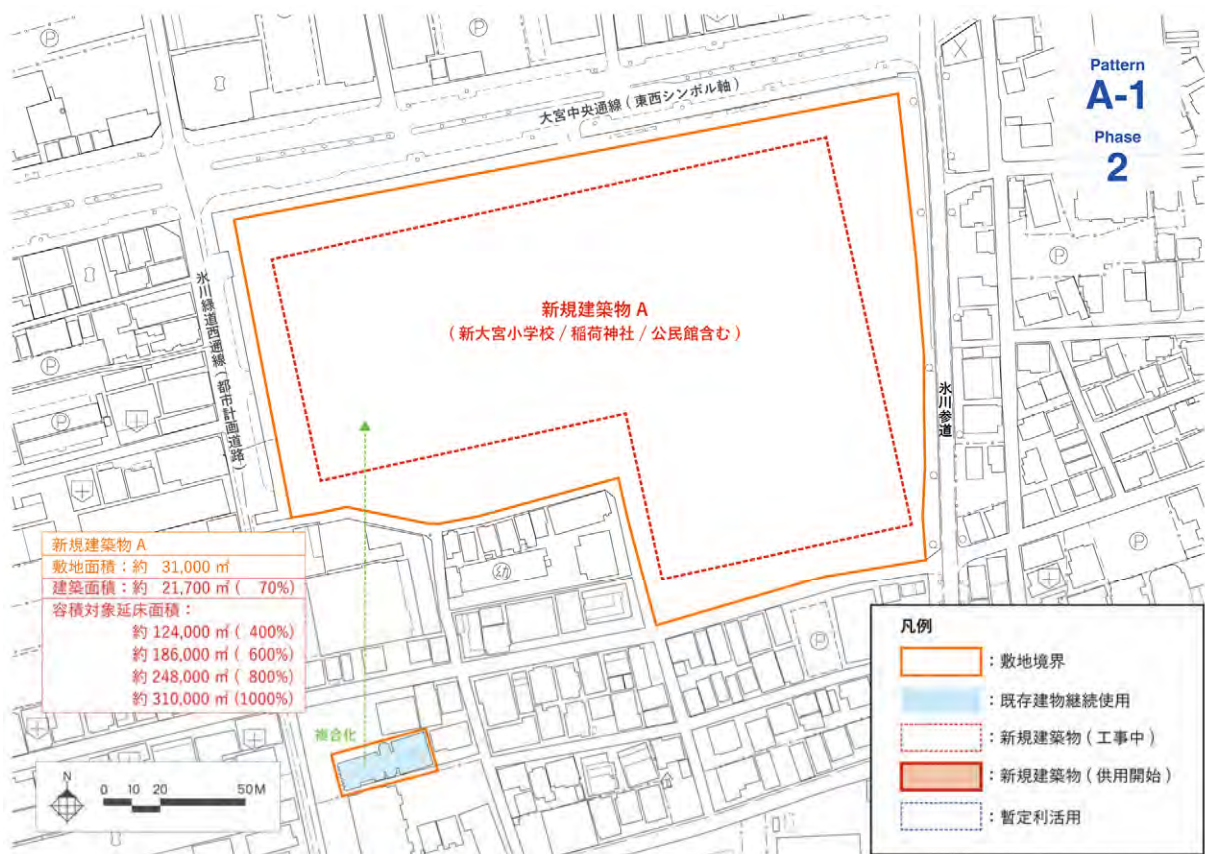
次頁より、各パターンの詳細を図及び想定建物ボリュームの概算表と共に示していく。

○パターン A-1：敷地の一体的活用／最大（暫定利活用無／小学校有）

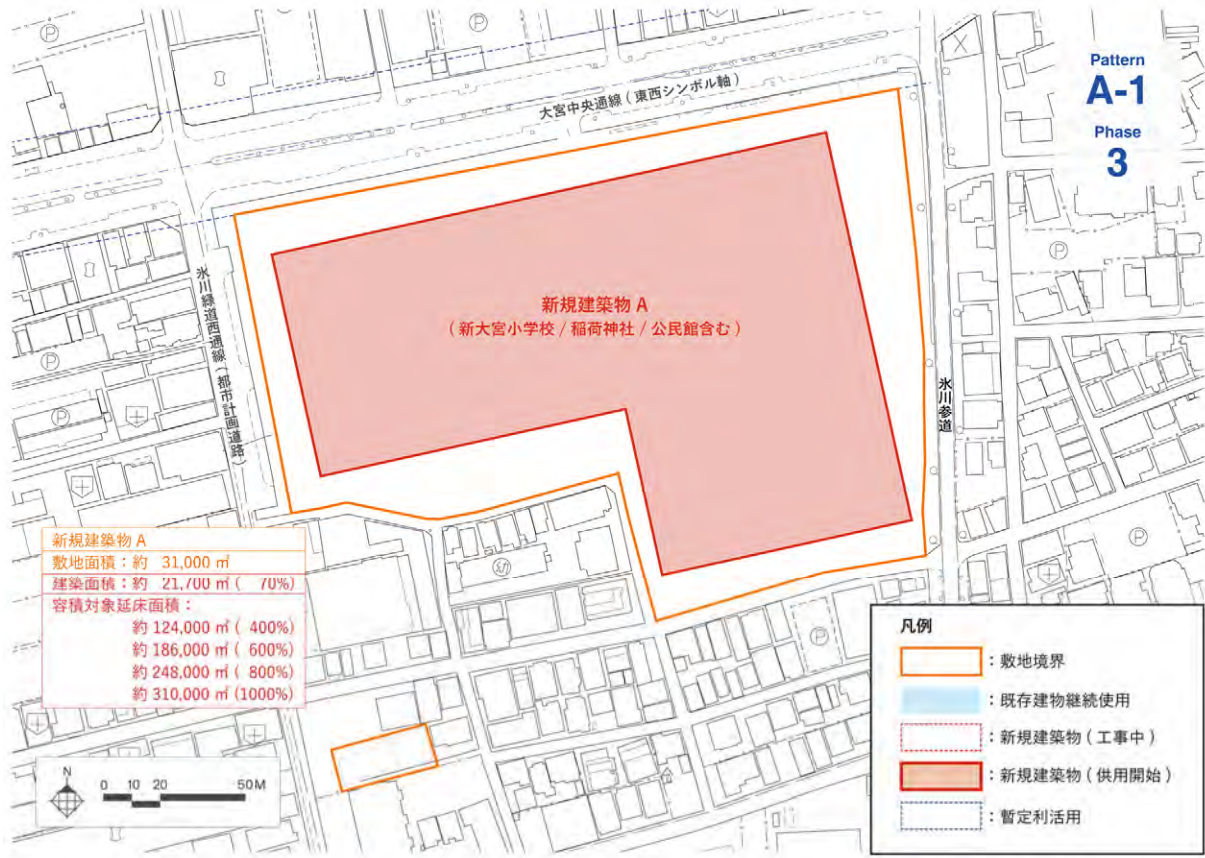
PHASE 1：



PHASE 2：



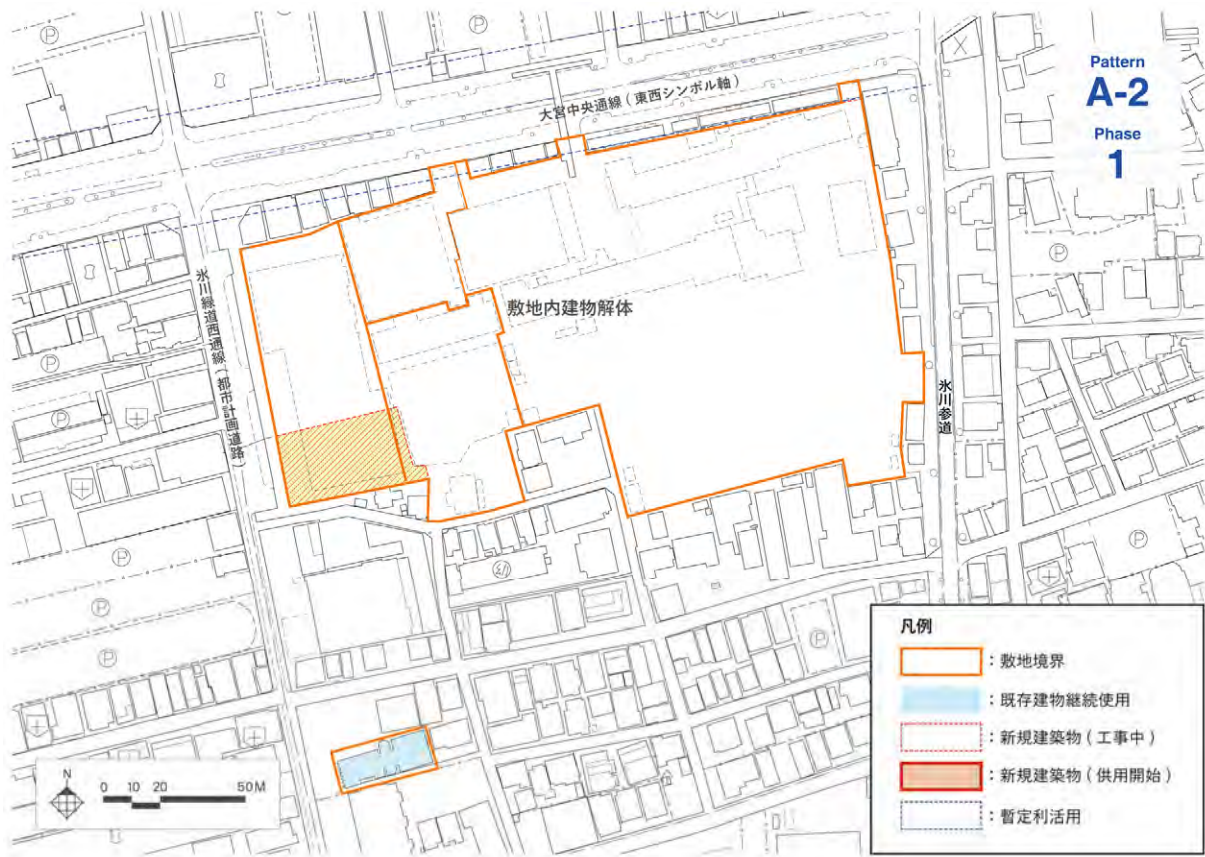
PHASE 3 :



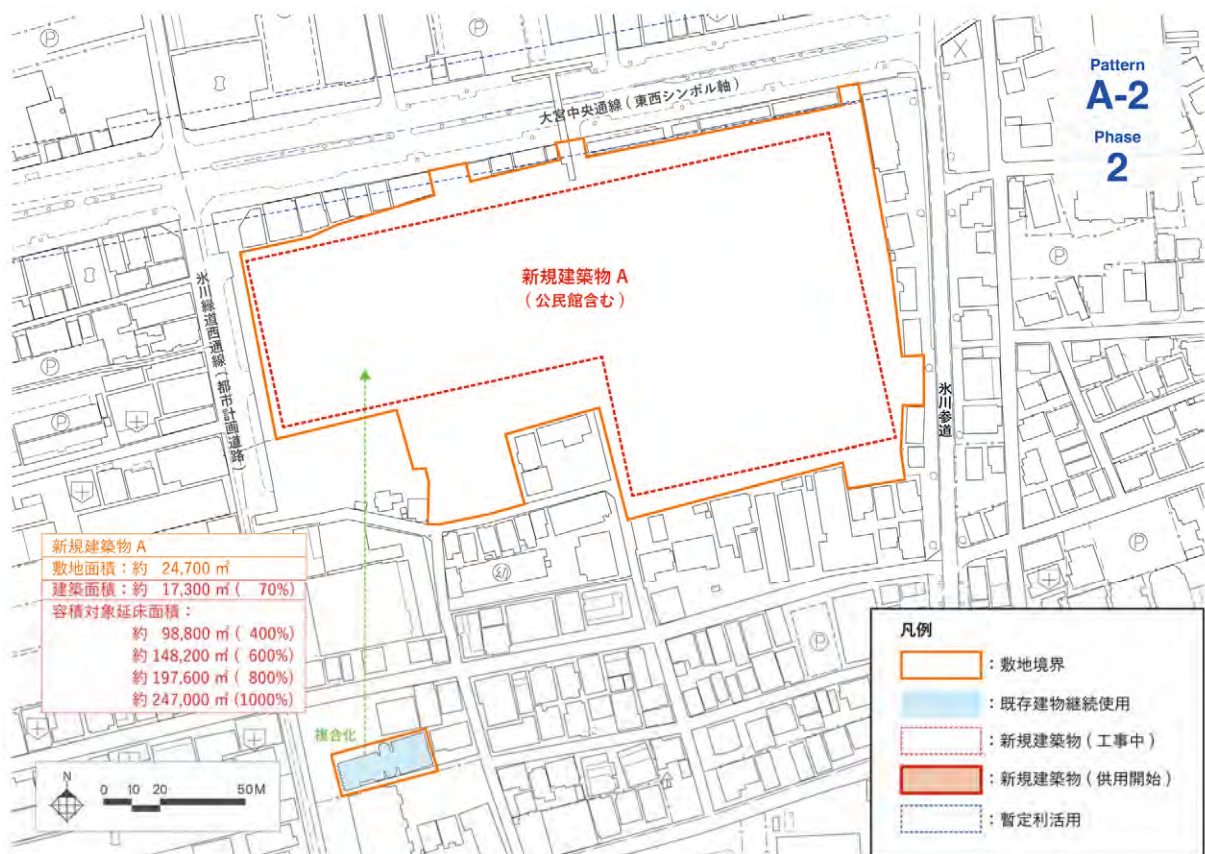
	敷地面積	建築面積(建蔽率 70%)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 31,000 m ²	約 21,700 m ²	約 124,000 m ² (400%) 約 186,000 m ² (600%) 約 248,000 m ² (800%) 約 310,000 m ² (1000%)

○パターン A-2：敷地の一体的活用／最小（暫定利活用無／小学校有）

PHASE 1：

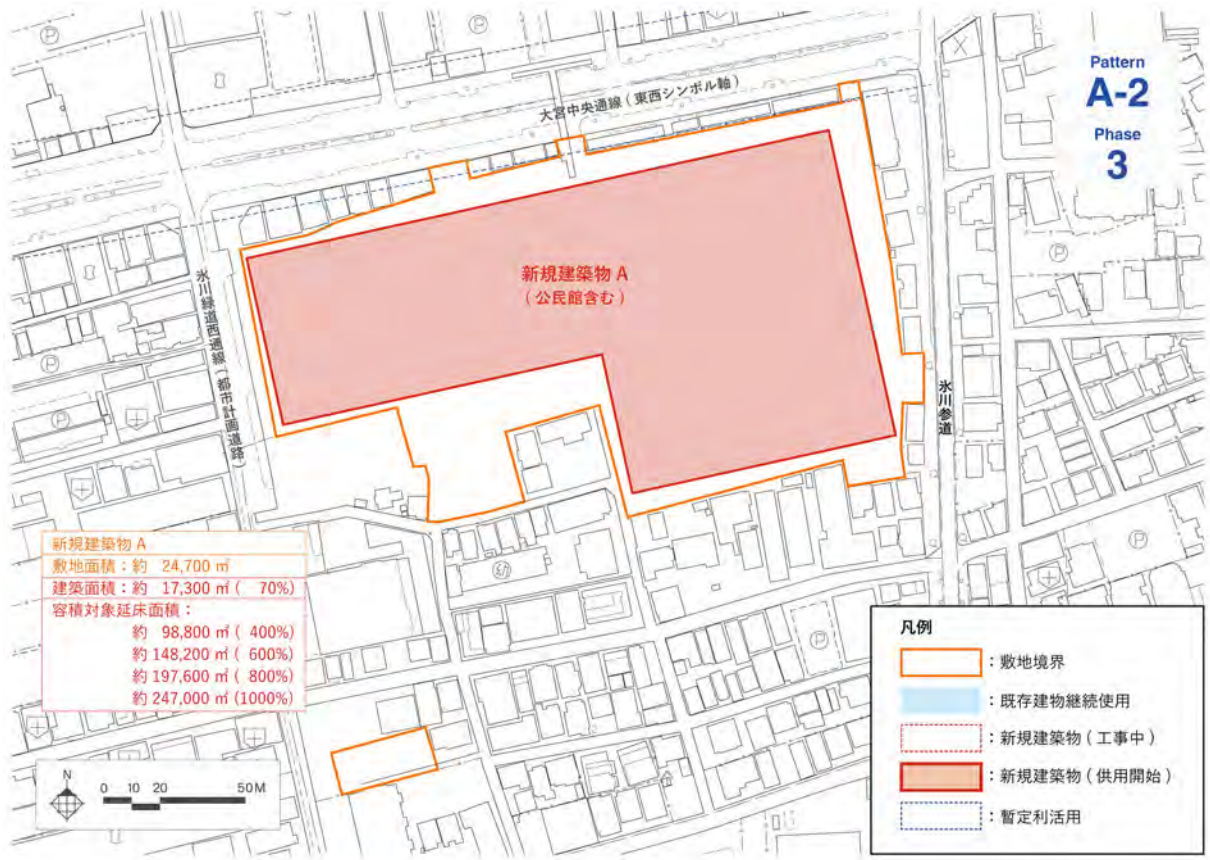


PHASE 2：



新規建築物 A
 敷地面積：約 24,700 m²
 建築面積：約 17,300 m² (70%)
 容積対象延床面積：
 約 98,800 m² (400%)
 約 148,200 m² (600%)
 約 197,600 m² (800%)
 約 247,000 m² (1000%)

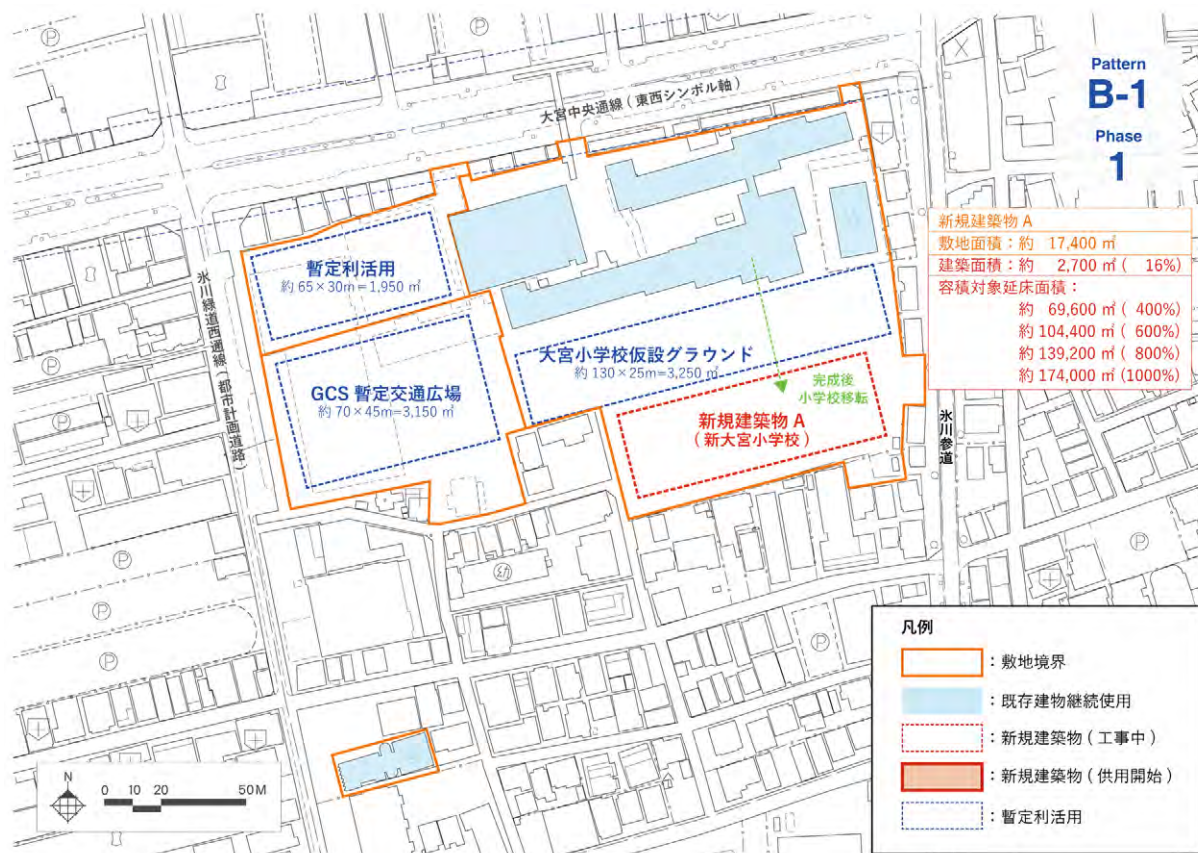
PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率 70%)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A	約 24,700 m ²	約 17,300 m ²	約 96,800 m ² (400%) 約 148,000 m ² (600%) 約 198,000 m ² (800%) 約 247,000 m ² (1000%)

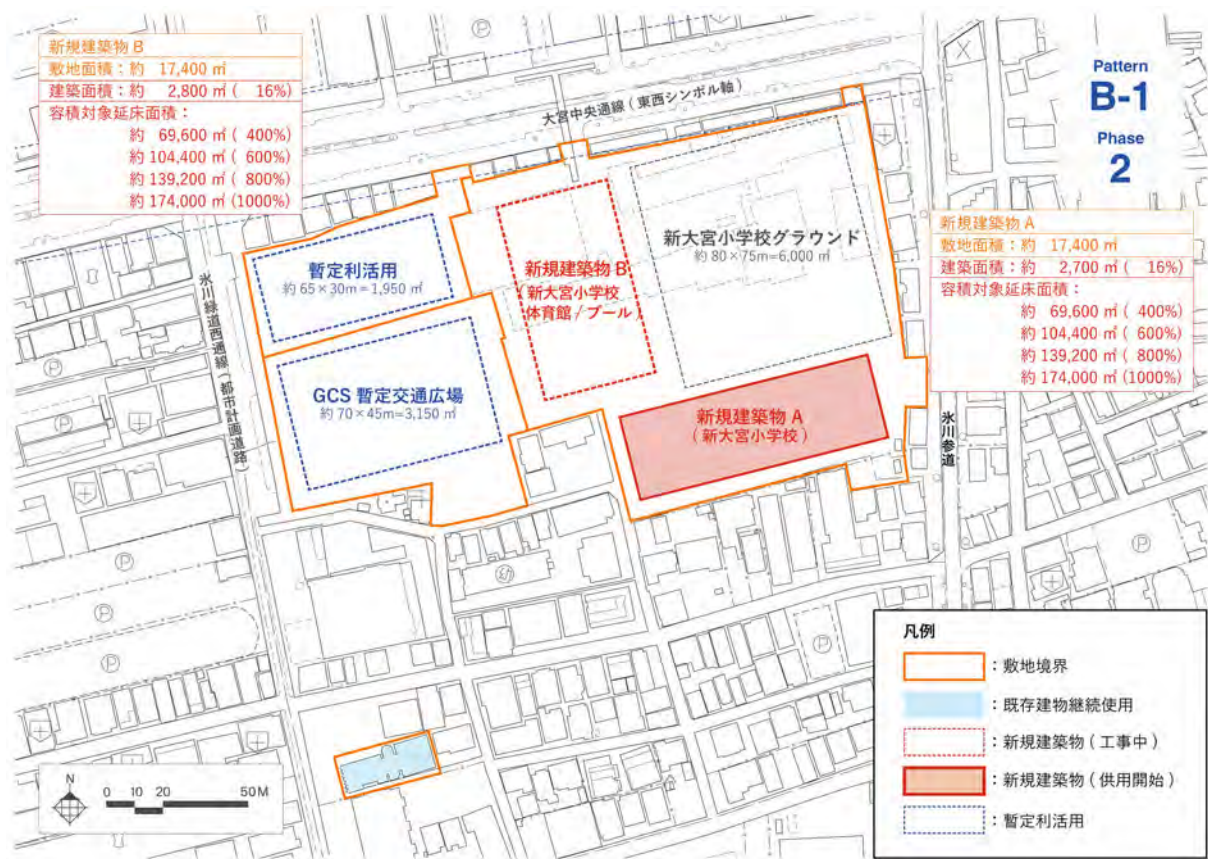
○パターン B-1：小学校／現敷地内単独建替（仮設校舎無）

PHASE 1：



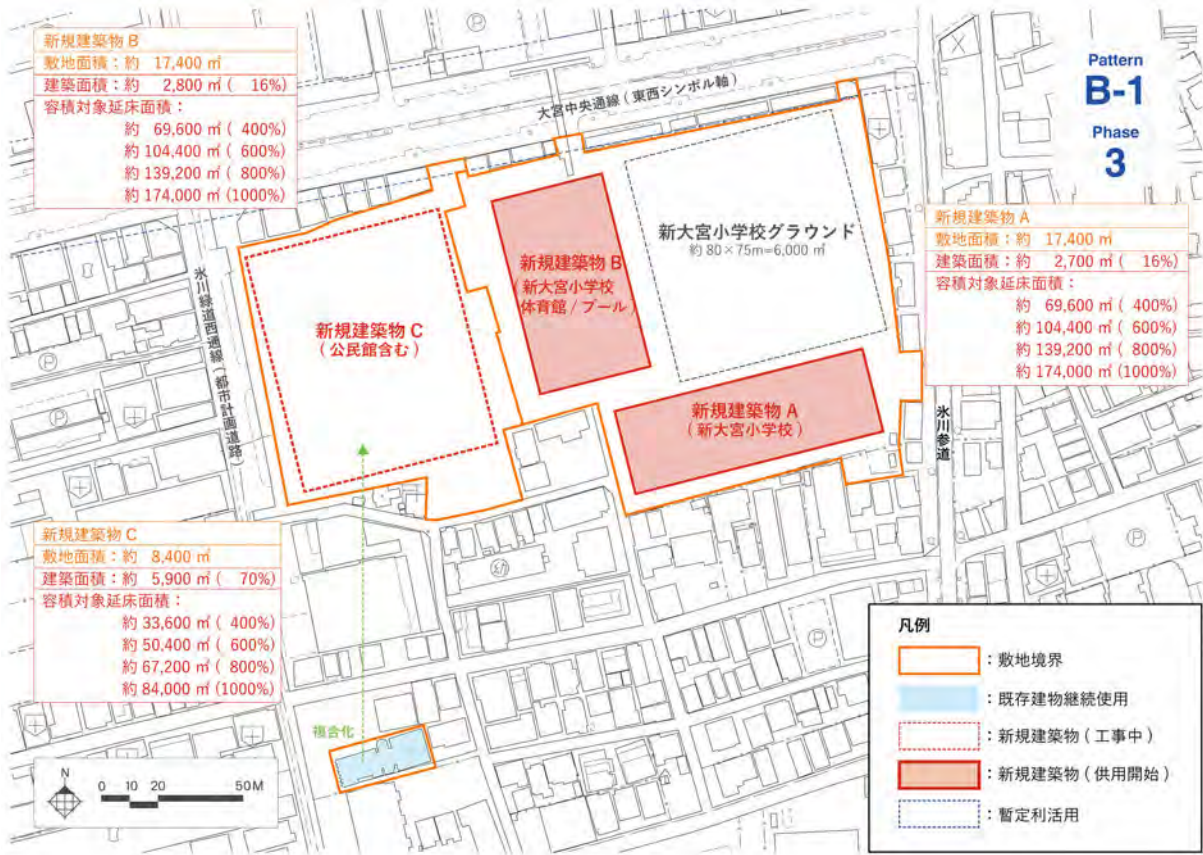
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,150 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,250 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)

PHASE 2 :



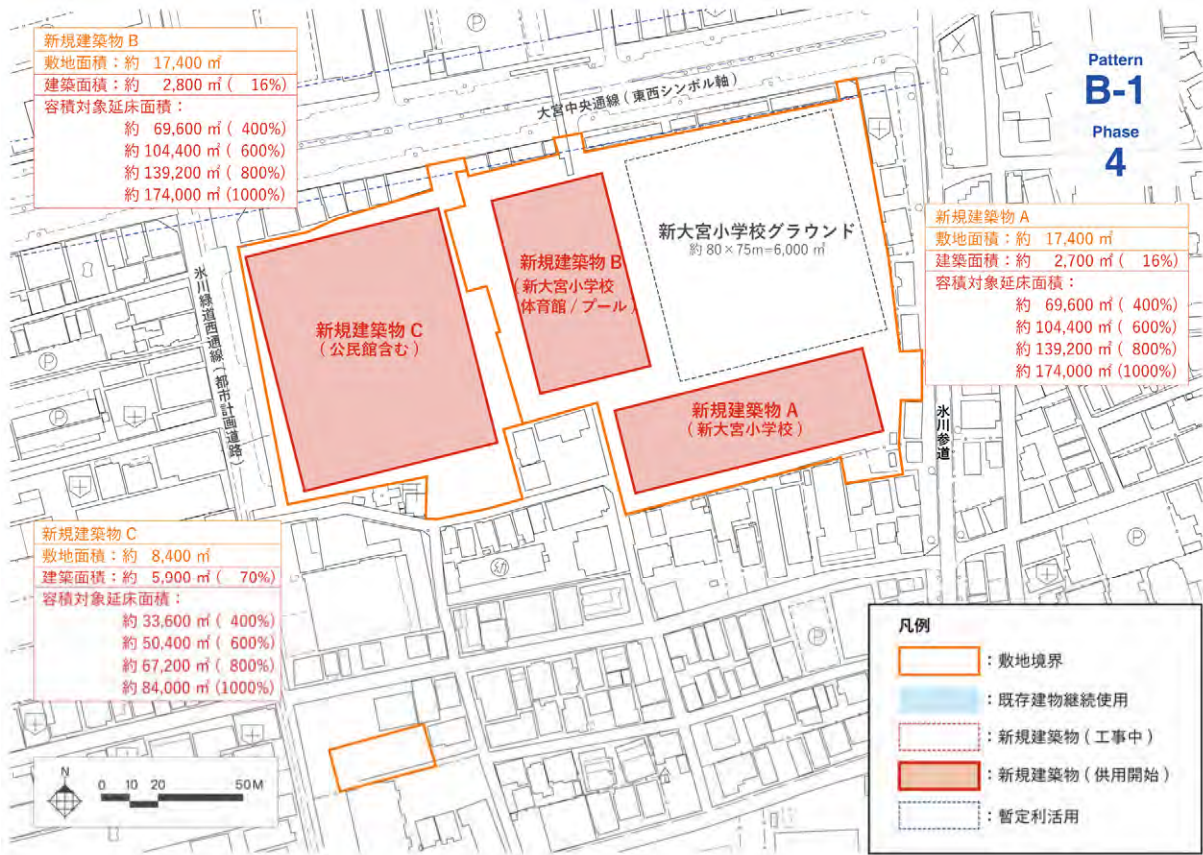
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,150 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 6,000 m ²	-	-
新規建築物 B (体育館/プール)	約 17,400 m ²	約 2,800 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)

PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A (新大宮 小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 6,000 m ²	-	-
新規 建築物 B (体育館/ プール)	約 17,400 m ²	約 2,800 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
新規 建築物 C	約 8,400 m ²	約 5,900 m ² (70%)	約 33,600 m ² (400%) 約 50,400 m ² (600%) 約 67,200 m ² (800%) 約 84,000 m ² (1000%)

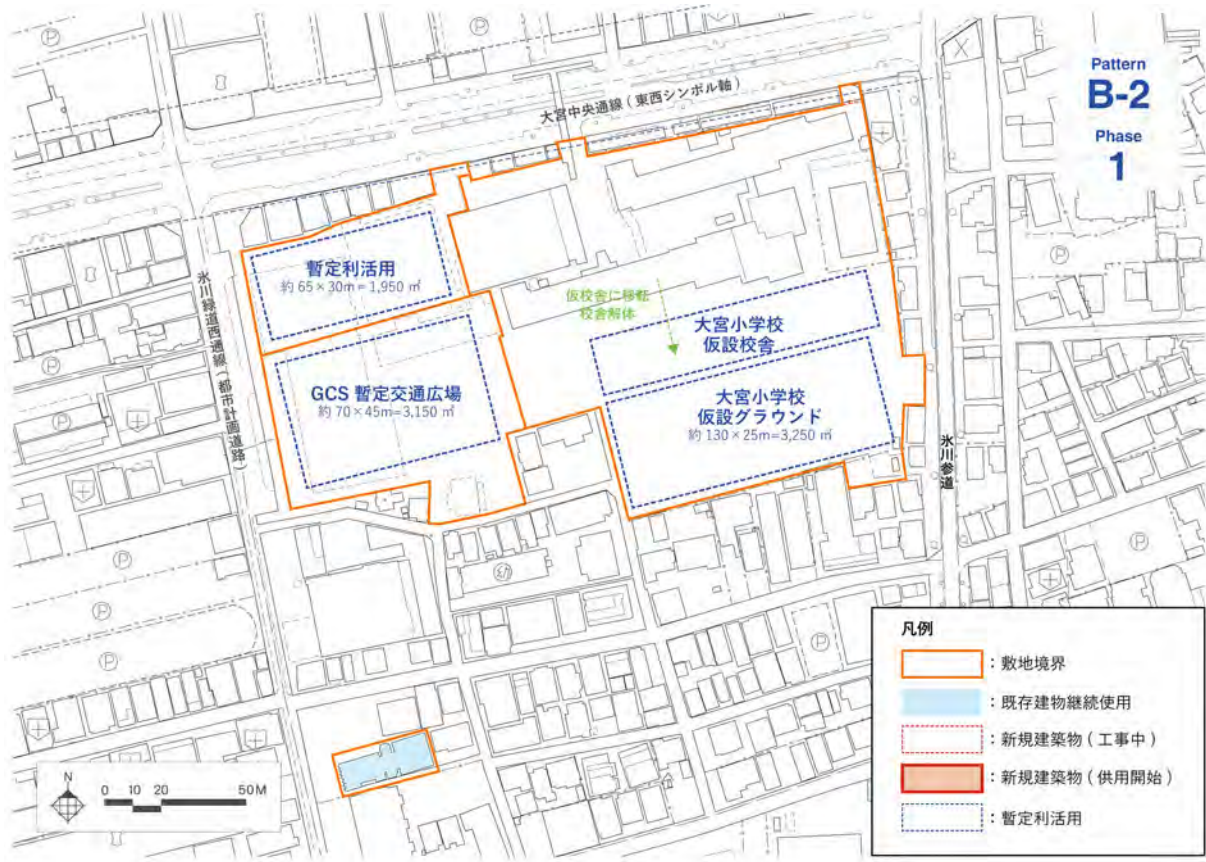
PHASE 4 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A (新大宮 小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 6,000 m ²	-	-
新規 建築物 B (体育館/ プール)	約 17,400 m ²	約 2,800 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
新規 建築物 C	約 8,400 m ²	約 5,900 m ² (70%)	約 33,600 m ² (400%) 約 50,400 m ² (600%) 約 67,200 m ² (800%) 約 84,000 m ² (1000%)

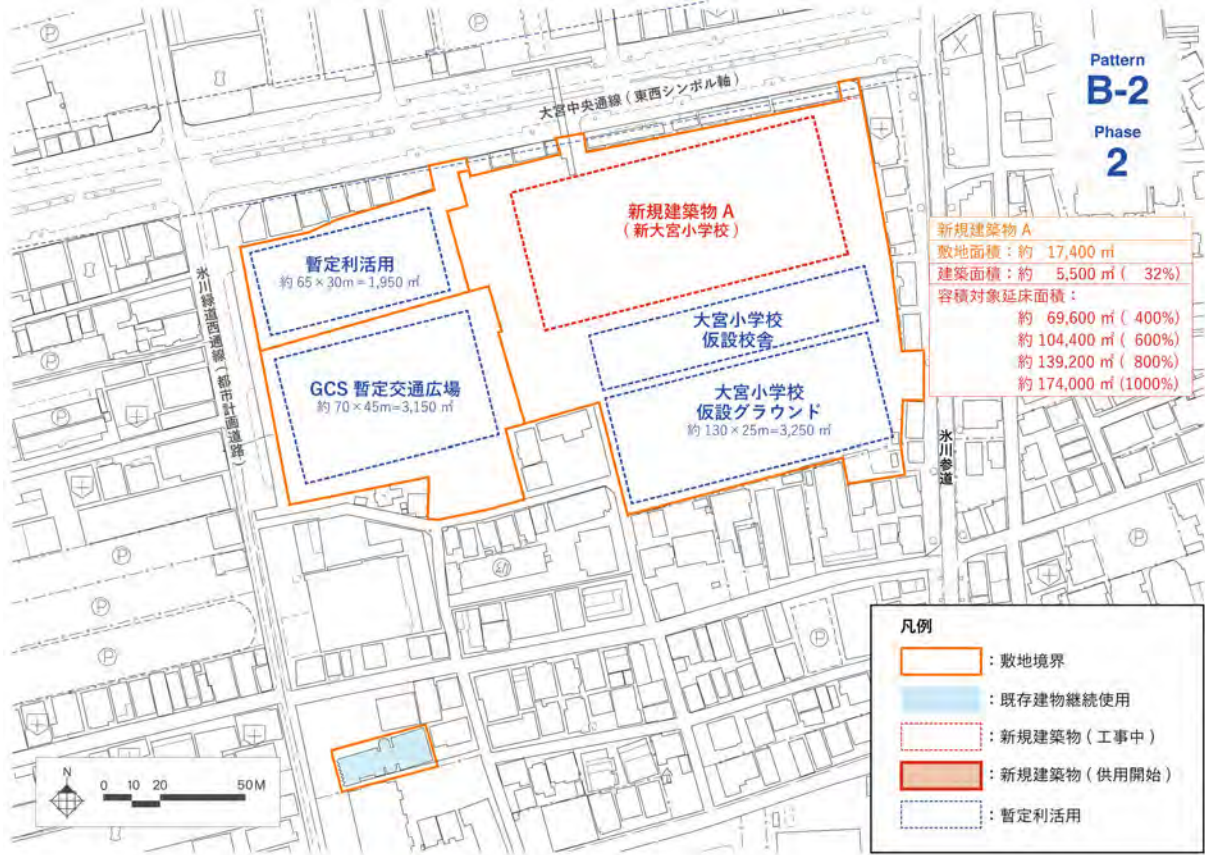
○パターン B-2：小学校／敷地内単独建替（仮設校舎有）

PHASE 1：



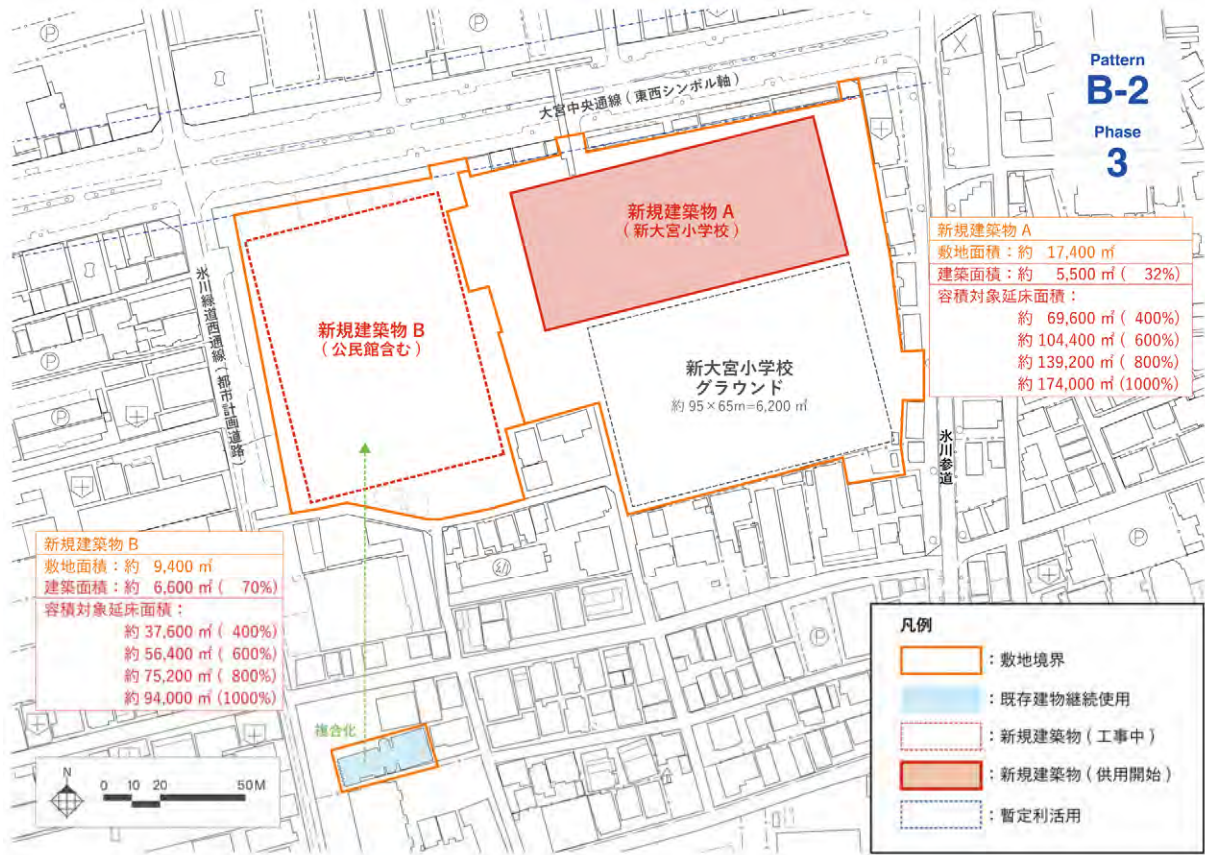
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,150 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,250 m ²	-	-
仮設校舎	約 17,400 m ²	約 2,000 m ²	約 4,000 - 6,000 m ²

PHASE 2 :



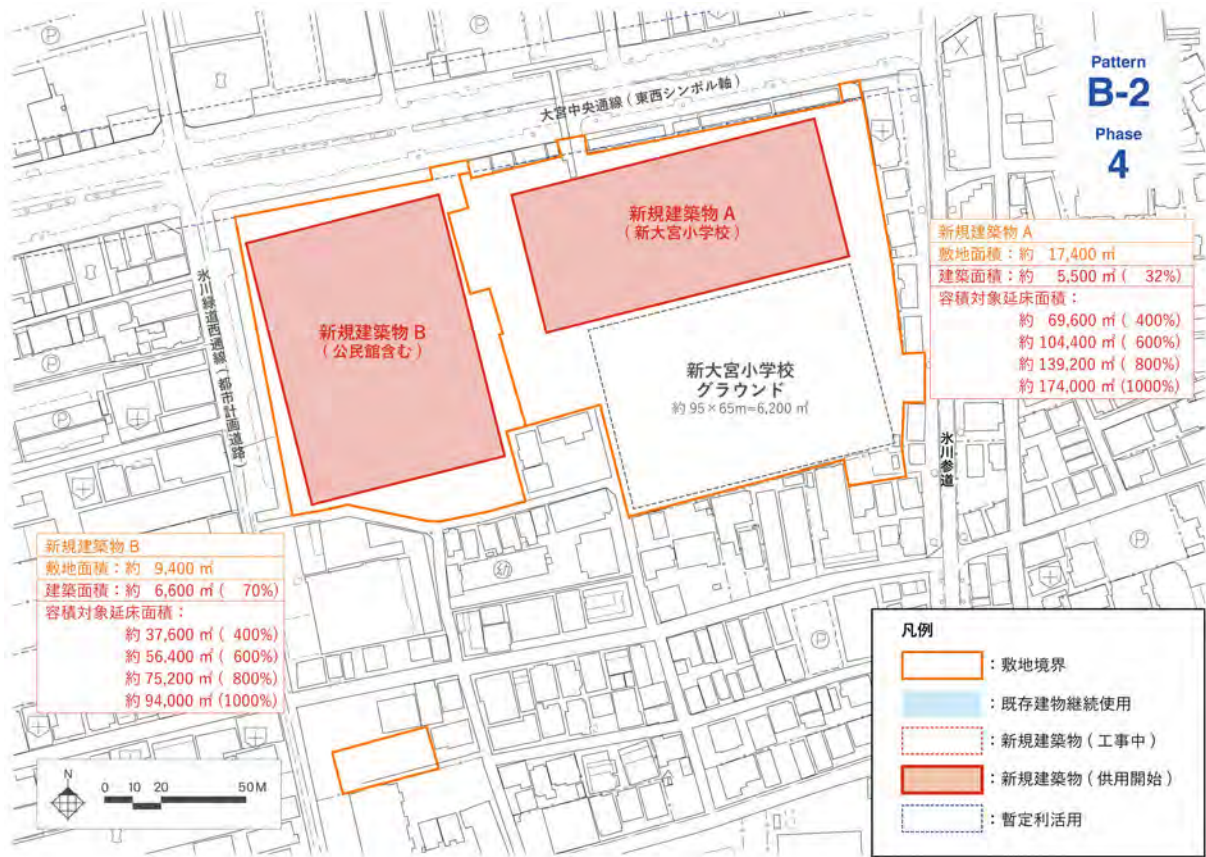
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,150 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,250 m ²	-	-
仮設校舎	約 17,400 m ²	約 2,000 m ²	約 4,000 - 6,000 m ²
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 5,500 m ² (32%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)

PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A (新大宮小 学校)	約 17,400 m ²	約 5,500 m ² (32%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 6,200 m ²	-	-
新規 建築物 B (公民館含 む)	約 9,400 m ²	約 6,600 m ² (70%)	約 37,600 m ² (400%) 約 56,400 m ² (600%) 約 75,200 m ² (800%) 約 94,000 m ² (1000%)

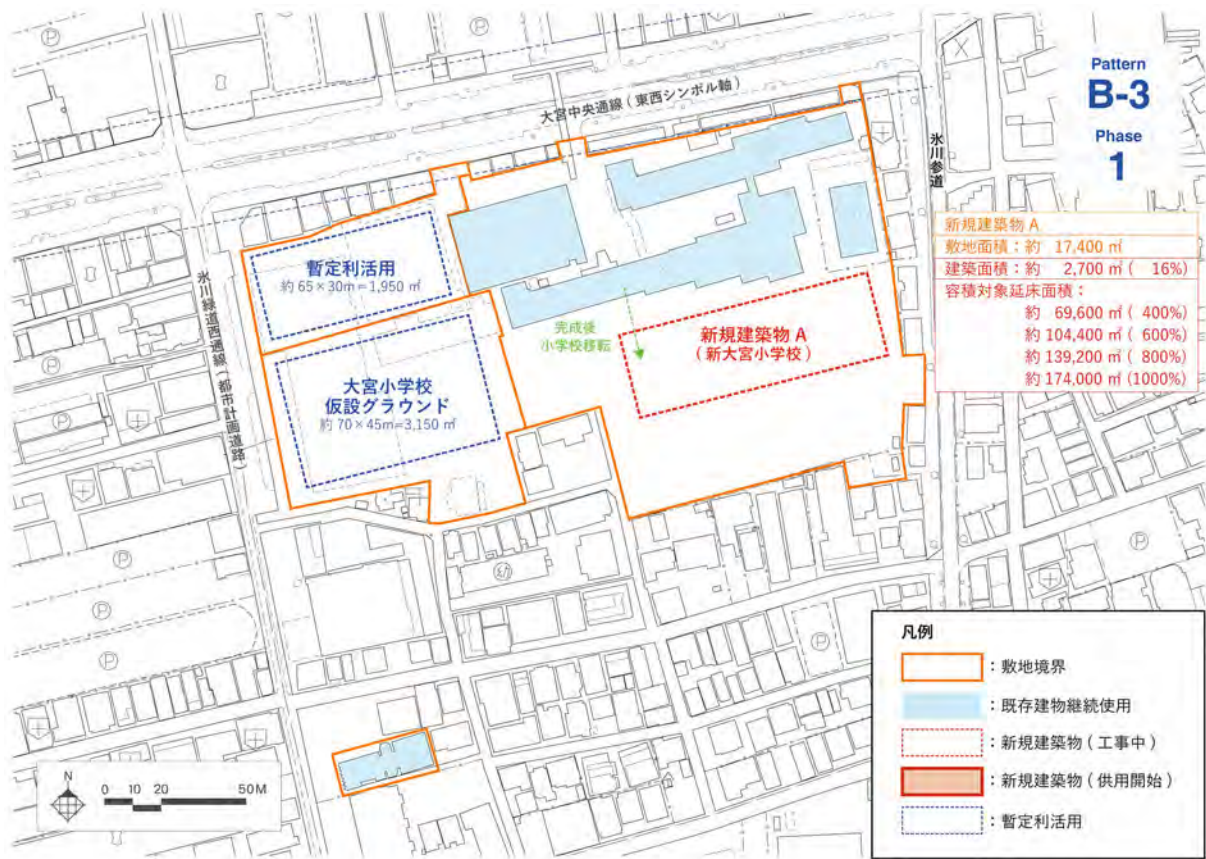
PHASE 4 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 5,500 m ² (32%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 6,200 m ²	-	-
新規建築物 B (公民館含む)	約 9,400 m ²	約 6,600 m ² (70%)	約 37,600 m ² (400%) 約 56,400 m ² (600%) 約 75,200 m ² (800%) 約 94,000 m ² (1000%)

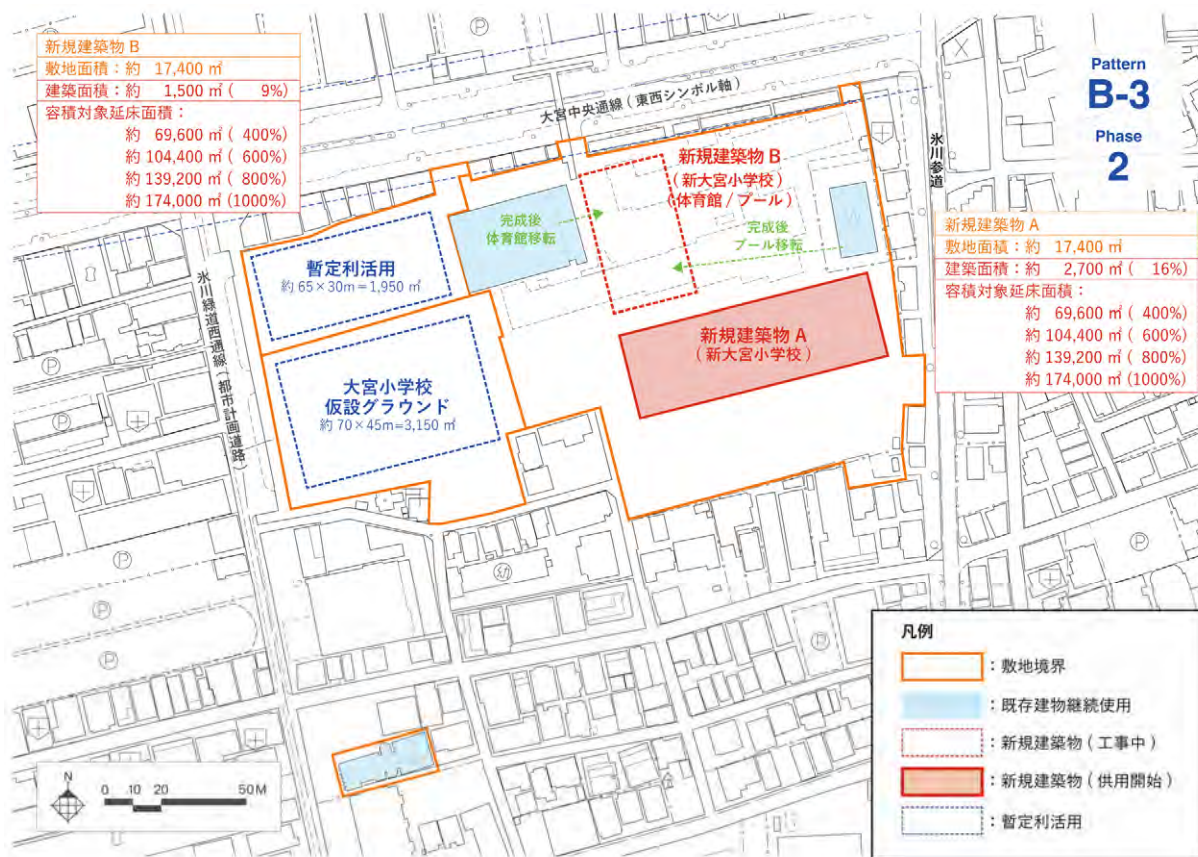
○パターン B-3：小学校／敷地外含む単独建替（仮設校舎無）

PHASE 1：



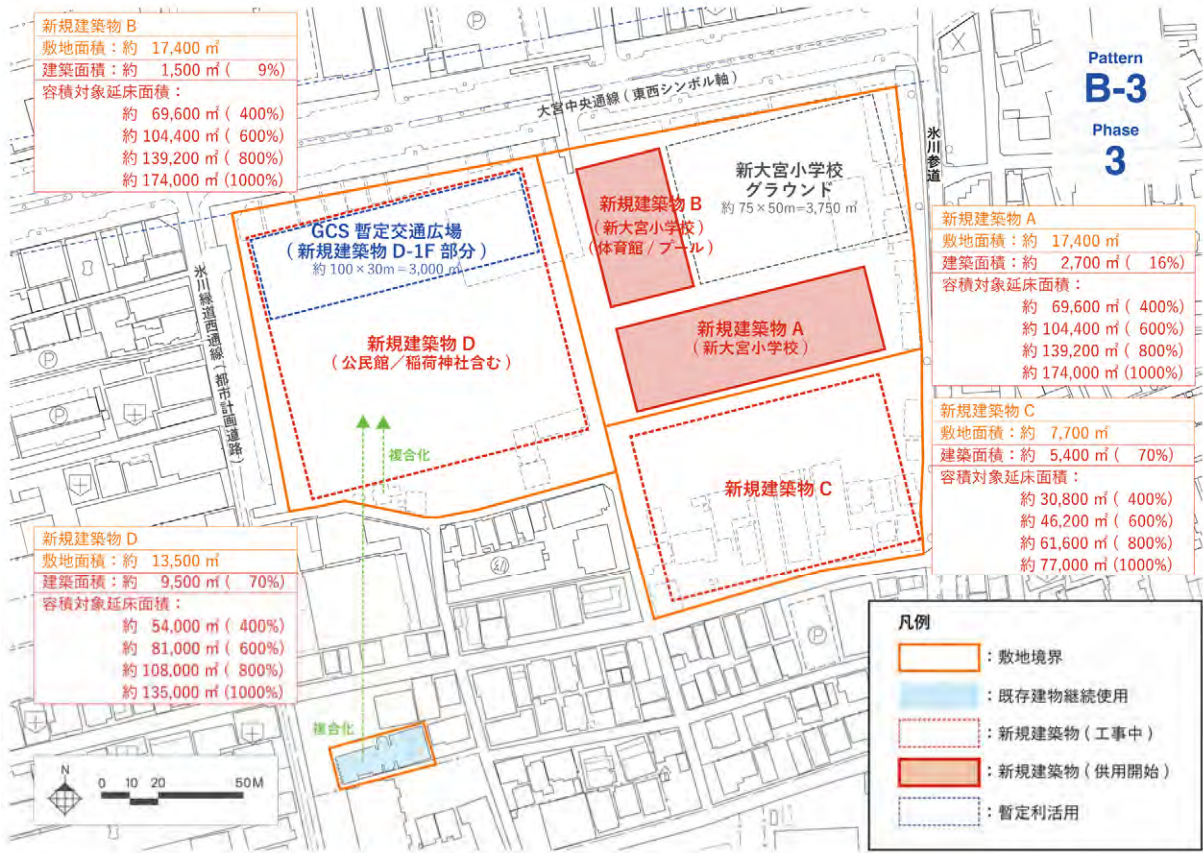
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,250 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)

PHASE 2 :



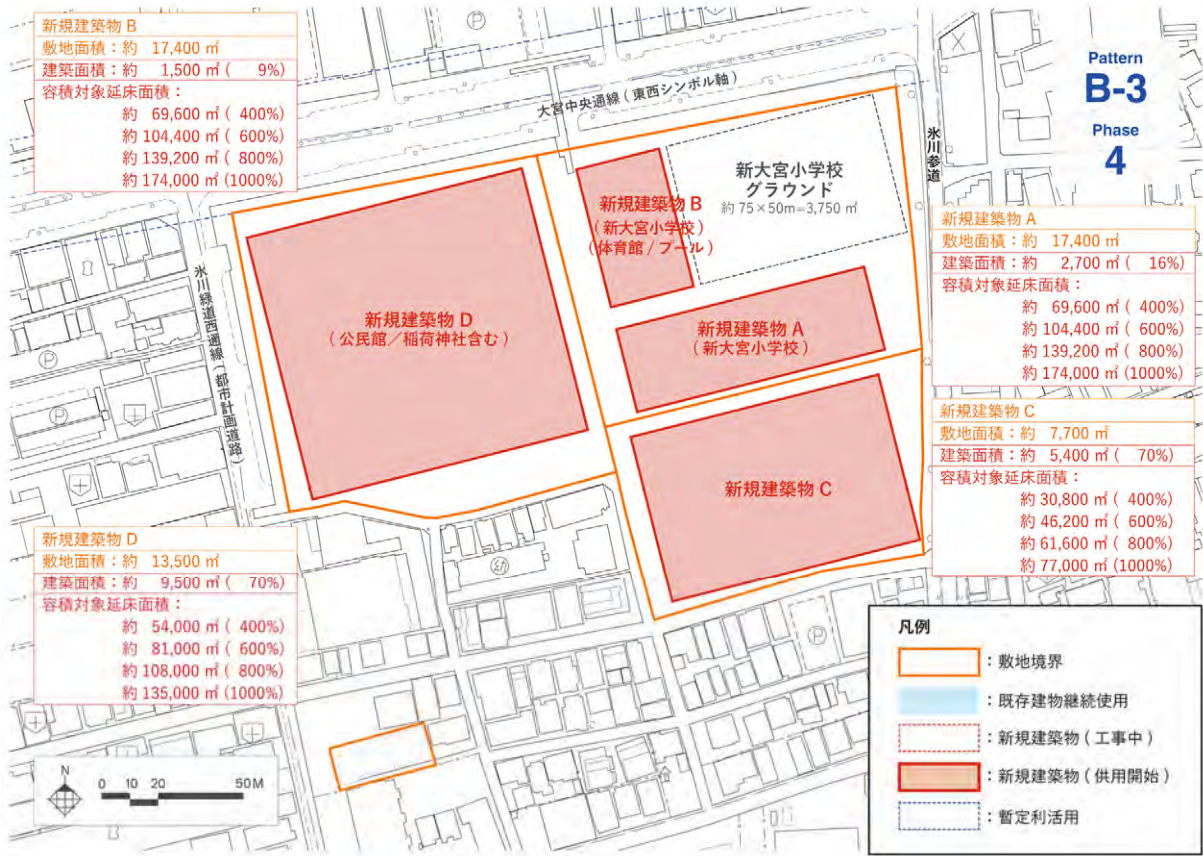
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,950 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,250 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
新規建築物 B (体育館/プール)	約 17,400 m ²	約 1,500 m ² (9%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)

PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A (新大宮小 学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
新規 建築物 B (体育館/ プール)	約 17,400 m ²	約 1,500 m ² (9%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 3,750 m ²	-	-
新規 建築物 C	約 7,700 m ²	約 5,400 m ² (16%)	約 30,800 m ² (400%) 約 46,200 m ² (600%) 約 61,600 m ² (800%) 約 77,000 m ² (1000%)
新規 建築物 D	約 13,500 m ²	約 9,500 m ² (70%)	約 54,000 m ² (400%) 約 81,000 m ² (600%) 約 108,000 m ² (800%) 約 135,000 m ² (1000%)
GCS 暫定 交通広場	約 3,000 m ²	-	-

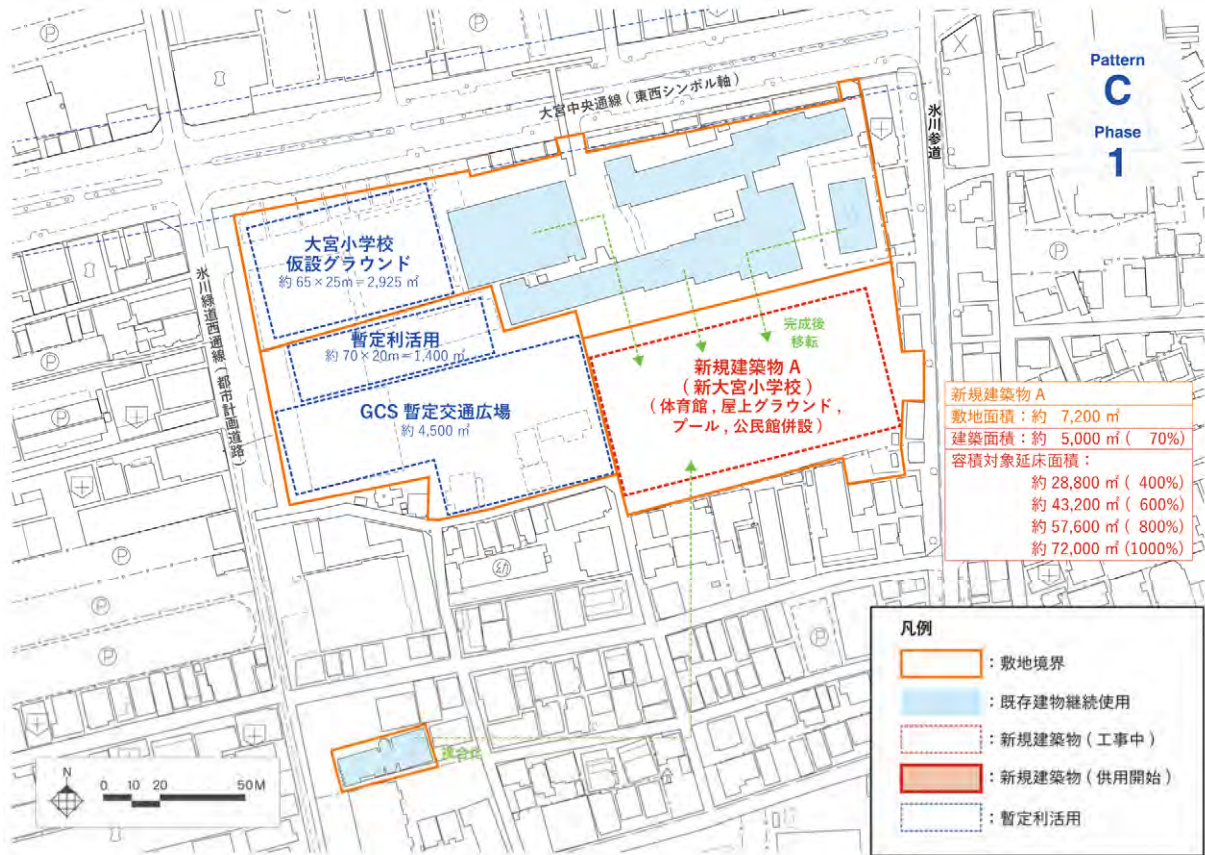
PHASE 4 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A (新大宮小 学校)	約 17,400 m ²	約 2,700 m ² (16%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
新規 建築物 B (体育館/ プール)	約 17,400 m ²	約 1,500 m ² (9%)	約 69,600 m ² (400%) 約 104,400 m ² (600%) 約 139,200 m ² (800%) 約 174,000 m ² (1000%)
グラウンド	約 3,750 m ²	-	-
新規 建築物 C	約 7,700 m ²	約 5,400 m ² (16%)	約 30,800 m ² (400%) 約 46,200 m ² (600%) 約 61,600 m ² (800%) 約 77,000 m ² (1000%)
新規 建築物 D	約 13,500 m ²	約 9,500 m ² (70%)	約 54,000 m ² (400%) 約 81,000 m ² (600%) 約 108,000 m ² (800%) 約 135,000 m ² (1000%)
GCS 暫定 交通広場	約 3,000 m ²	-	-

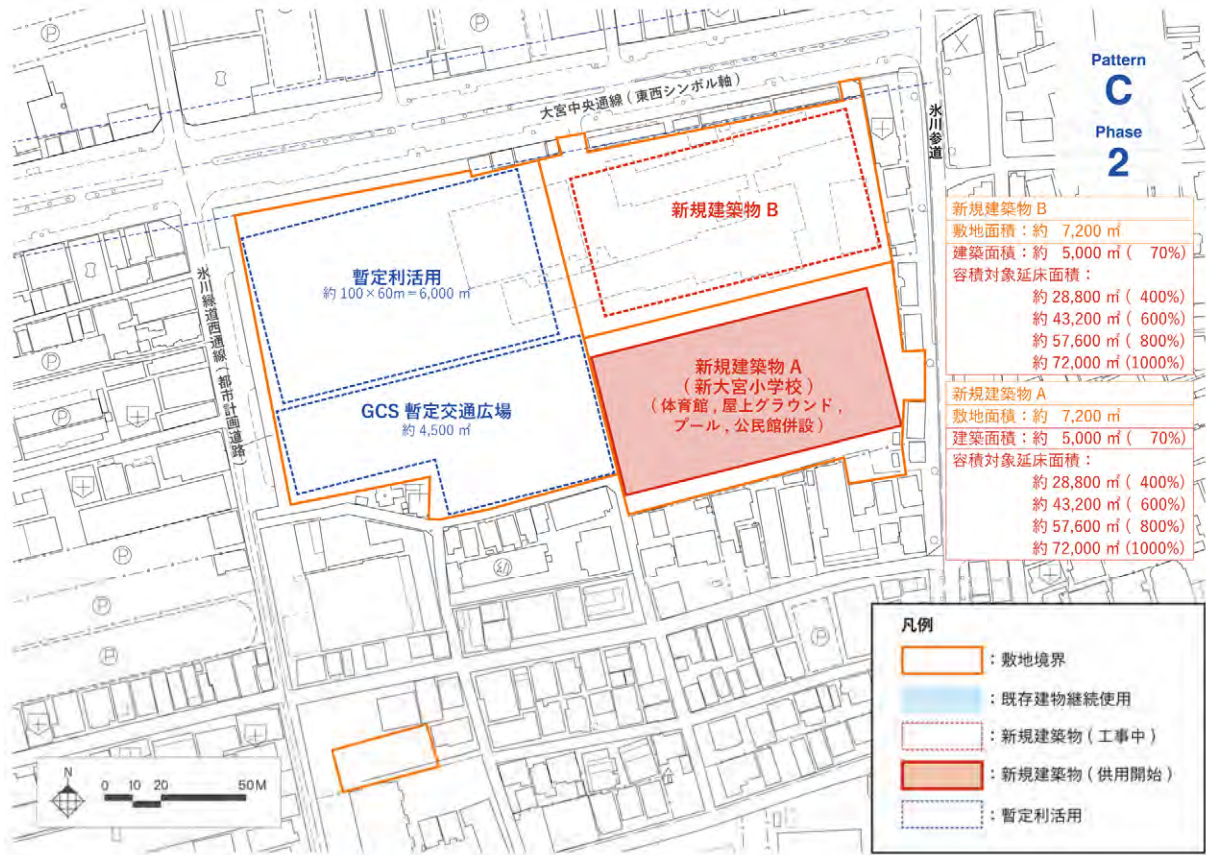
○Pattern C 小学校／複合化

PHASE 1 :



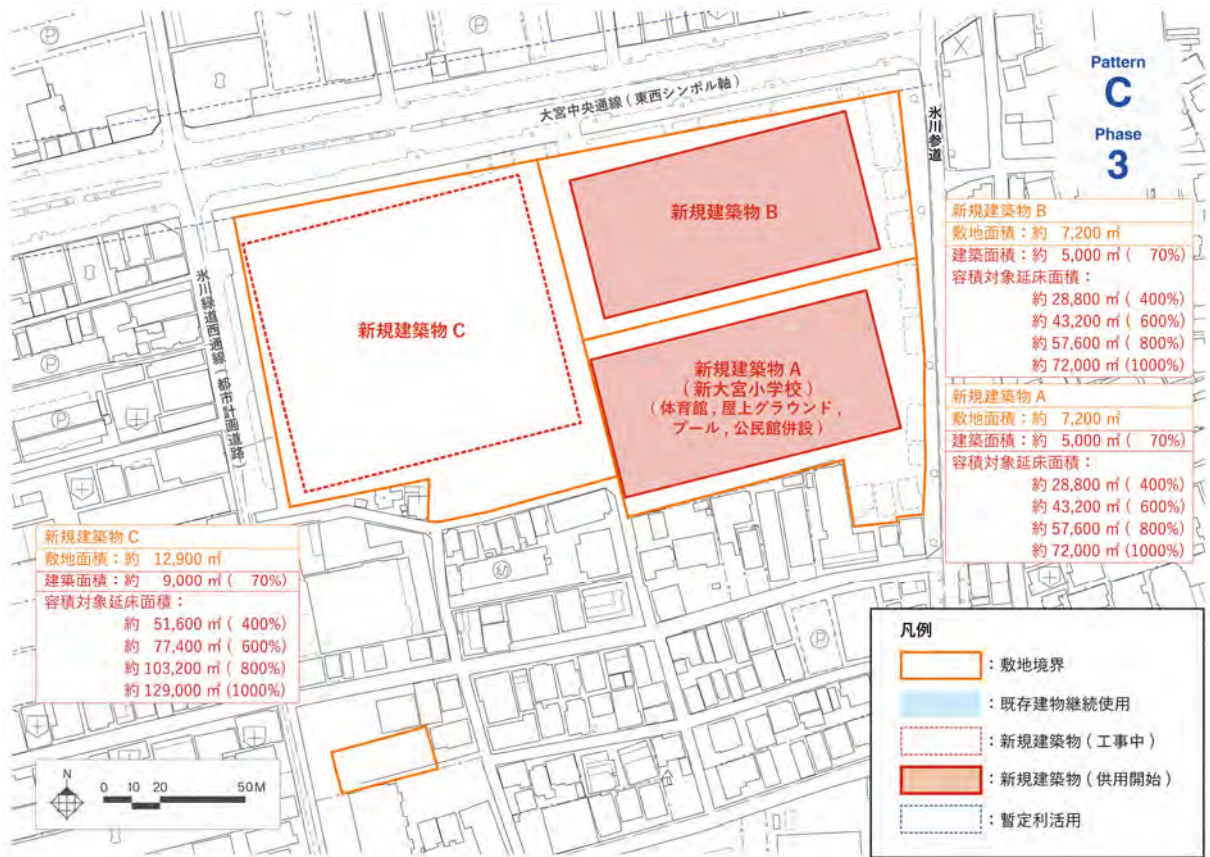
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,400 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 4,500 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 2,925 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)

PHASE 2 :



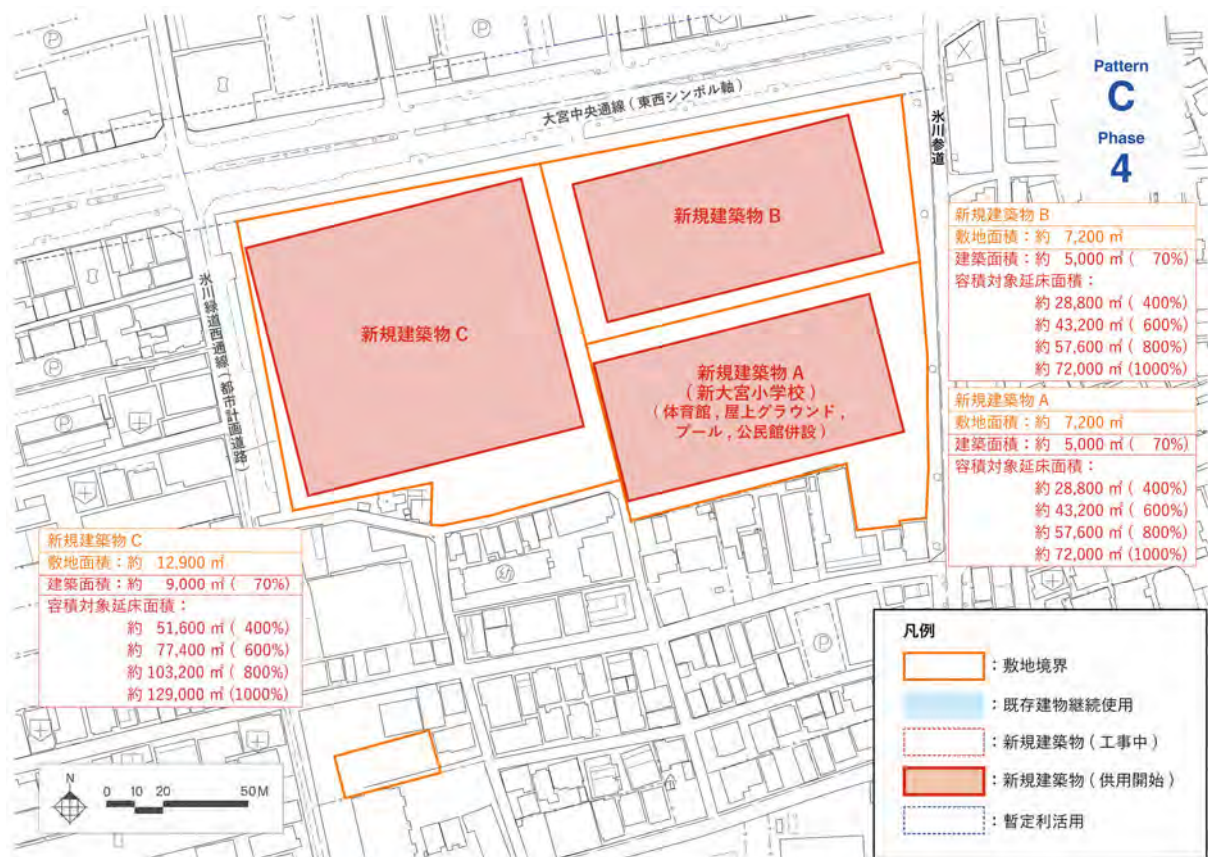
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 1,400 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 4,500 m ²	-	-
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)

PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 C	約 12,900 m ²	約 9,000 m ² (70%)	約 51,600 m ² (400%) 約 77,400 m ² (600%) 約 103,200 m ² (800%) 約 129,000 m ² (1000%)

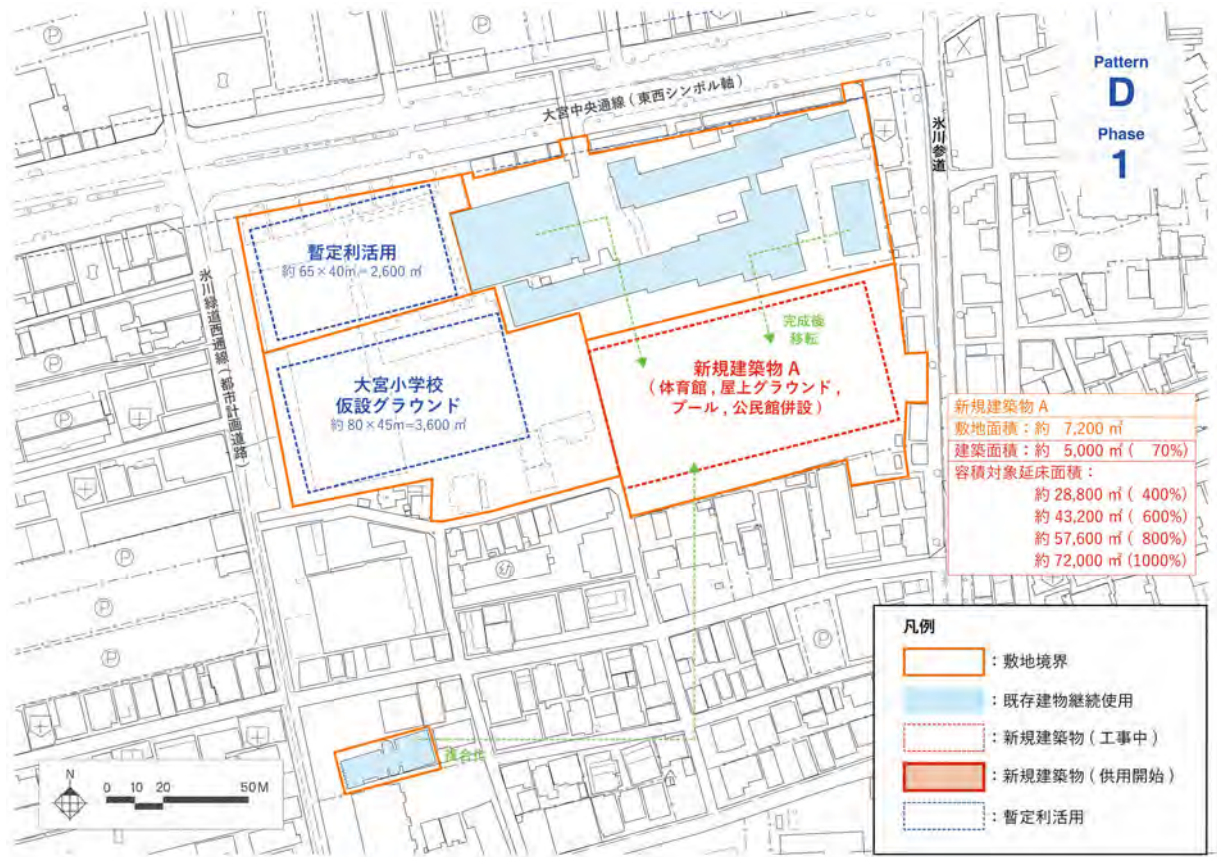
PHASE 4 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A (新大宮小学校)	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 C	約 12,900 m ²	約 9,000 m ² (70%)	約 51,600 m ² (400%) 約 77,400 m ² (600%) 約 103,200 m ² (800%) 約 129,000 m ² (1000%)

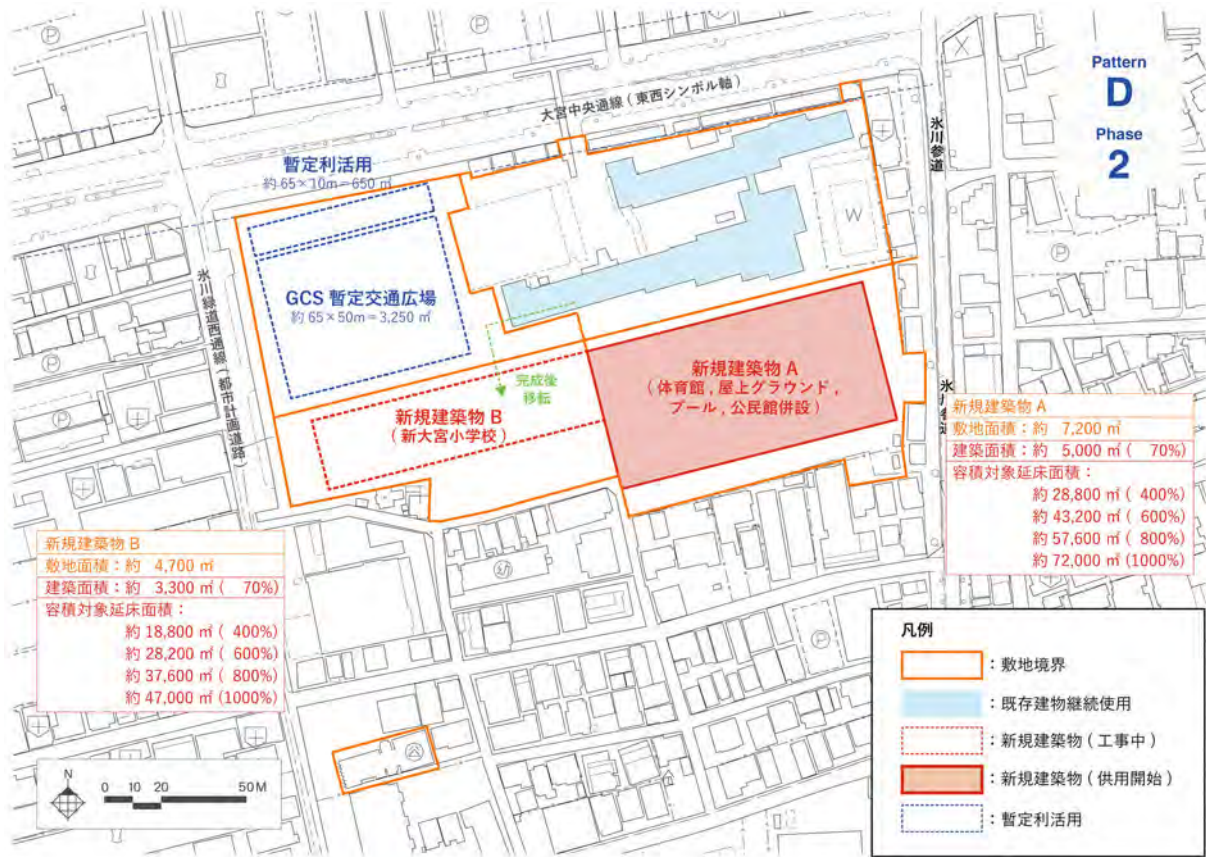
○パターン D：小学校／一部複合化

PHASE 1：



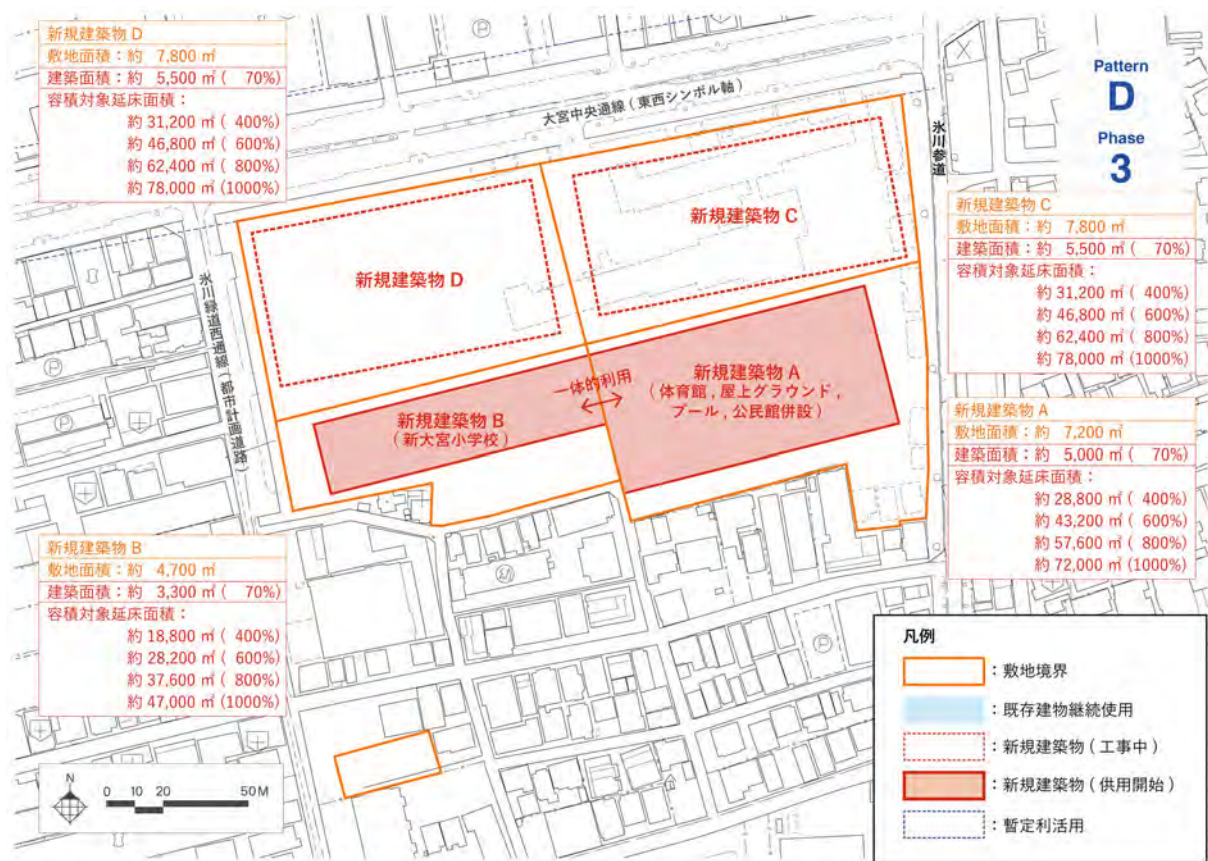
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 2,600 m ²	-	-
仮設グラウンド	約 3,600 m ²	-	-
新規建築物 A	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)

PHASE 2 :



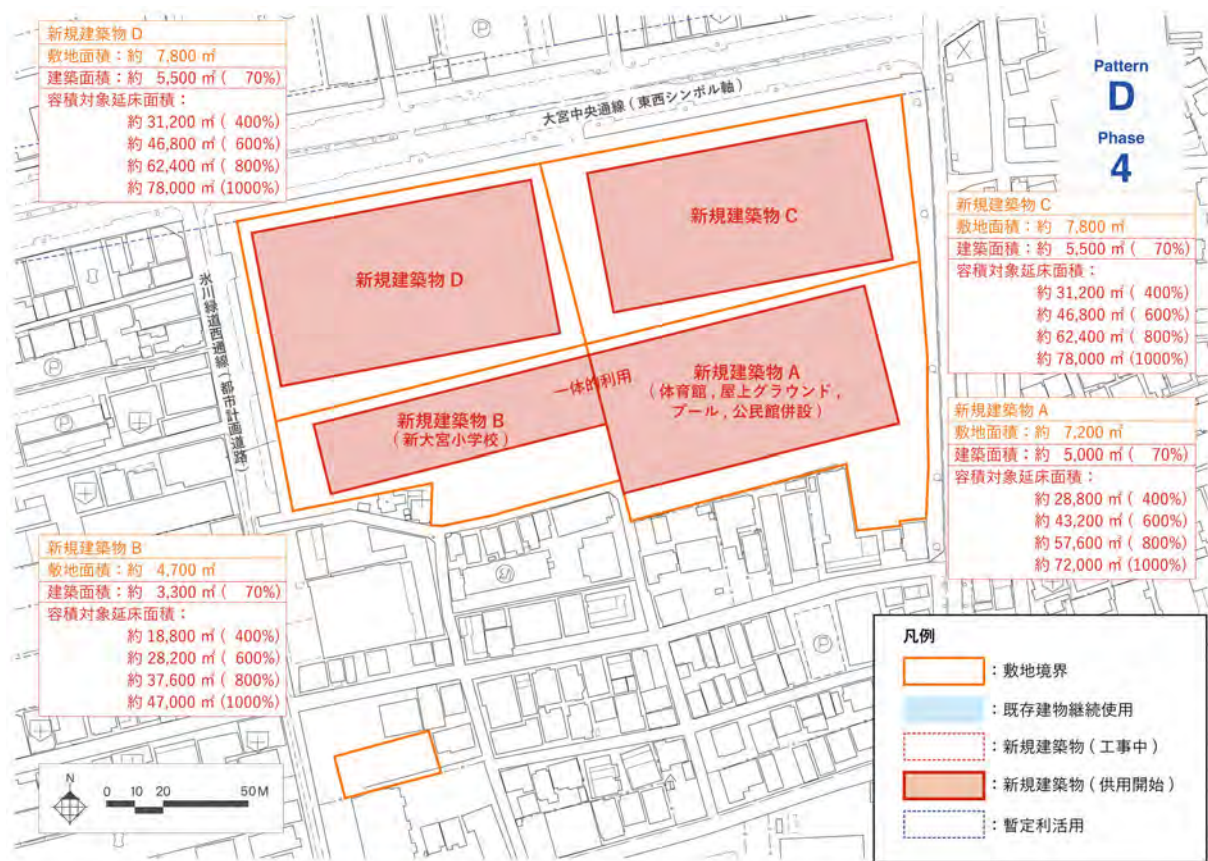
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 650 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,250 m ²	-	-
新規建築物 A	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B (新大宮小学校)	約 4,700 m ²	約 3,300 m ² (70%)	約 18,800 m ² (400%) 約 28,200 m ² (600%) 約 37,600 m ² (800%) 約 47,000 m ² (1000%)

PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B (新大宮小学校)	約 4,700 m ²	約 3,300 m ² (70%)	約 18,800 m ² (400%) 約 28,200 m ² (600%) 約 37,600 m ² (800%) 約 47,000 m ² (1000%)
新規建築物 C	約 7,800 m ²	約 5,500 m ² (70%)	約 31,200 m ² (400%) 約 46,800 m ² (600%) 約 64,200 m ² (800%) 約 78,000 m ² (1000%)
新規建築物 D	約 7,800 m ²	約 5,500 m ² (70%)	約 31,200 m ² (400%) 約 46,800 m ² (600%) 約 64,200 m ² (800%) 約 78,000 m ² (1000%)

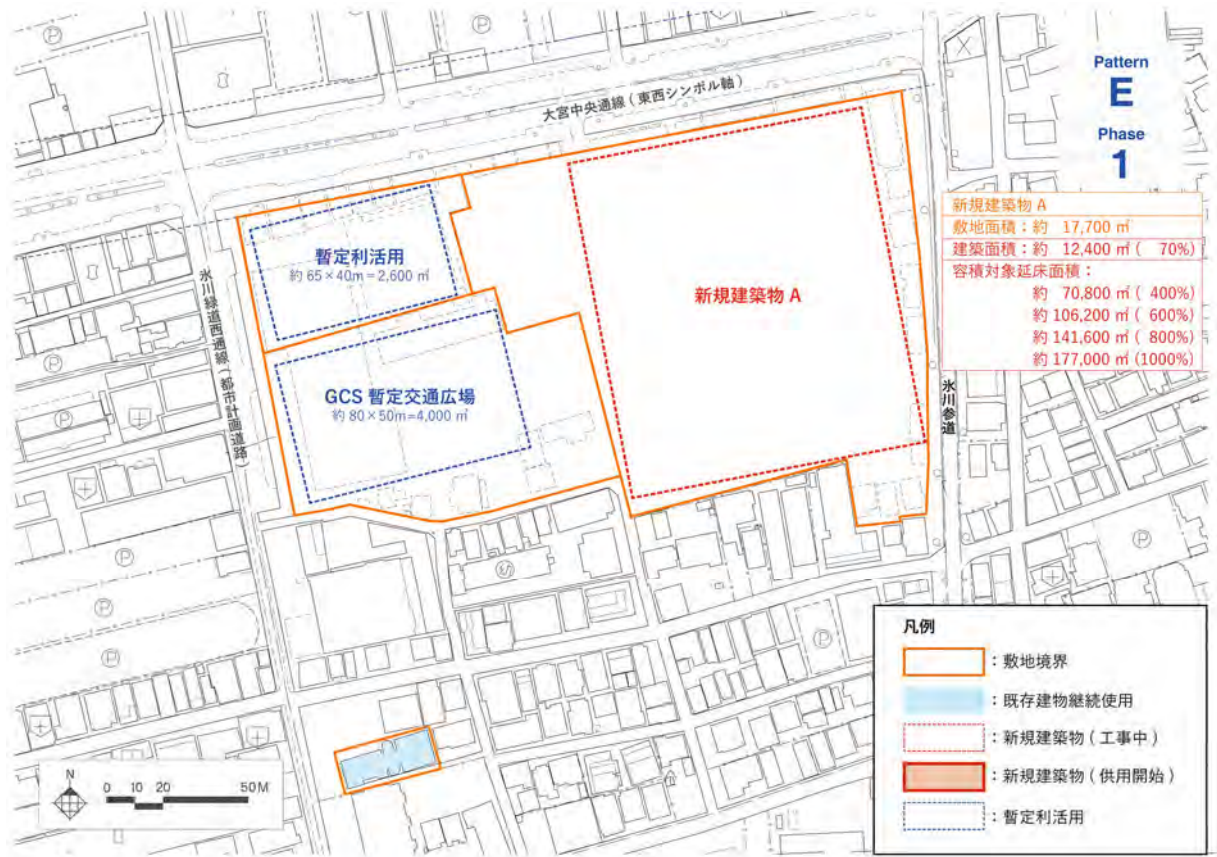
PHASE 4 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 7,200 m ²	約 5,000 m ² (70%)	約 28,800 m ² (400%) 約 43,200 m ² (600%) 約 57,600 m ² (800%) 約 72,000 m ² (1000%)
新規建築物 B (新大宮小学校)	約 4,700 m ²	約 3,300 m ² (70%)	約 18,800 m ² (400%) 約 28,200 m ² (600%) 約 37,600 m ² (800%) 約 47,000 m ² (1000%)
新規建築物 C	約 7,800 m ²	約 5,500 m ² (70%)	約 31,200 m ² (400%) 約 46,800 m ² (600%) 約 64,200 m ² (800%) 約 78,000 m ² (1000%)
新規建築物 D	約 7,800 m ²	約 5,500 m ² (70%)	約 31,200 m ² (400%) 約 46,800 m ² (600%) 約 64,200 m ² (800%) 約 78,000 m ² (1000%)

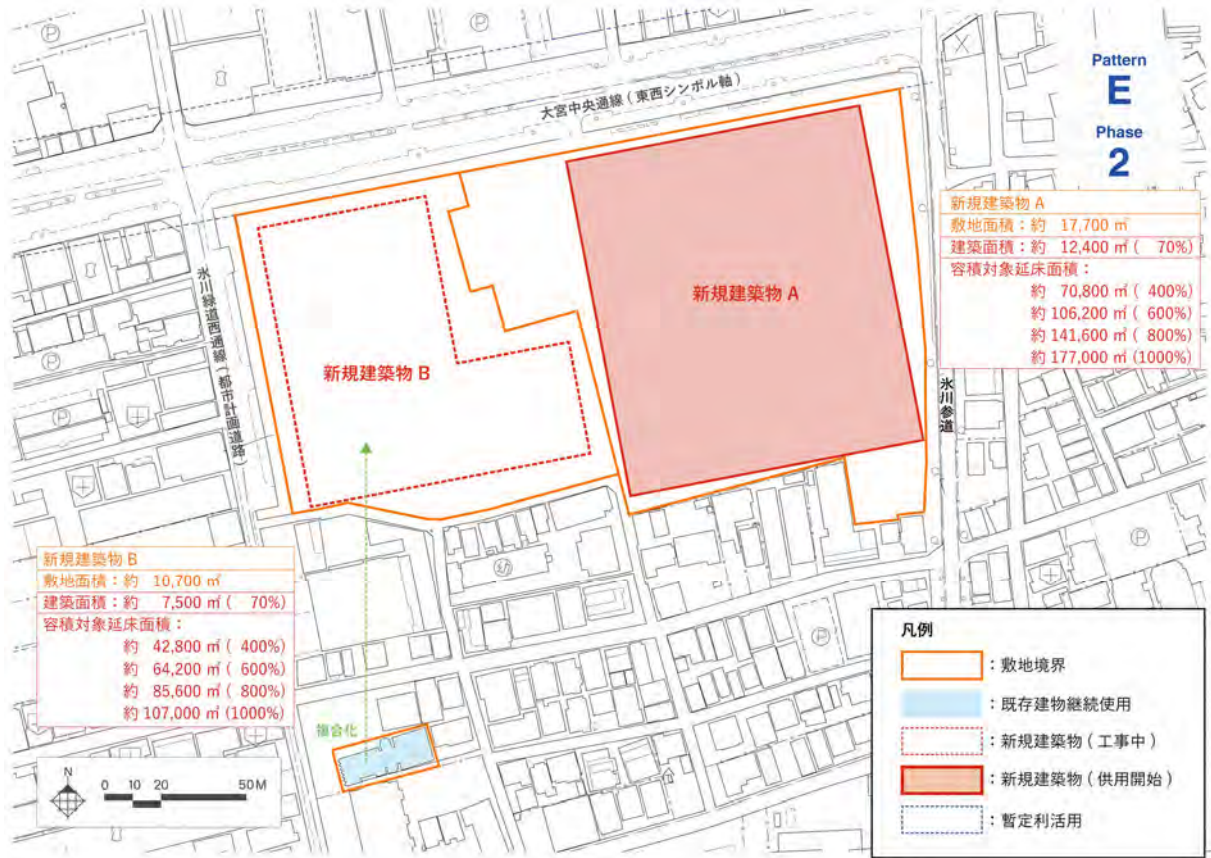
○パターン E：小学校／敷地外移転

PHASE 1：



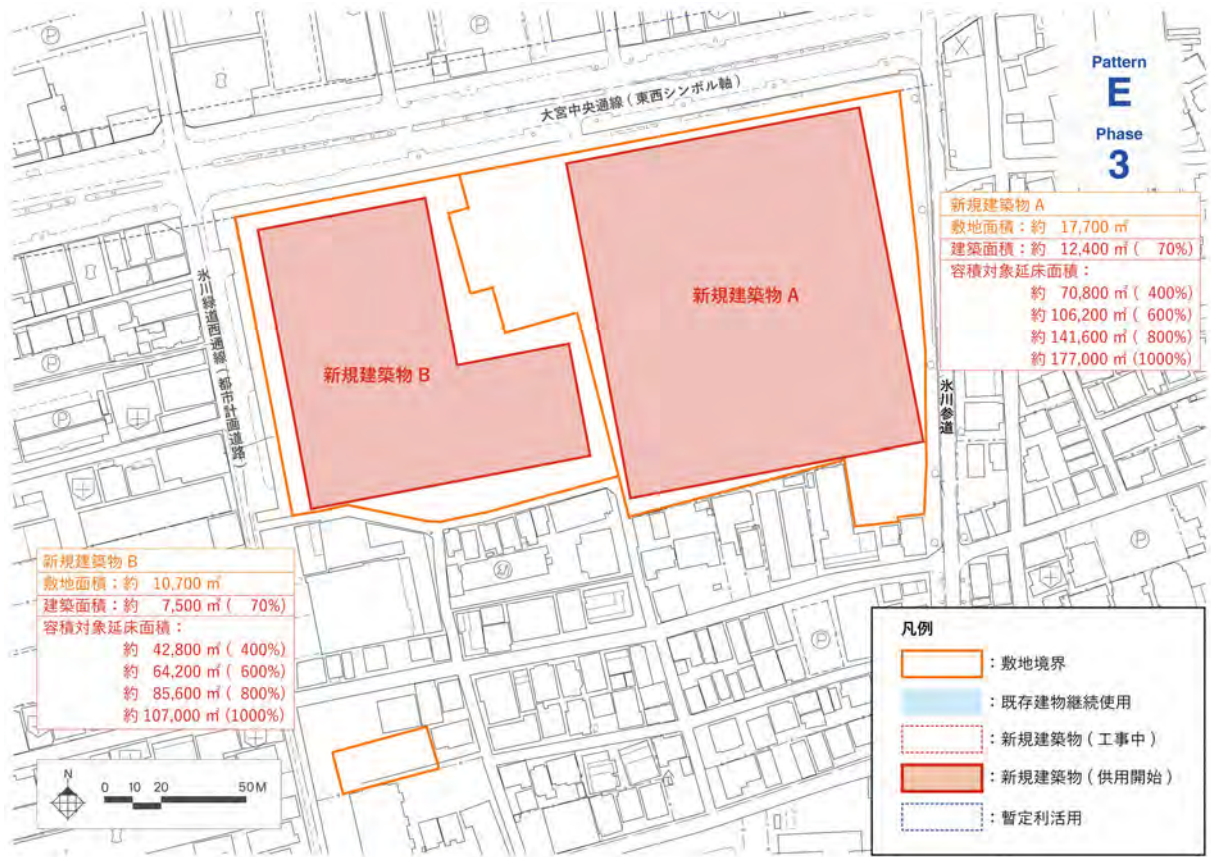
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 2,600 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 4,000 m ²	-	-
新規建築物 A	約 17,700 m ²	約 12,400 m ² (70%)	約 70,800 m ² (400%) 約 106,200 m ² (600%) 約 141,600 m ² (800%) 約 177,000 m ² (1000%)

PHASE 2 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 17,700 m ²	約 12,400 m ² (70%)	約 70,800 m ² (400%) 約 106,200 m ² (600%) 約 141,600 m ² (800%) 約 177,000 m ² (1000%)
新規建築物 B	約 10,700 m ²	約 7,500 m ² (70%)	約 42,800 m ² (400%) 約 64,200 m ² (600%) 約 85,600 m ² (800%) 約 107,000 m ² (1000%)

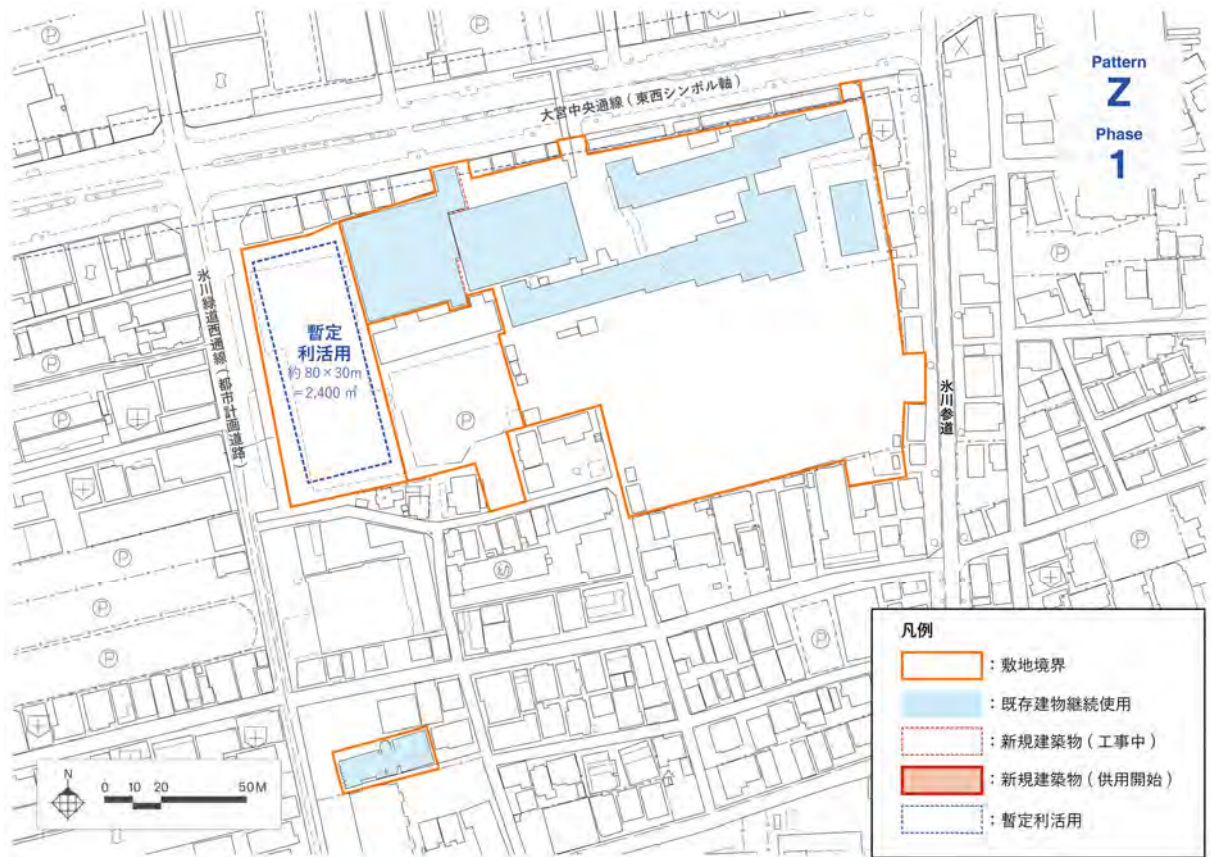
PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 17,700 m ²	約 12,400 m ² (70%)	約 70,800 m ² (400%) 約 106,200 m ² (600%) 約 141,600 m ² (800%) 約 177,000 m ² (1000%)
新規建築物 B	約 10,700 m ²	約 7,500 m ² (70%)	約 42,800 m ² (400%) 約 64,200 m ² (600%) 約 85,600 m ² (800%) 約 107,000 m ² (1000%)

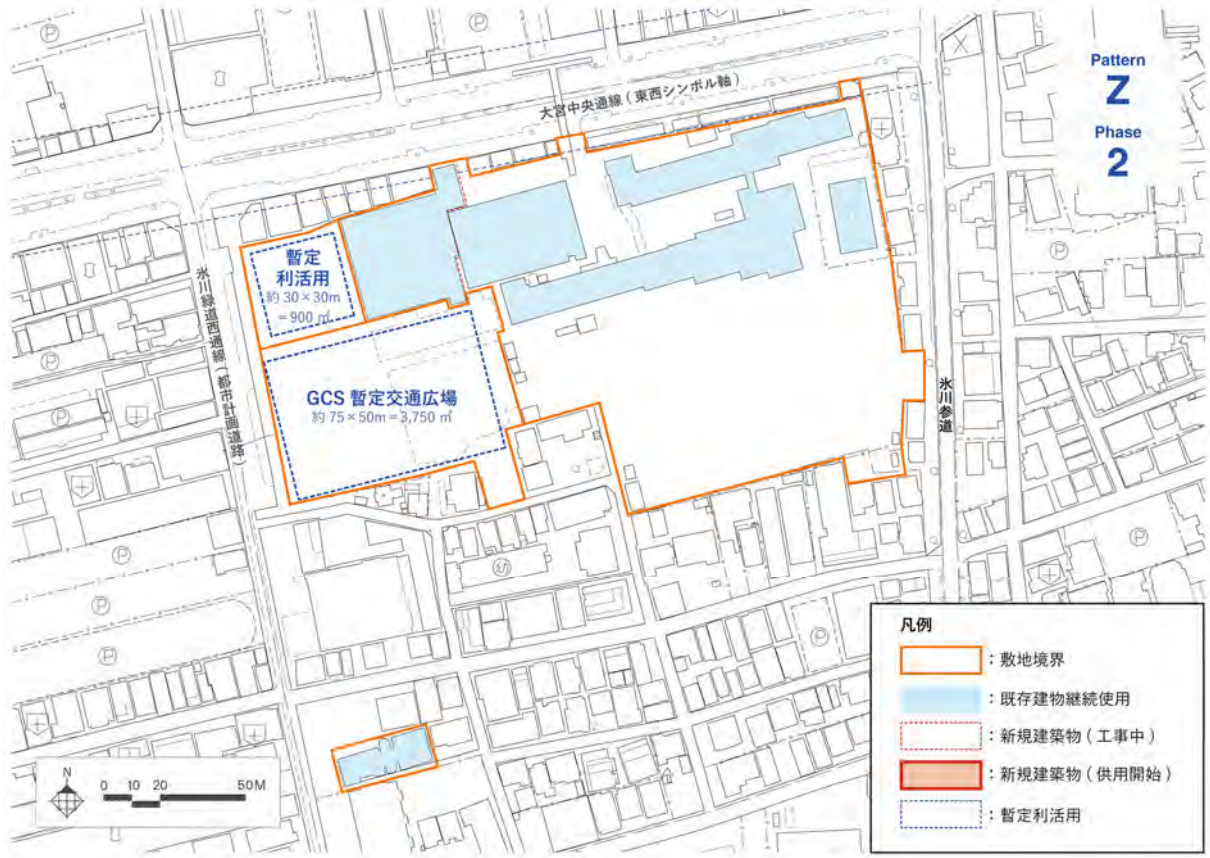
○パターン Z：大宮区役所跡地／暫定利活用

PHASE 1：



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 2,400 m ²	-	-

PHASE 2 :

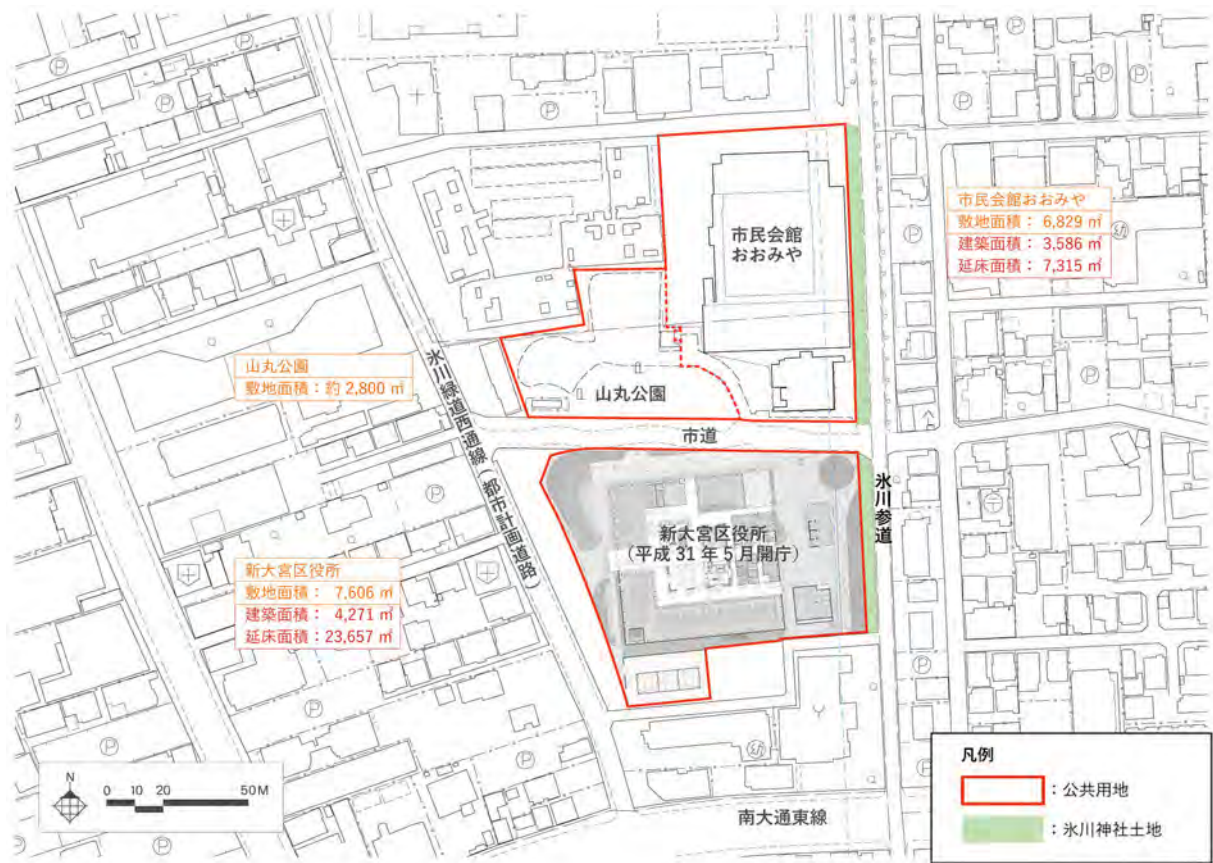


	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 900 m ²	-	-
GCS 暫定交通広場	約 3,750 m ²	-	-

A-1：敷地の一体的活用/最大（暫定利活用無/小学校有）				A-2：敷地の一体的活用/最小（暫定利活用無/小学校無）				B-1：小学校/現敷地内単独建替（仮設校舎整備無）			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A (新大宮小学校)	約31,000㎡	約21,700㎡(70%)	約124,000㎡(400%) 約186,000㎡(600%) 約248,000㎡(800%) 約310,000㎡(1000%)	新規建築物A (新大宮小学校)	約24,700㎡	約17,300㎡(70%)	約96,800㎡(400%) 約148,000㎡(600%) 約198,000㎡(800%) 約247,000㎡(1000%)	新規建築物A (新大宮小学校)	約17,400㎡	約2,700㎡(16%)	約69,600㎡(400%) 約104,400㎡(600%) 約139,200㎡(800%) 約174,000㎡(1000%)
								新規建築物B (体育館/プール)	約17,400㎡	約2,800㎡(16%)	約69,600㎡(400%) 約104,400㎡(600%) 約139,200㎡(800%) 約174,000㎡(1000%)
								新規建築物C	約8,400㎡	約5,900㎡(70%)	約33,600㎡(400%) 約50,400㎡(600%) 約67,200㎡(800%) 約84,000㎡(1000%)
								暫定利活用	約1,950㎡	-	-
								GCS暫定交通広場	約3,150㎡	-	-
								仮設グラウンド	約3,250㎡	-	-
								グラウンド	約6,000㎡	-	-
B-2：小学校/現敷地内単独建替（仮設校舎整備有）				B-3：小学校/現敷地外活用単独建替（仮設校舎整備無）				C：小学校/複合化			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
グラウンド	約6,200㎡	-	-	新規建築物A (新大宮小学校)	約17,400㎡	約2,700㎡(16%)	約69,600㎡(400%) 約104,400㎡(600%) 約139,200㎡(800%) 約174,000㎡(1000%)	新規建築物A (新大宮小学校舎)	約7,200㎡	約5,000㎡(70%)	約28,800㎡(400%) 約43,200㎡(600%) 約57,600㎡(800%) 約72,000㎡(1000%)
新規建築物A (新大宮小学校)	約17,400㎡	約5,500㎡(32%)	約69,600㎡(400%) 約104,400㎡(600%) 約139,200㎡(800%) 約174,000㎡(1000%)	新規建築物B (公民館含む)	約17,400㎡	約1,500㎡(9%)	約69,600㎡(400%) 約104,400㎡(600%) 約139,200㎡(800%) 約174,000㎡(1000%)	新規建築物B	約7,200㎡	約5,000㎡(70%)	約28,800㎡(400%) 約43,200㎡(600%) 約57,600㎡(800%) 約72,000㎡(1000%)
新規建築物B (公民館含む)	約9,400㎡	約6,600㎡(70%)	約37,600㎡(400%) 約56,400㎡(600%) 約75,200㎡(800%) 約94,000㎡(1000%)	新規建築物C	約7,700㎡	約5,400㎡(70%)	約30,800㎡(400%) 約46,200㎡(600%) 約61,600㎡(800%) 約77,000㎡(1000%)	新規建築物C	約12,900㎡	約9,000㎡(70%)	約51,600㎡(400%) 約77,400㎡(600%) 約103,200㎡(800%) 約129,000㎡(1000%)
暫定利活用	約1,950㎡	-	-	新規建築物D	約13,500㎡	約9,500㎡(70%)	約54,000㎡(400%) 約81,000㎡(600%) 約108,000㎡(800%) 約135,000㎡(1000%)	暫定利活用	約1,400㎡	-	-
GCS暫定交通広場	約3,150㎡	-	-	暫定利活用	約1,950㎡	-	-	GCS暫定交通広場	約4,500㎡	-	-
仮設グラウンド	約3,250㎡	-	-	GCS暫定交通広場	約3,000㎡	-	-	仮設グラウンド	約2,925㎡	-	-
仮設校舎	約17,400㎡	約2,000㎡	約4,000-6,000㎡	仮設グラウンド	約3,250㎡	-	-				
				グラウンド	約3,750㎡	-	-				
D：小学校/一部複合化				E：小学校/敷地外移転				Z：区役所跡地/暫定利活用			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積		敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	約7,200㎡	約5,000㎡(70%)	約28,800㎡(400%) 約43,200㎡(600%) 約57,600㎡(800%) 約72,000㎡(1000%)	新規建築物A	約17,700㎡	約12,400㎡(70%)	約70,800㎡(400%) 約106,200㎡(600%) 約141,600㎡(800%) 約177,000㎡(1000%)	暫定利活用	約900-2,400㎡	-	-
新規建築物B (新大宮小学校)	約4,700㎡	約3,300㎡(70%)	約18,800㎡(400%) 約28,200㎡(600%) 約37,600㎡(800%) 約47,000㎡(1000%)	新規建築物B	約10,700㎡	約7,500㎡(70%)	約42,800㎡(400%) 約64,200㎡(600%) 約85,600㎡(800%) 約107,000㎡(1000%)	GCS暫定交通広場	約3,750㎡	-	-
新規建築物C	約7,800㎡	約5,500㎡(70%)	約31,200㎡(400%) 約46,800㎡(600%) 約64,200㎡(800%) 約78,000㎡(1000%)	新規建築物C	約7,700㎡	約5,400㎡(70%)	約30,800㎡(400%) 約46,200㎡(600%) 約61,600㎡(800%) 約77,000㎡(1000%)				
新規建築物D	約7,800㎡	約5,500㎡(70%)	約31,200㎡(400%) 約46,800㎡(600%) 約64,200㎡(800%) 約78,000㎡(1000%)	新規建築物D	約13,500㎡	約9,500㎡(70%)	約54,000㎡(400%) 約81,000㎡(600%) 約108,000㎡(800%) 約135,000㎡(1000%)				
暫定利活用	約650-2,600㎡	-	-	暫定利活用	約2,600㎡	-	-				
GCS暫定交通広場	約3,250㎡	-	-	GCS暫定交通広場	約4,000㎡	-	-				
仮設グラウンド	約3,600㎡	-	-								

ii. 地域連携拠点

ii - ①：地域連携拠点 現況の区域・建物等基礎情報整理



地域連携拠点について、現況の区域・建物等の基礎的な情報を整理した。当該地区の特徴としては、下記が挙げられる。

- ・市民会館おおみや／山丸公園／新大宮区役所(2019年5月開庁)の3つの公共施設が存在し、市民会館おおみや・山丸公園と新大宮区役所の間には市道が位置している。
 - ・氷川参道に接している敷地
 - ・氷川参道一部(敷地に接している部分を含む)が2019年5月に歩行者専用化
 - ・都市計画道路(氷川緑道西通線)に接している敷地
- (建物の基礎情報については、3-2項参照)

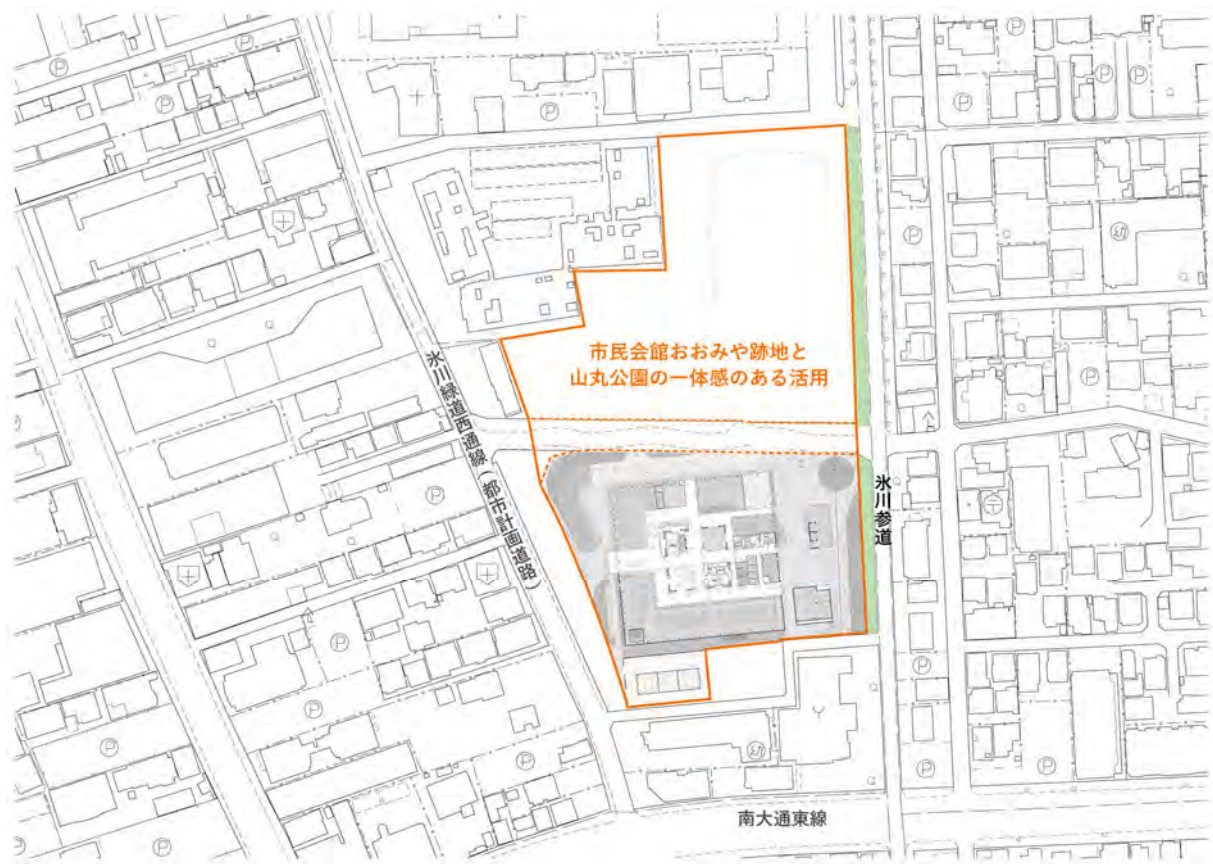
ii - ②：地域連携拠点 公共施設跡地活用全体方針に示される事業区域

ここでは、公共施設跡地活用全体方針において下図のように示される地域連携拠点の事業区域について、地図上で検討し、イメージを具体化する。



※変化する社会、段階的開発に応じた柔軟な軌道修正が可能となる計画として、随時アクションプランを見直していきます

(さいたま市 大宮駅東口周辺 公共施設再編/公共施設跡地活用 全体方針より抜粋)



全体方針の中で、地域連携拠点は最終的に「市民会館おおみや跡地と山丸公園の一体感のある活用」が掲げられている。それを地図上で具体的に示すと上図の橙色の範囲となる。橙色点線の市道部の取扱については今後の検討要素となる。

ii - ③：地域連携拠点 想定される事業区域パターンの整理／評価

ここでは、地域連携拠点の事業区域において考慮すべき土地・建物に関する要素を a-d まで列挙し、それらを組み合わせ、想定される事業区域パターンを計 3 パターン検討した。そして、全体方針との整合性や合意形成等の面から各パターンの評価を行った。

まず、考慮すべき土地・建物に関する要素として、下記に整理した。

- a. 市民会館おおみや敷地：敷地内で利活用／山丸公園敷地と一体的利活用
- b. 暫定利活用：市民会館おおみや小ホール解体部敷地のみの暫定利活用
- c. 山丸公園：現地存続／市民会館おおみや跡地と一体的利活用
- d. 市道：存続／一部廃道

(※市民会館おおみや・山丸公園敷地と新大宮区役所敷地の間の道路)

上記を踏まえ、事業区域パターンの検討結果として、土地利用の大きな方針は、
パターン A. 市民会館おおみやの跡地のみで活用
パターン B. 市民会館おおみやの跡地と山丸公園を一体的に活用
パターン C. 市民会館おおみやの跡地の一部と山丸公園を一体的に活用
の 3 つであると考えられる。


新大宮区役所は 2019 年 5 月に開庁が決まっており、新大宮区役所と市民会館おおみや跡地における新たな土地活用の連携が求められるが、その際に間の市道については、敷地間の一体活用を考えるために例えば廃道にするなど、どのように取り扱うかが事業区域にも影響を及ぼすと考えられる。

また、各事業区域で仮に建物が建設されとした場合の建物ボリュームについて、概算を行った。概算にあたり、他事例等から建蔽率を 70%、容積率は指定容積率の 400%と設定した。

なお、建物建設の工期については、大宮駅周辺地域、及び、首都圏における近年の事業を参照し、概ね 35～45 ヶ月程度と想定する。

次頁にて、3 つの事業区域パターン一覧及び評価表を示し、続いて各パターンの詳細を図及び想定建物ボリュームの概算表と共に示していく。

◎地域連携拠点

事業区域パターン		A-1 市民会館おおみや跡地内活用	A-2 市民会館おおみや一部跡地・ 山丸公園一体的利活用 (一部暫定利活用有)	B 市民会館おおみや跡地・ 山丸公園一体的利活用
				
a 市民会館おおみや 敷地	1 敷地内で利活用	○	-	-
	2 山丸公園敷地と 一体的利活用	-	○	○
b 暫定利活用	1 小ホール部敷地 暫定利活用	-	○	-
c 山丸公園	1 現地存続	○	-	-
	2 市民会館おおみや 跡地と一体的利活用	-	○	○
d 市道	1 存続	○	-	-
	2 一部廃道	-	○	○
各事業区域パターン評価				
① 公共施設跡地活用 全体方針との 整合性 (p116参照)	PHASE 1	整合	整合	整合
	PHASE 2	市道を挟むため、一体感を意識した計画が必要	市道を挟むため、一体感を意識した計画が必要	市道を挟むため、一体感を意識した計画が必要
② 地権者合意形成		公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による。 ただし市道廃道は時間を要する可能性有	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による。 ただし市道廃道は時間を要する可能性有

前頁の表について、各パターンの内容と評価を見ていく。

○パターン A-1：市民会館おおみや敷地内活用

パターン A-1 は、移民会館おおみや跡地を利活用し、山丸公園、市道は現地にて存続というパターンである。

評価としては、概ね全体方針と整合するが、市道を挟むため例えばデザインなどによる一体感を意識した計画が必要となる。また合意形成としては、公共用地のみの利活用のため、さいたま市の意思決定によるものとなる。

○パターン A-2：市民会館おおみや一部跡地・山丸公園一体的利活用（一部暫定利活用有）

パターン A-2 は、パターン A-1 をベースとするが、市民会館おおみや小ホールは大ホールと別棟になっているためそちらを先行して解体し、暫定利活用を行いつつ、最終的には小ホール跡地と山丸公園、一部廃道とした市道部分を一体的に活用するパターンである。大ホール棟跡地は別途活用する。

評価としては、「一体感のある活用」という点から全体方針と整合する。合意形成としては、公共用地のみ利活用のため、さいたま市の意思決定によるものとなるが、市道の一部廃道に時間を有する可能性が考えられる。

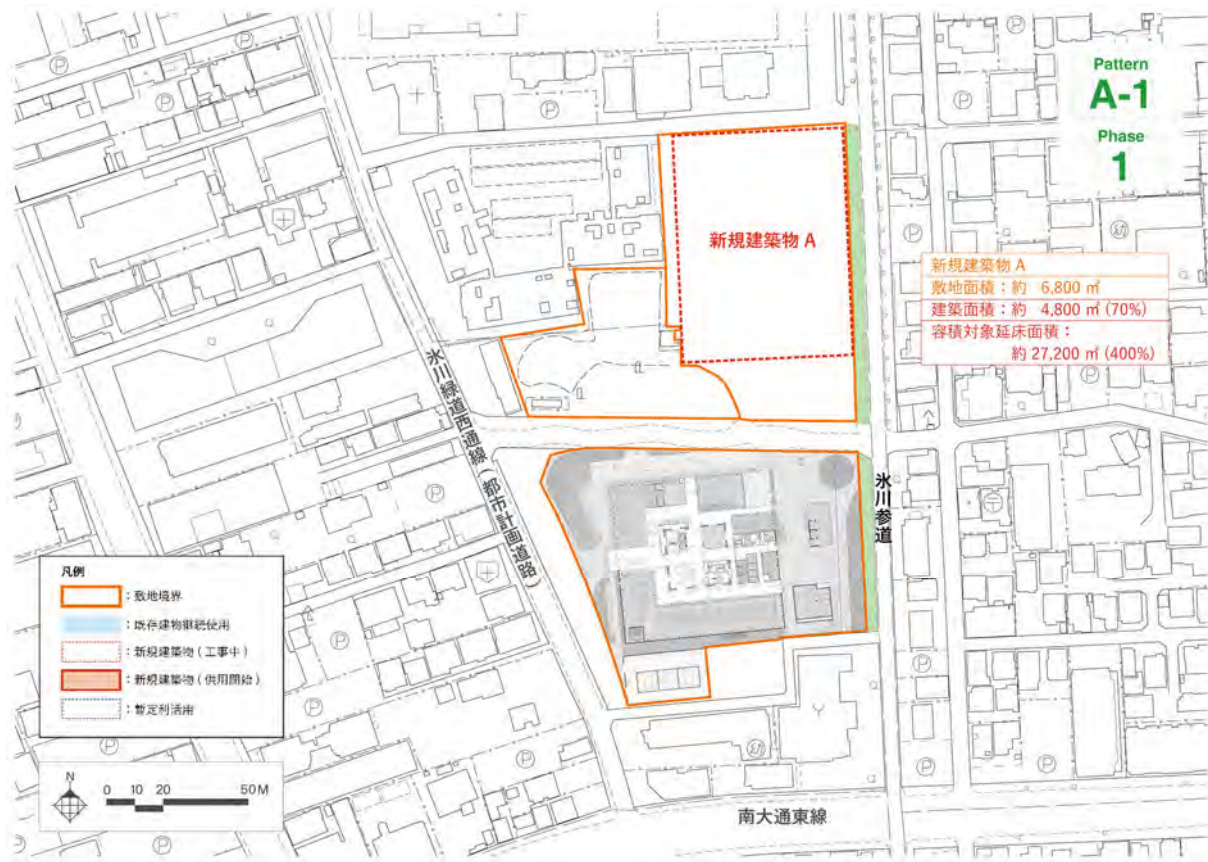
○パターン B：市民会館おおみや跡地・山丸公園一体的利活用

パターン B は、市民会館おおみや跡地と山丸公園、市道も一部廃道として、全体を一体的に活用するというパターンである。

評価としては、「一体感のある活用」という点から全体方針と整合する。合意形成としては、公共用地のみ利活用のため、さいたま市の意思決定によるものとなるが、市道の一部廃道に時間を有する可能性が考えられる。

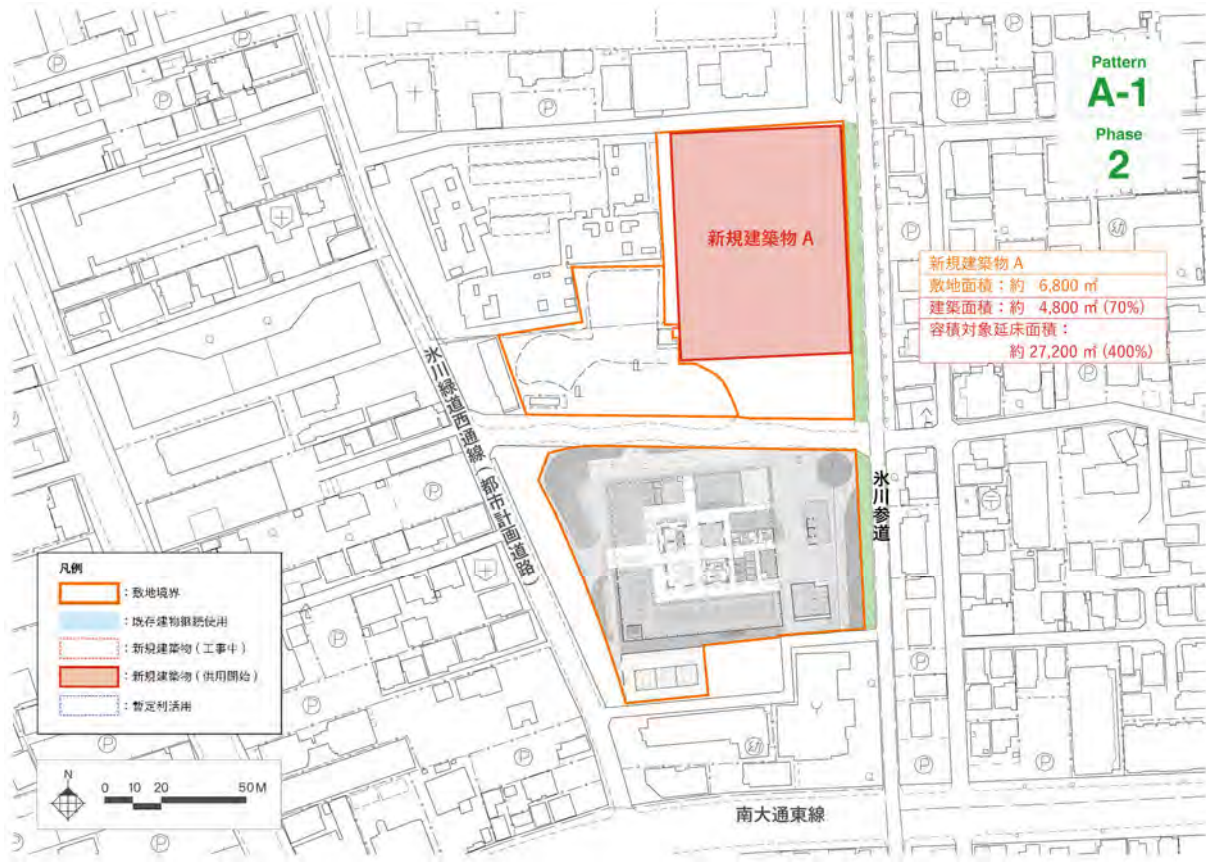
○パターン A-1：市民会館おおみや敷地内活用

PHASE 1：



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 6,800 m ²	約 4,000 m ² (70%)	約 27,200 m ² (400%)

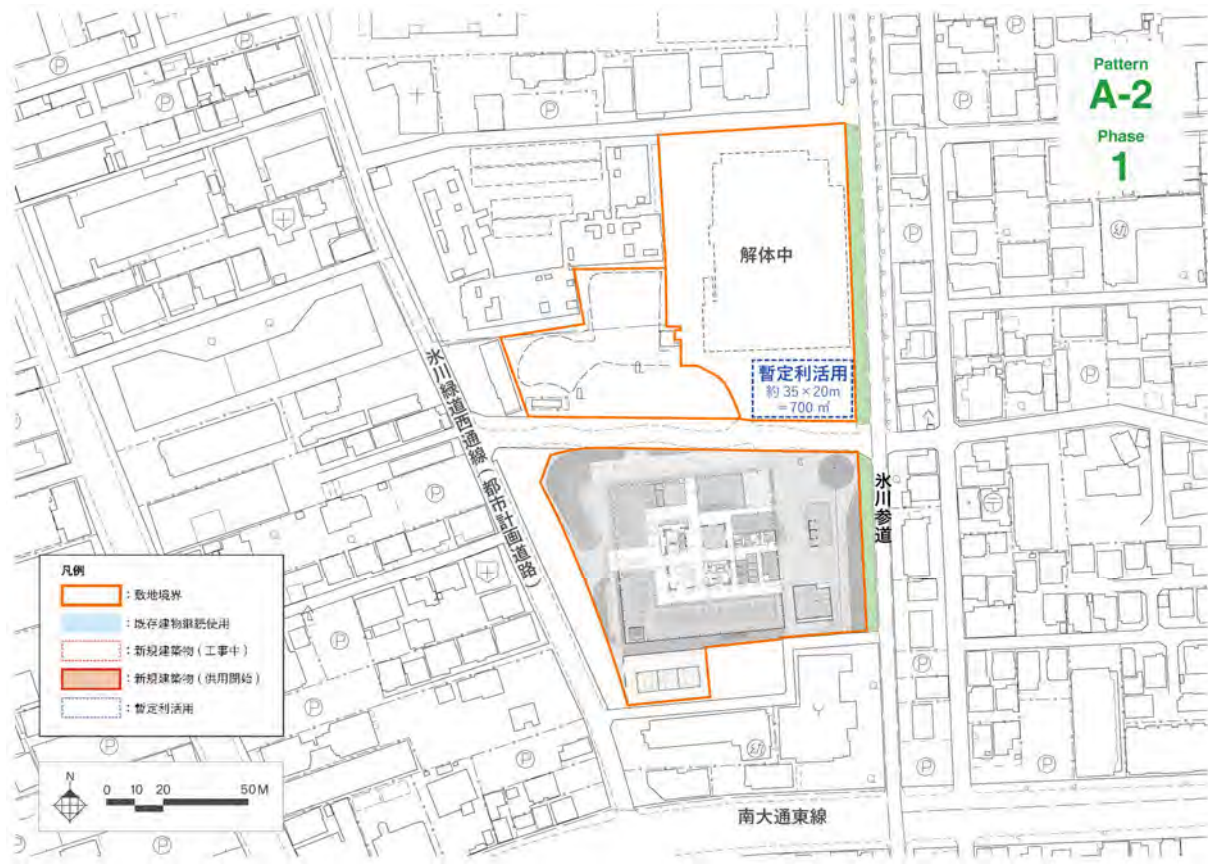
PHASE 2 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A	約 6,800 m ²	約 4,000 m ² (70%)	約 27,200 m ² (400%)

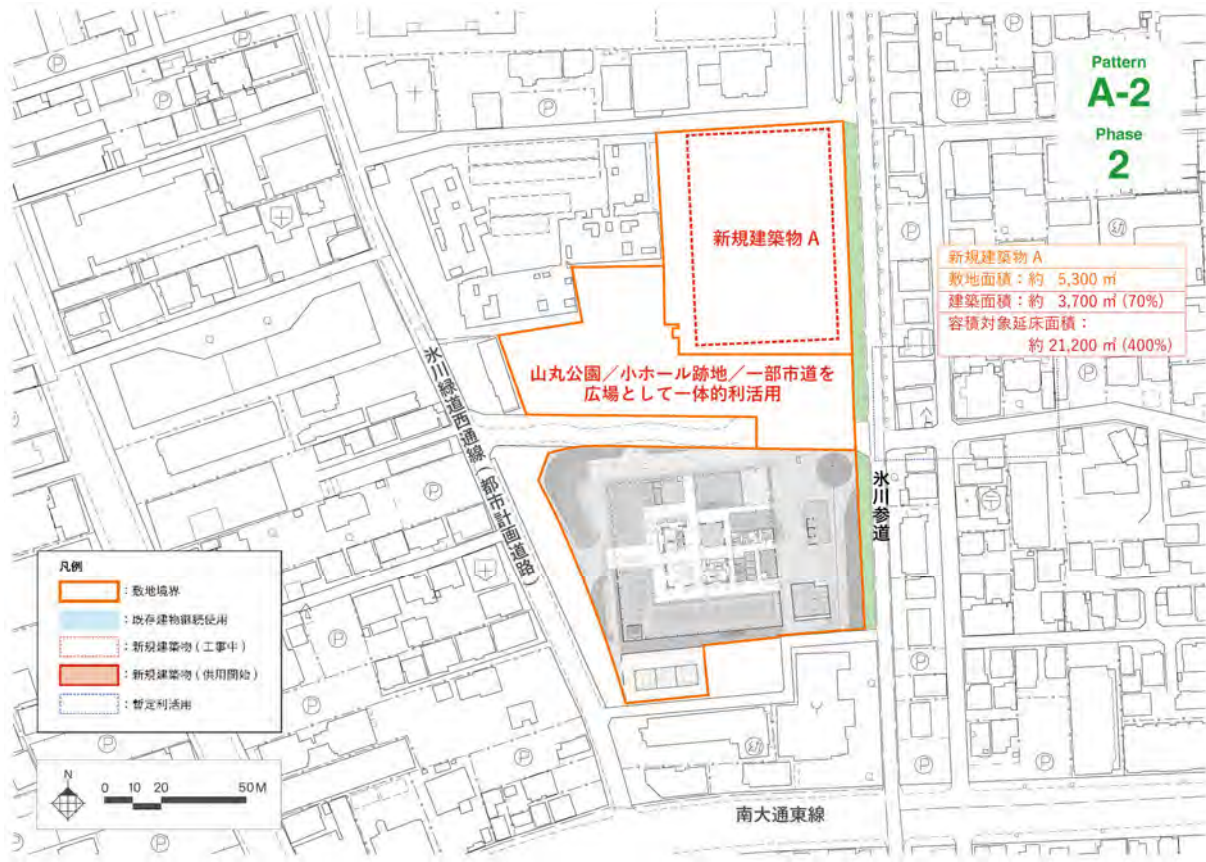
○パターン A-2：市民会館おおみや一部跡地・山丸公園一体的利活用

PHASE 1：



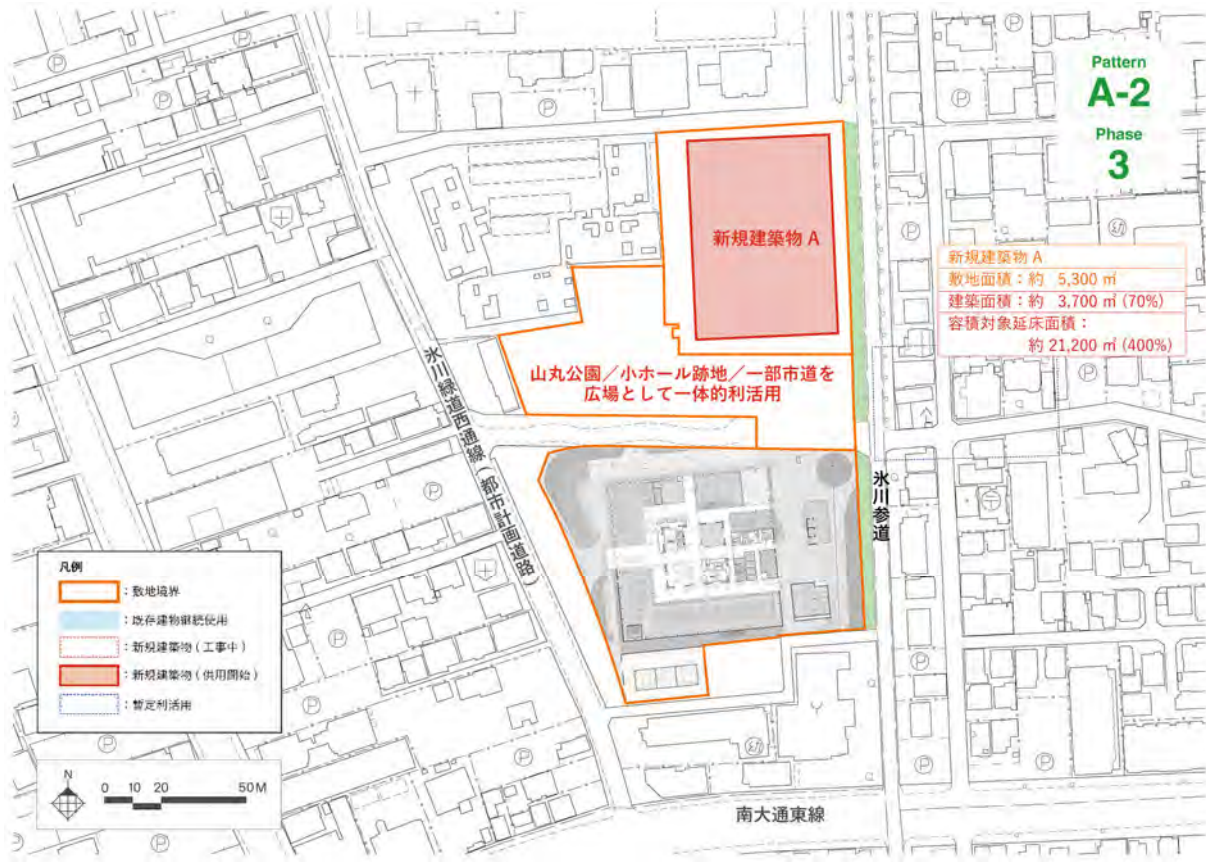
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
暫定利活用	約 700 m ²	-	-

PHASE 2 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 5,300 m ²	約 3,700 m ² (70%)	約 21,200 m ² (400%)

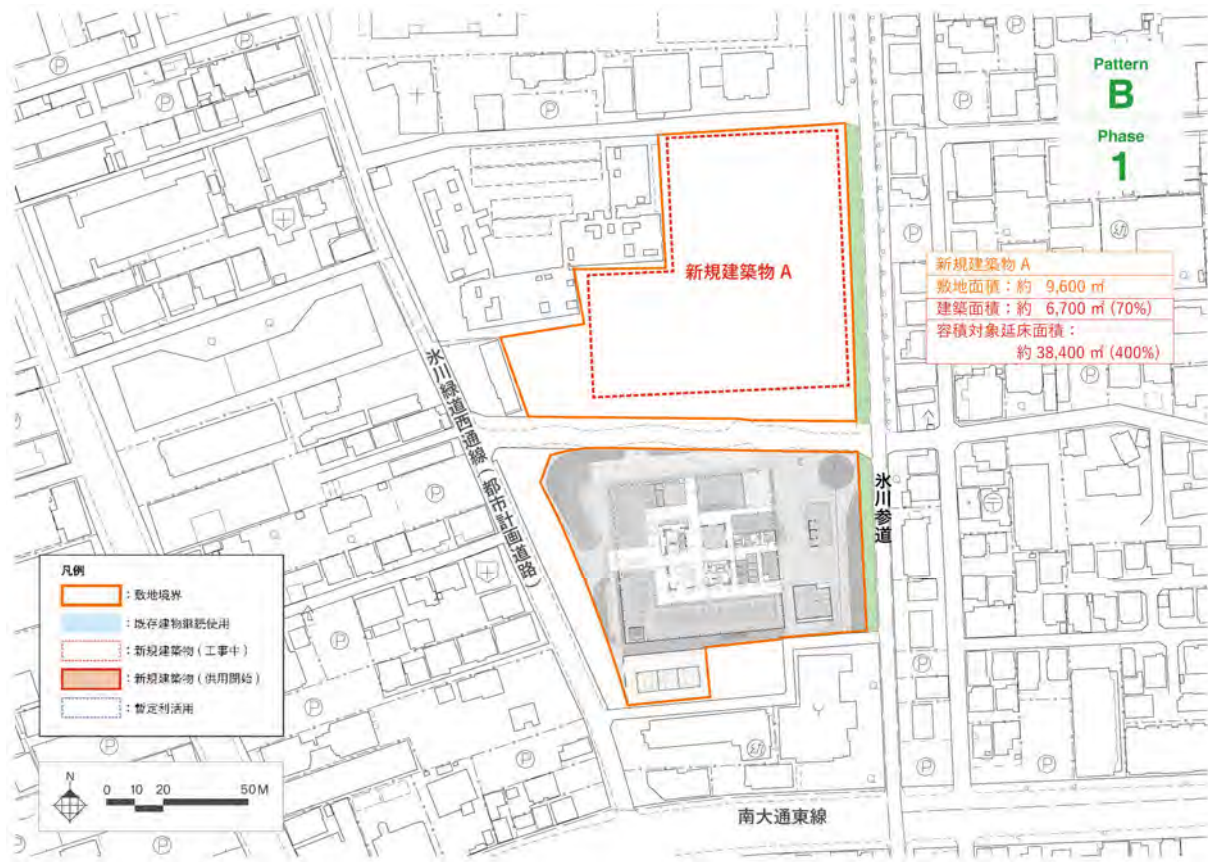
PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A	約 5,300 m ²	約 3,700 m ² (70%)	約 21,200 m ² (400%)

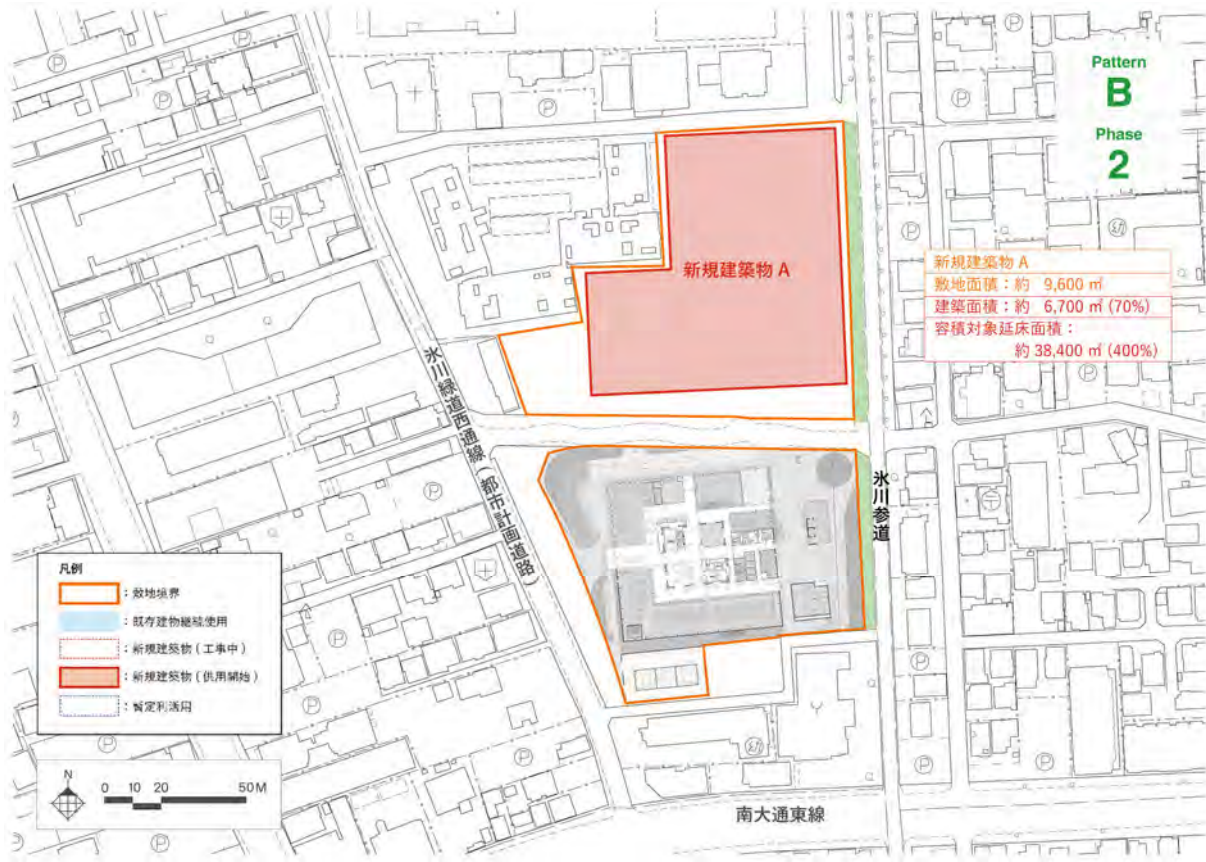
○パターン B：山丸公園一体化

PHASE 1：



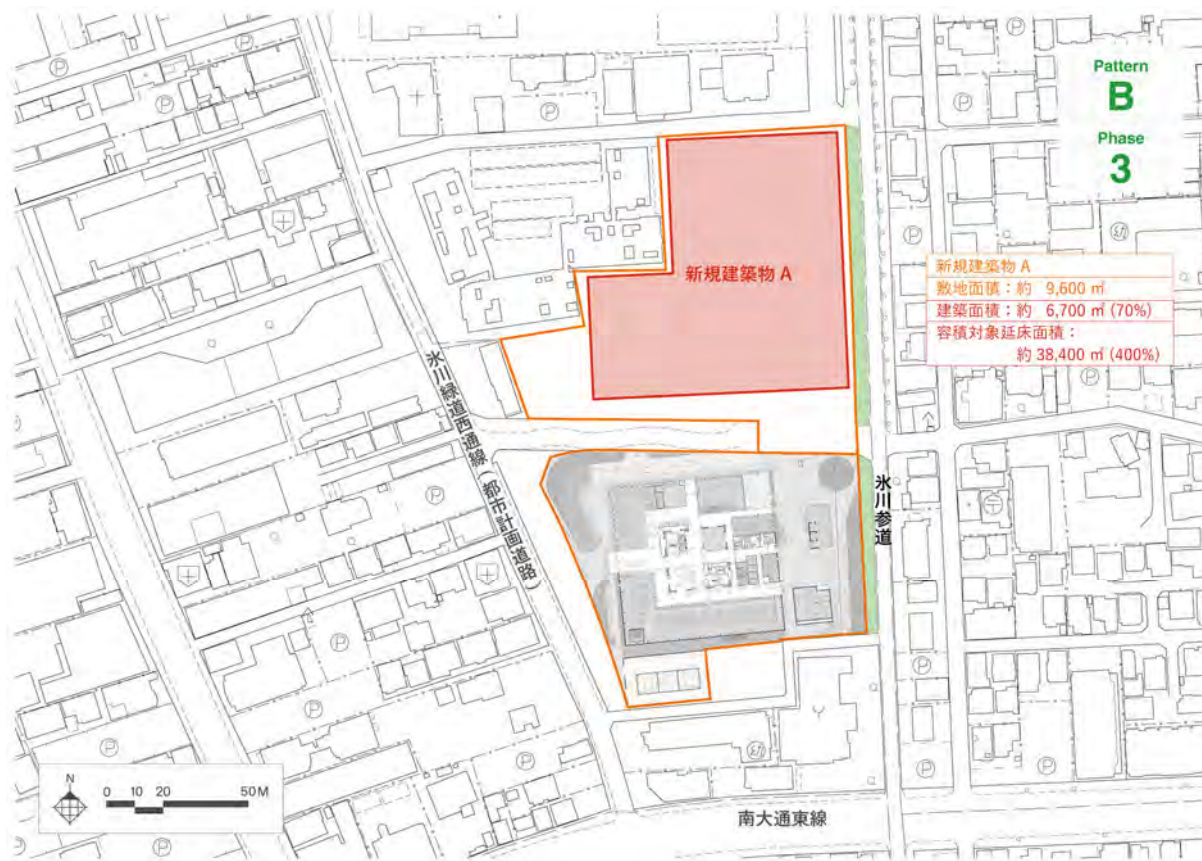
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A	約 9,600 m ²	約 6,700 m ² (70%)	約 38,400 m ² (400%)

PHASE 2 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 9,600 m ²	約 6,700 m ² (70%)	約 38,400 m ² (400%)

PHASE 3 :



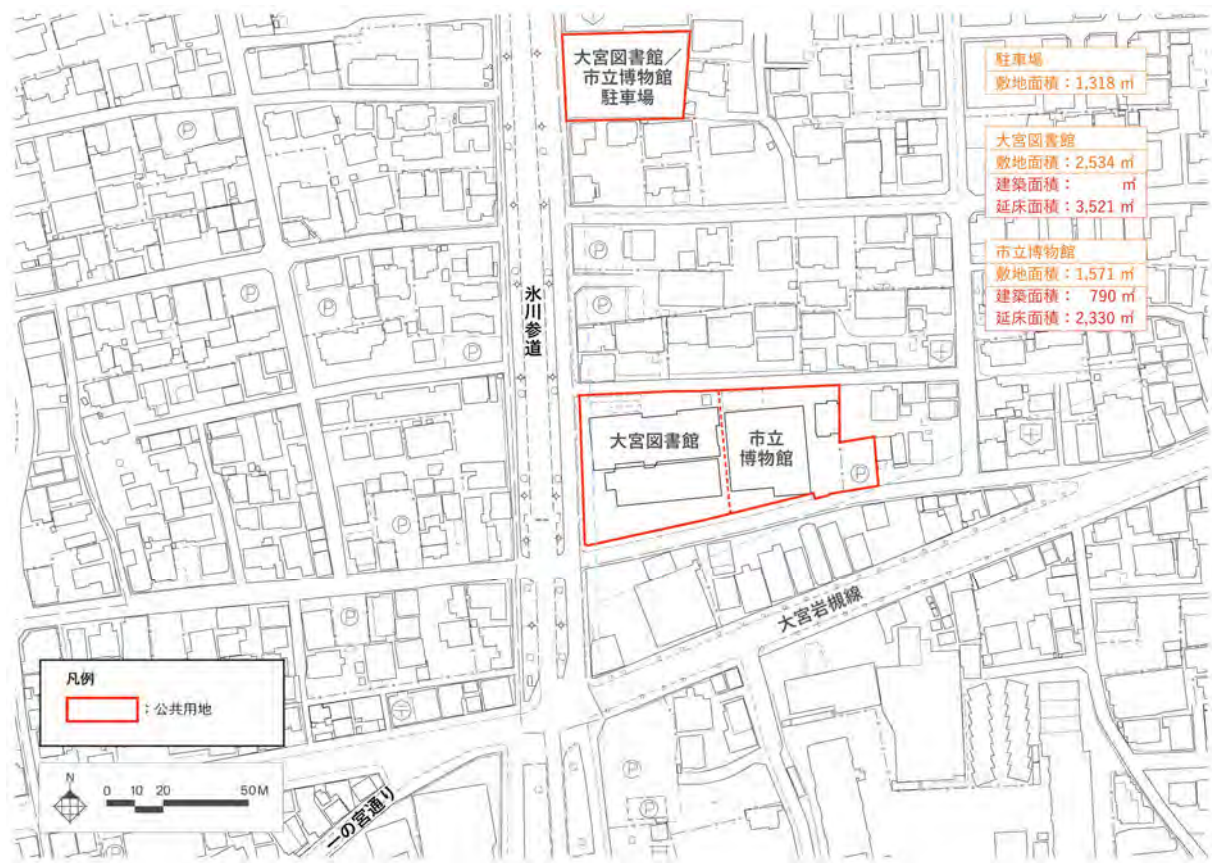
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規 建築物 A	約 9,600 m ²	約 6,700 m ² (70%)	約 38,400 m ² (400%)

◎地域連携拠点 パターン毎の事業規模想定一覧

A-1 市民会館おおみや跡地内活用			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	約6,800㎡	約4,000㎡(70%)	約27,200㎡(400%)
A-2 市民会館おおみや一部跡地・山丸公園一体的利活用 (一部暫定利活用有)			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	約5,300㎡	約3,700㎡(70%)	約21,200㎡(400%)
暫定利活用	約700㎡	-	-
B 市民会館おおみや跡地・山丸公園一体的利活用			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	約9,600㎡	約6,700㎡(70%)	約38,400㎡(400%)

iii. 氷川神社周辺エリア

iii-①：氷川神社周辺エリア 現況の区域・建物等基礎情報整理



氷川神社周辺エリアについて、現況の区域・建物等の基礎的な情報を整理した。当該地区の特徴としては、下記が挙げられる。

- ・大宮図書館／市立博物館の2つの公共施設が隣接している。
- ・近隣に大宮図書館、市立博物館来場者のための屋外駐車場が存在している
- ・氷川参道に接している敷地である

(建物の基礎情報については、3-2 項参照)

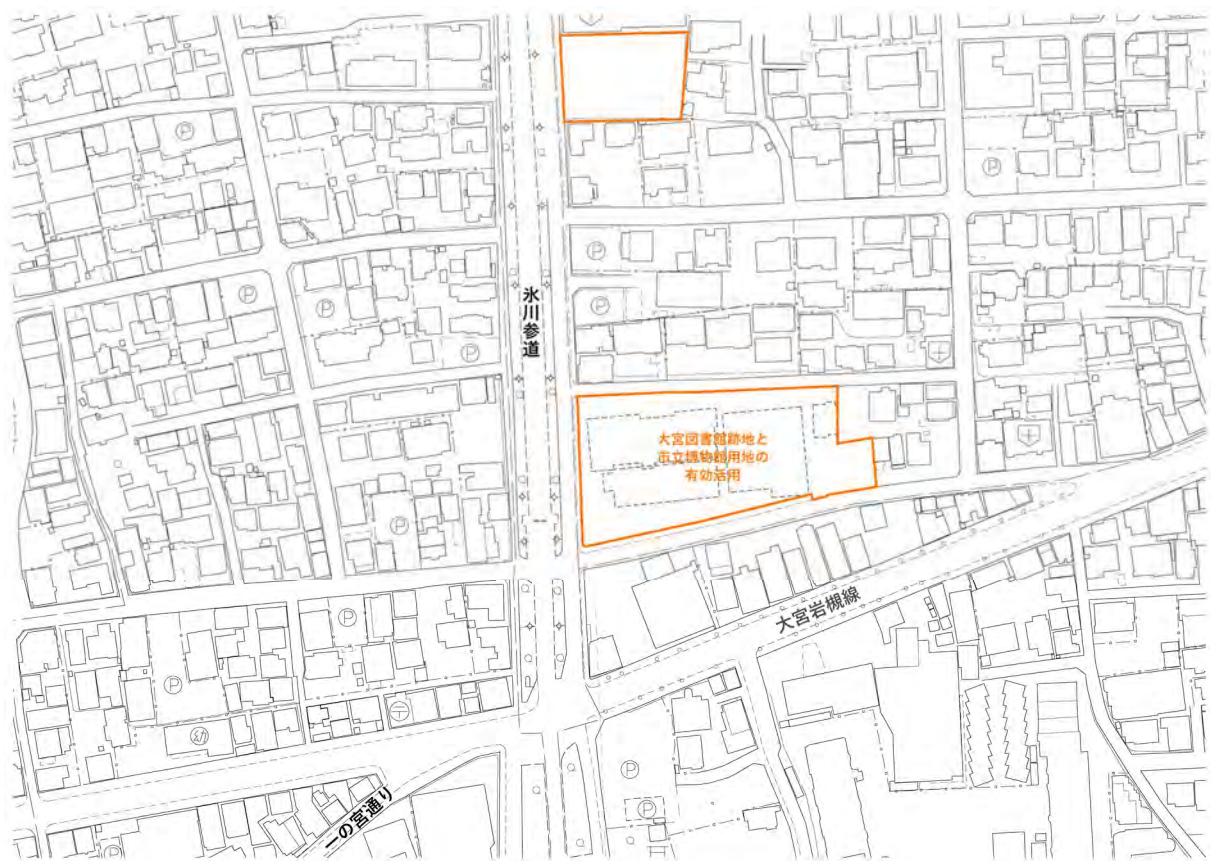
iii-②：氷川神社周辺エリア 公共施設跡地活用全体方針に示される事業区域

ここでは、公共施設跡地活用全体方針において下図のように示される氷川神社周辺エリアの事業区域について、地図上で検討し、イメージを具体化する。



※変化する社会、段階的開発に応じた柔軟な軌道修正が可能となる計画として、随時アクションプランを見直していきます

(さいたま市 大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針より抜粋)



全体方針の中で、氷川神社周辺エリアは「大宮図書館跡地と市立博物館用地の有効活用」が掲げられている。それを地図上で具体的に示すと上図の橙色の範囲となる。

iii-③：氷川神社周辺エリア 想定される事業区域パターンの整理／評価

ここでは、氷川神社周辺エリアの事業区域において考慮すべき土地・建物に関する要素を a-f まで列挙し、それらを組み合わせ、想定される事業区域パターンを計 4 パターン検討した。そして、全体方針との整合性や合意形成等の面から各パターンの評価を行った。

まず、考慮すべき土地・建物に関する要素として、下記に整理した。

- a. 大宮図書館：建物解体／建物存続
- b. 市立博物館：現地存続 or 単独建替／複合化／移転
- c. 図書館／博物館駐車場：現地存続／移転 or 廃止 or 氷川神社土地と換地／暫定利活用
- d. 暫定利活用：大宮図書館移転後の建物・土地／駐車場

上記を踏まえ、事業区域パターンの検討結果として、土地利用の大きな方針は、
パターン A. 大宮図書館・市立博物館の敷地の一体的活用
パターン B. 大宮図書館・市立博物館の敷地それぞれで個別建替
の 2 つであると考えられる。

大宮図書館は 2019 年 5 月に新大宮区役所への移転が決定しているが、市立博物館の今後の方針はまだ定まっておらず、氷川神社周辺エリアの土地活用の在り方は市立博物館の今後の方針に影響を受ける。それを踏まえると、現状ではパターンの絞り込みを行うことは難しく、博物館の今後の方針を見定める必要がある。

一方で、大宮図書館は 2020 年 3～5 月に開催される「さいたま国際芸術祭」の会場として使用された後、今後の方針が決まっていない。市立博物館の動向によっては大宮図書館敷地の低未利用状態が続くことも考えられる。そこで、大宮図書館移転後の敷地にて暫定利活用をする際の事業区域パターンも検討を行った。建物を解体して更地にした場合の土地活用をパターン Z-1、また、大宮図書館は耐震性に問題がないため建物をリノベーションした場合の活用をパターン Z-2 とした。

また、各事業区域で仮に建物が建設されとした場合の建物ボリュームについて、概算を行った。概算にあたり、建蔽率を指定建蔽率の 60%、容積率は指定容積率の 200% と設定した。

なお、建物建設の工期については、大宮駅周辺地域、及び、首都圏における近年の事業を参照し、概ね 35～45 ヶ月程度と想定する。

次頁にて、4 つの事業区域パターン一覧及び評価表を示し、続いて各パターンの詳細を図及び想定建物ボリュームの概算表と共に示していく。

◎氷川神社周辺エリア

事業区域パターン		A 敷地の一体的活用 (暫定利活用無) (博物館複合化 or 移転)	B 各敷地個別建替 (暫定利活用無) (博物館建替 or 移転)	Z-1 図書館敷地暫定利活用 (図書館解体)	Z-2 図書館敷地暫定利活用 (図書館リノベーション)
					
a 大宮図書館	1 建物解体	○	○	○	-
	2 建物存続	-	-	-	○
b 市立博物館	1 現地存続/ 単独建替	-	○	○	○
	2 複合化	(○)	-	-	-
	3 移転	○	(○)	-	-
c 図書館/博物館 駐車場	1 現地存続	○	○	○	-
	2 移転/廃止/ 氷川神社土地と 換地	-	-	-	-
	3 暫定利活用	-	-	-	○
d 暫定利活用	1 大宮図書館 移転後の土地	-	-	○	○
	2 駐車場	-	-	-	○
事業区域パターン評価					
① 公共施設跡地活用 全体方針との 整合性 (p131参照)	PHASE 1	整合	整合	整合	整合
	PHASE 2	整合	整合	-	-
② 地権者合意形成		公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による	公共用地のみの利活用のためさいたま市の意思決定による

前頁の表について、各パターンの内容と評価を見ていく。

○**パターン A：敷地の一体的活用（暫定利活用無／博物館複合化 or 移転）**

パターン A は、大宮図書館、市立博物館を共に解体し、それぞれの敷地を一体的に活用し、一敷地一棟とするパターンである。

評価としては、全体方針と整合し、合意形成も公共用地のみのためさいたま市の意思決定によるが、博物館の将来方針が定まるまでの、図書館移転後の跡地をどうするかという課題が生じる。

○**パターン B：各敷地個別建替（暫定利活用無／博物館建替 or 移転）**

パターン B は、大宮図書館、市立博物館を共に解体し、それぞれの敷地で単独で活用するパターンである。2 敷地に分け、2 棟での土地活用を想定している。

評価としては、全体方針と整合し、合意形成も公共用地のみのためさいたま市の意思決定による。

○**パターン Z-1：図書館敷地暫定利活用（図書館解体）**

パターン Z-1 は、図書館を解体して、その跡地を暫定利活用するパターンである。

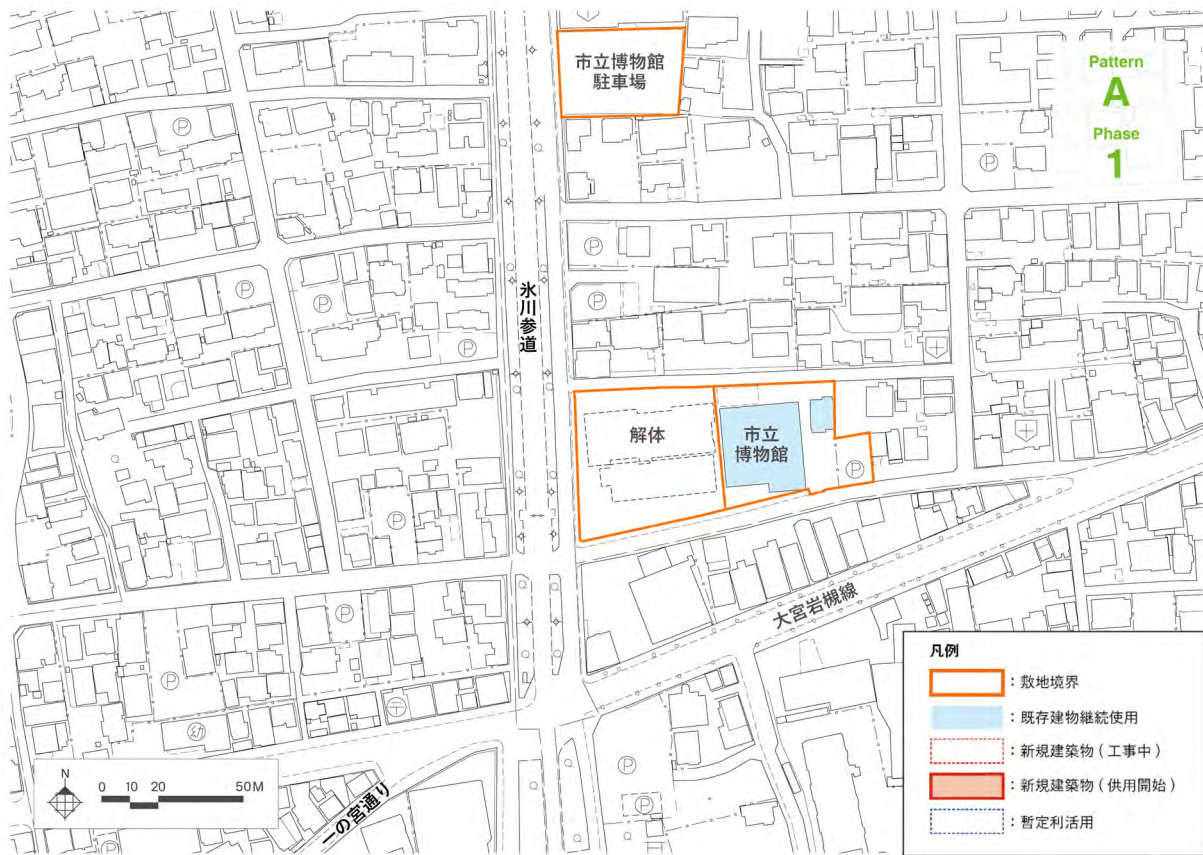
○**パターン Z-2：図書館敷地暫定利活用（図書館リノベーション）**

パターン Z-2 は、図書館を残してリノベーションを行い、その建物を暫定利活用するパターンである。

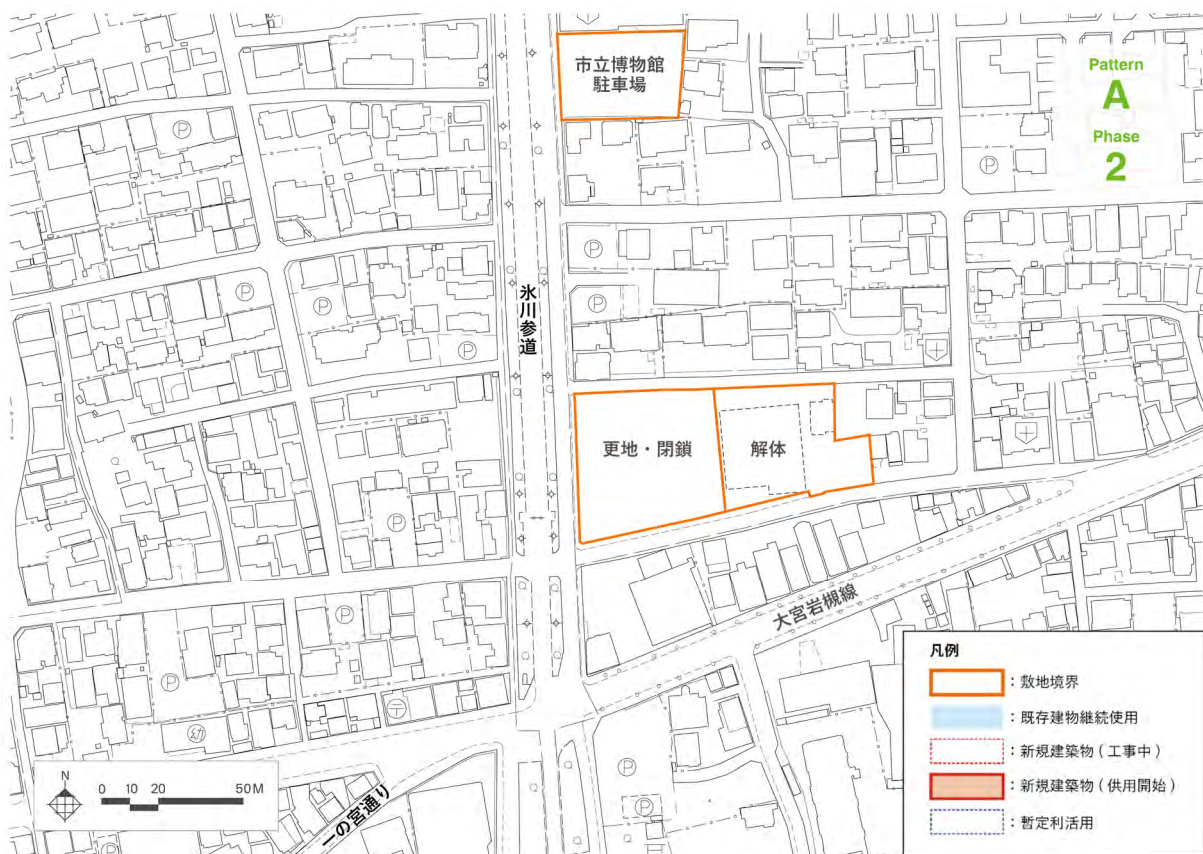
暫定利活用パターンの評価としては、全体方針と整合し、合意形成も公共用地のみのためさいたま市の意思決定による。また、暫定利活用の 2 つのパターンは、博物館の将来方針と連動して、大宮図書館移転後も図書館敷地が速やかに活用されるためのパターンである。

○パターン A：敷地の一体的活用（暫定利活用無）（博物館複合化 or 移転）

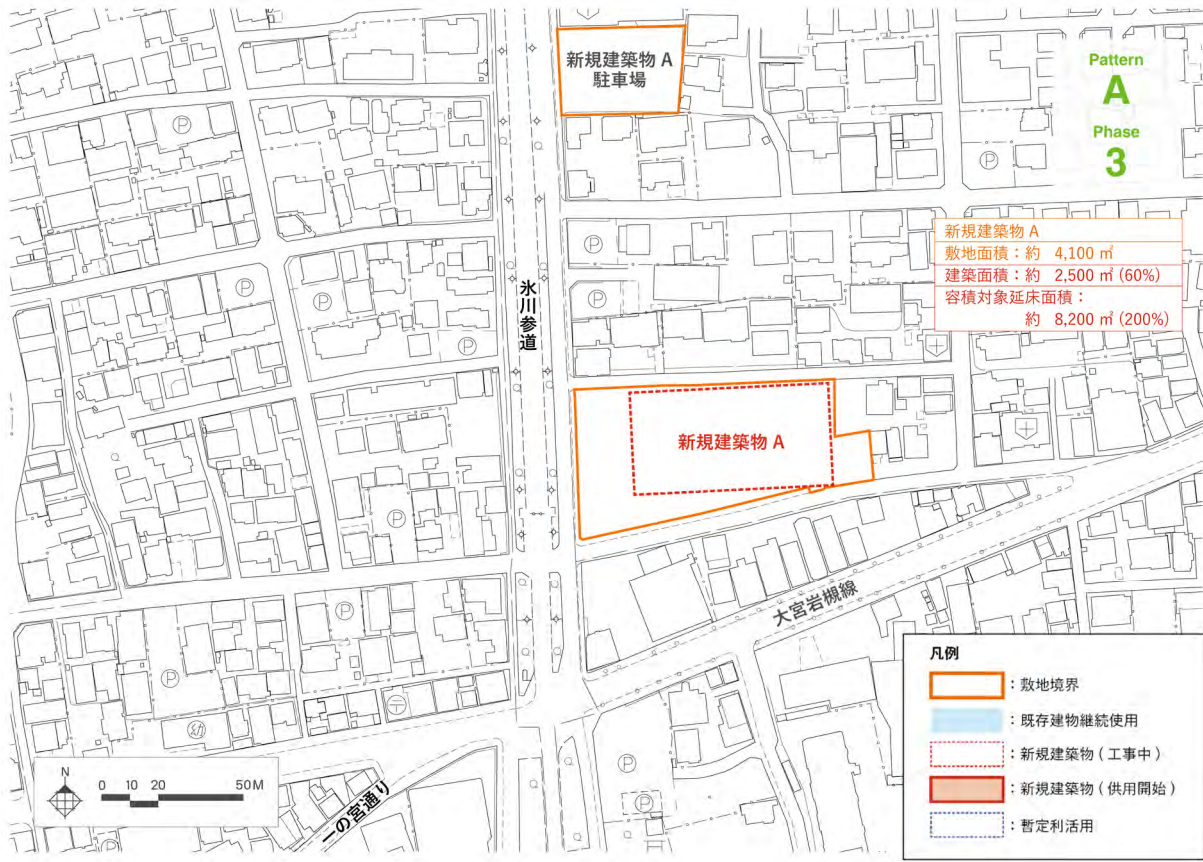
PHASE 1：



PHASE 2：

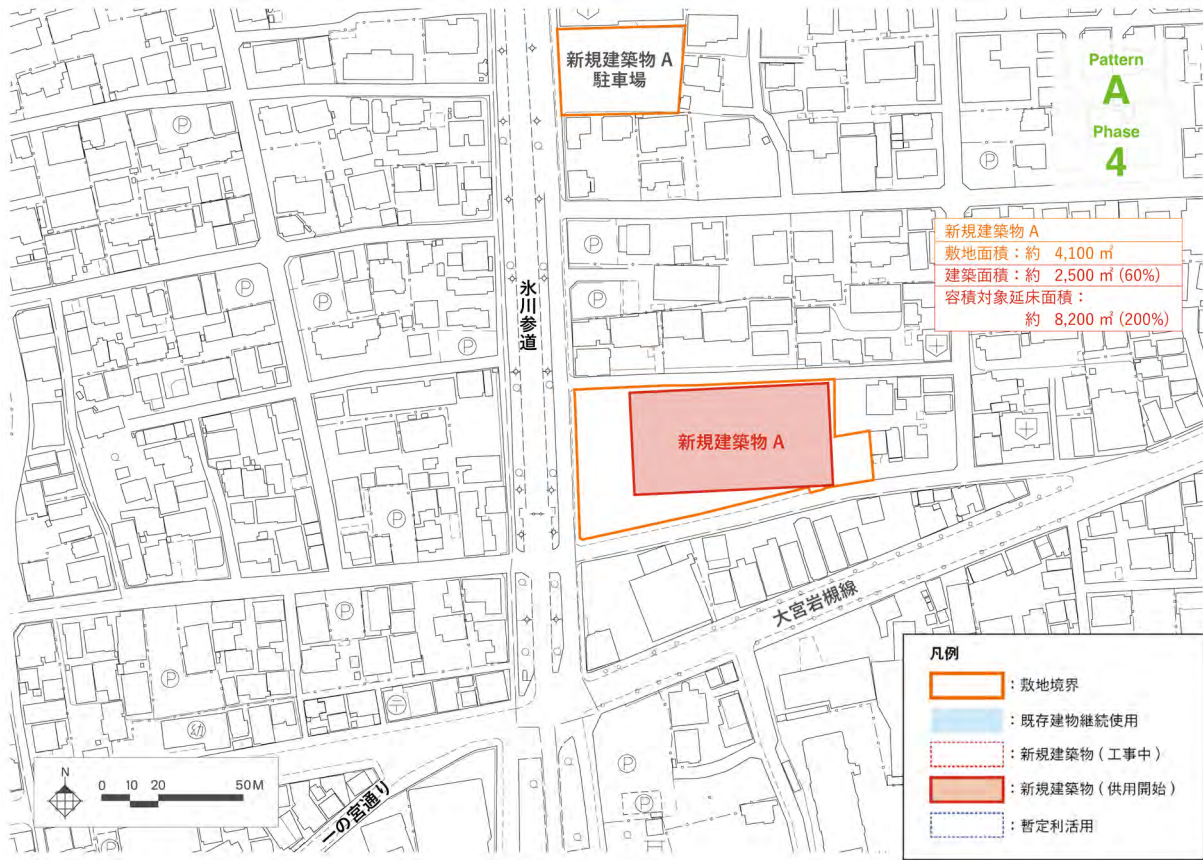


PHASE 3 :



	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 4,100 m ²	約 2,500 m ² (60%)	約 8,200 m ² (200%)

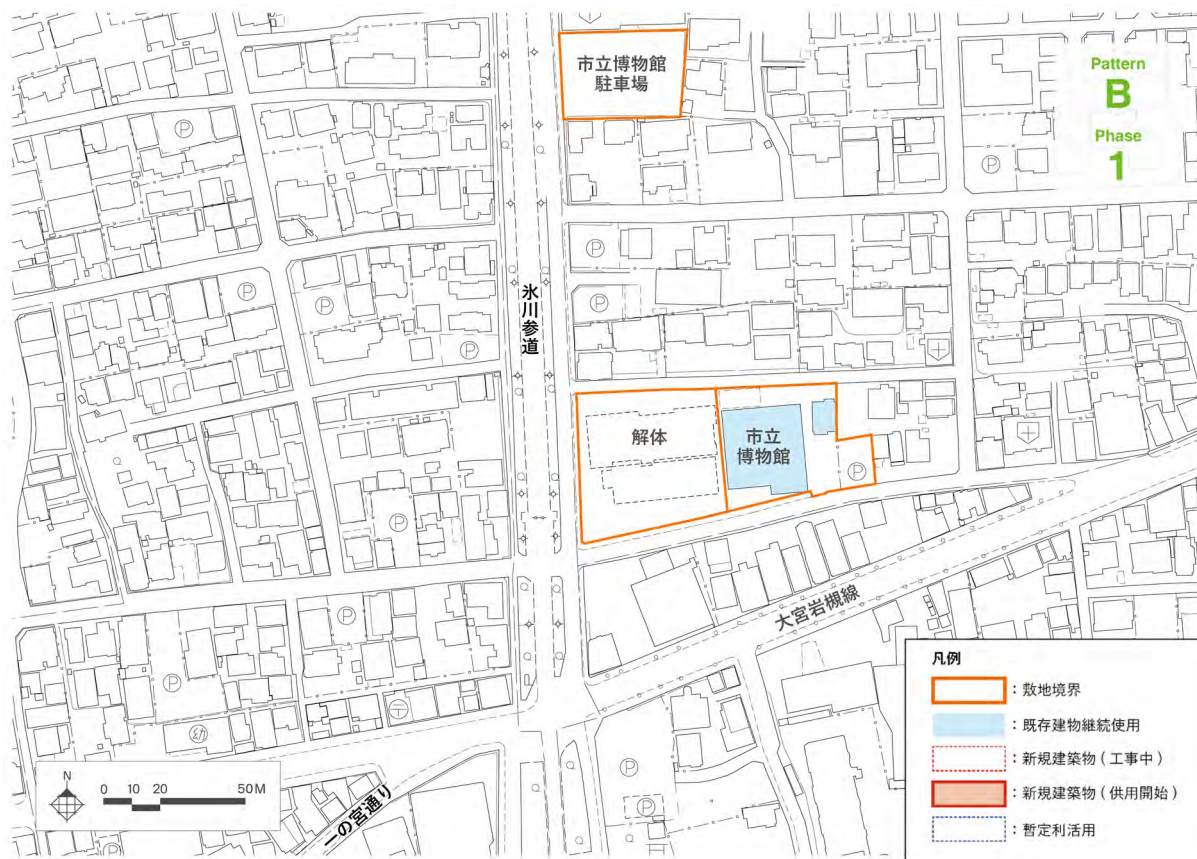
PHASE 4 :



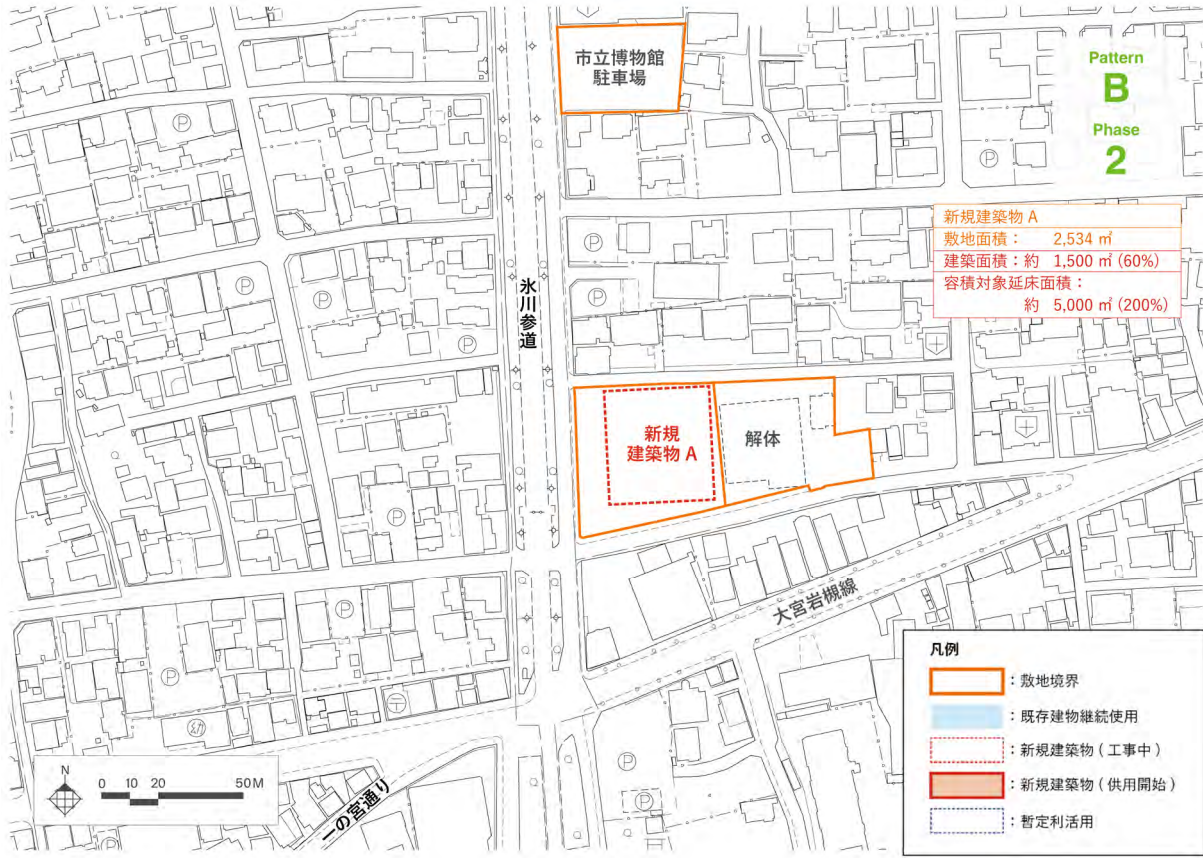
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 4,100 m ²	約 2,500 m ² (60%)	約 8,200 m ² (200%)

○パターン B：各敷地個別建替（暫定利活用無）（博物館建替 or 移転）

PHASE 1：

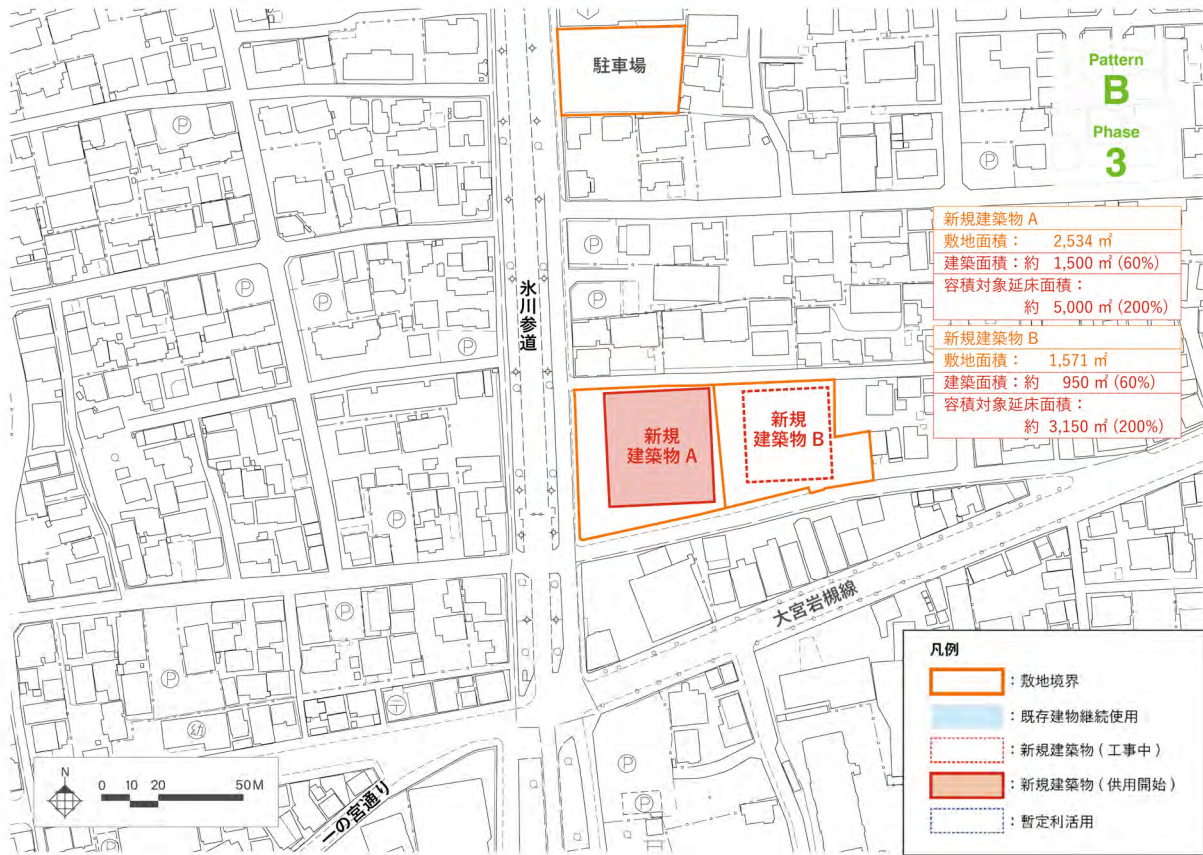


PHASE 2 :



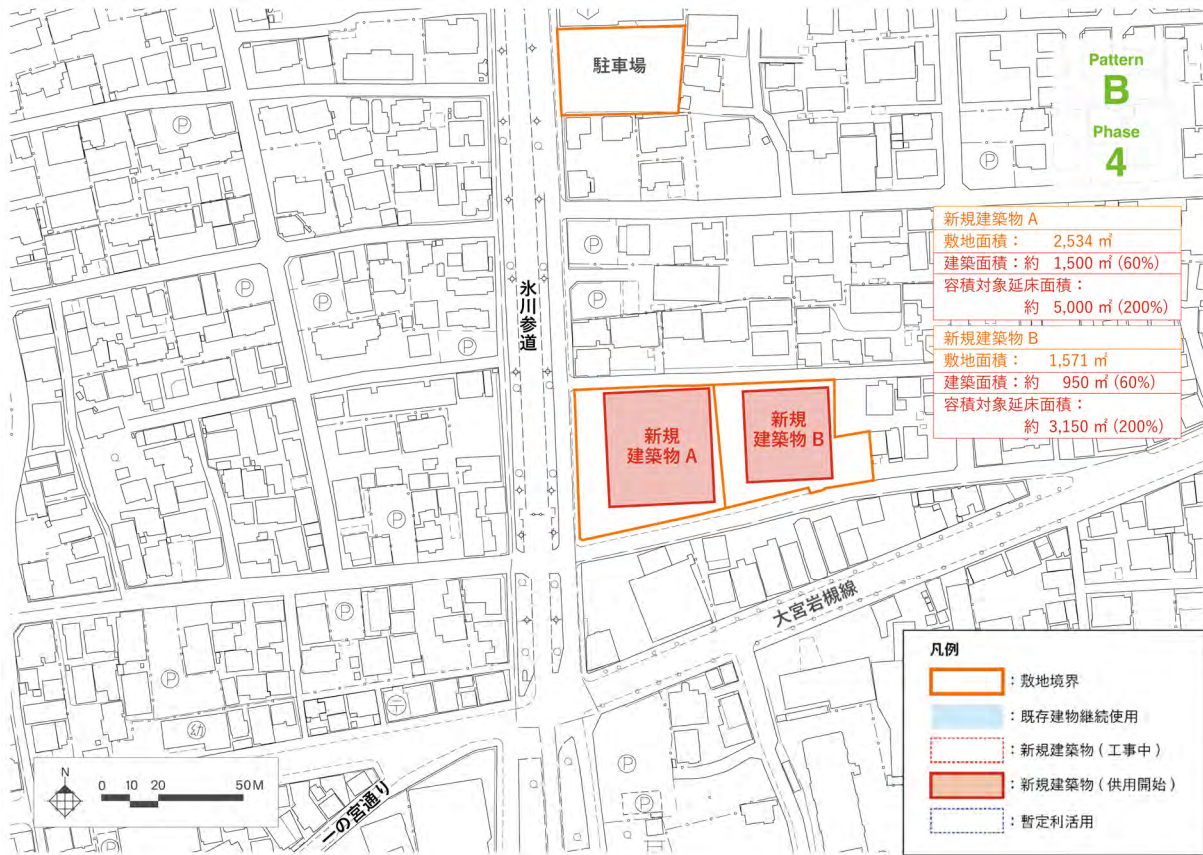
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 2,534 m ²	約 1,500 m ² (60%)	約 5,000 m ² (200%)

PHASE 3 :



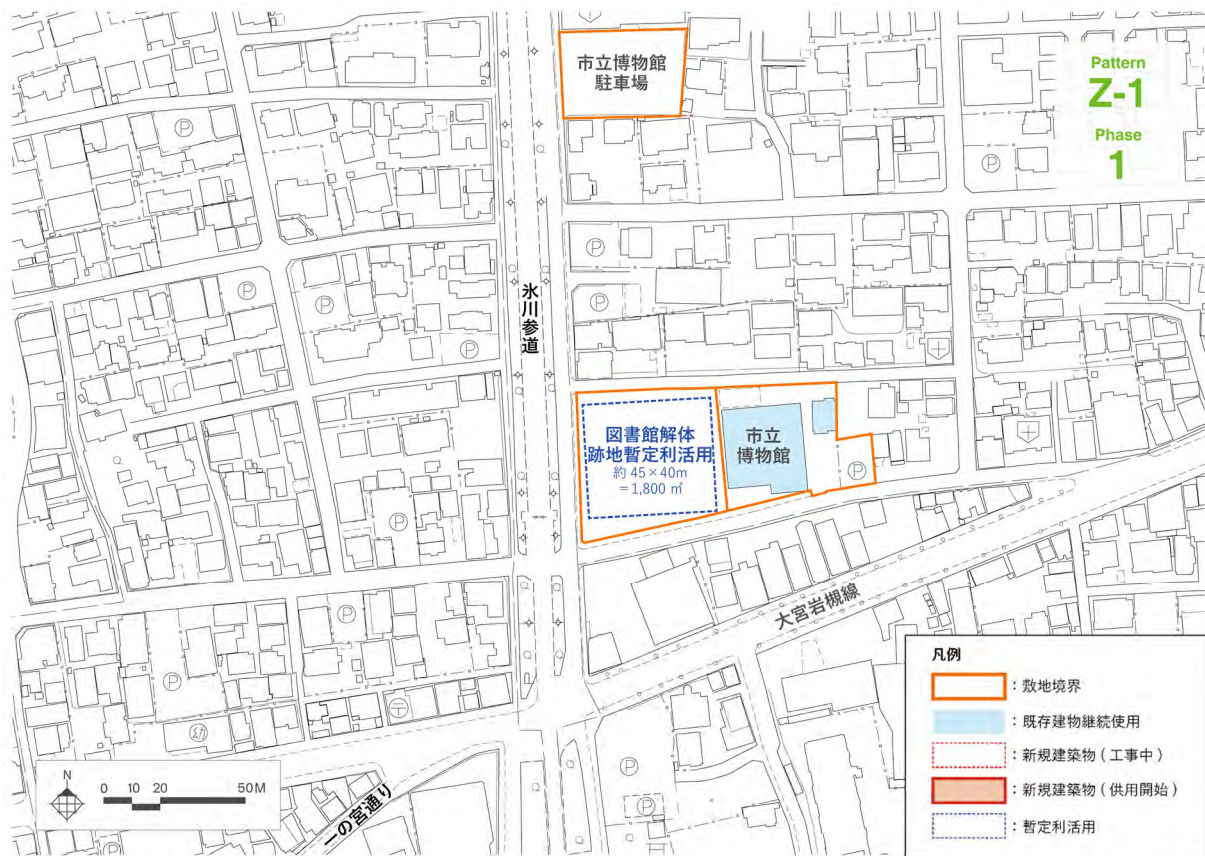
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 2,534 m ²	約 1,500 m ² (60%)	約 5,000 m ² (200%)
新規建築物 B	約 1,571 m ²	約 950 m ² (60%)	約 3,150 m ² (200%)

PHASE 4 :



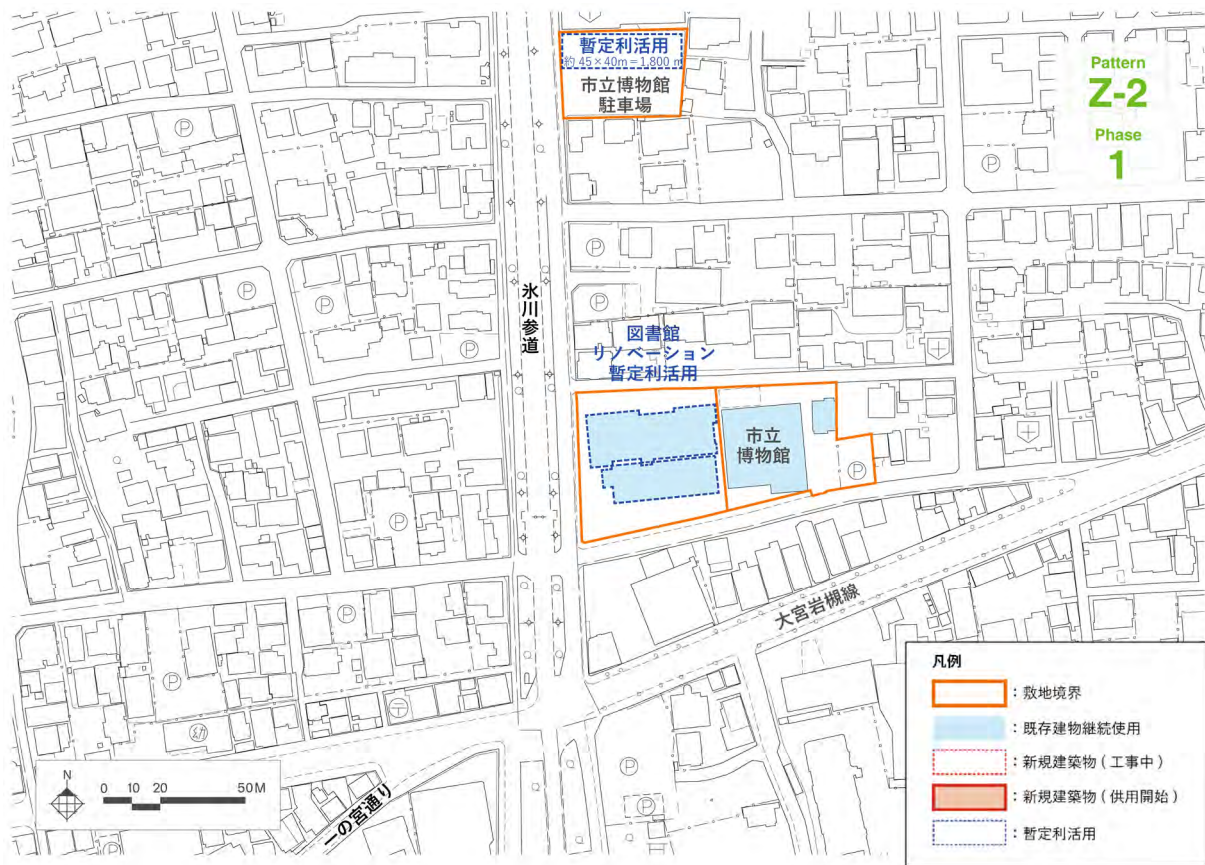
	敷地面積	建築面積(建蔽率)	容積対象延床面積(容積率)
新規建築物 A	約 2,534 m ²	約 1,500 m ² (60%)	約 5,000 m ² (200%)
新規建築物 B	約 1,571 m ²	約 950 m ² (60%)	約 3,150 m ² (200%)

○パターン Z-1：図書館敷地暫定利活用（図書館解体）



	敷地面積	建築面積 (建蔽率)	容積対象延床面積 (容積率)
暫定利活用 (解体)	約 1,800 ㎡	-	-

○パターン Z-2：図書館敷地暫定利活用（図書館リノベーション）



	敷地面積	建築面積 (建蔽率)	容積対象延床面積 (容積率)
暫定利活用 (リノベーション)	約 2,534 ㎡	既存のまま	既存のまま

⑧水川神社周辺エリア パターン毎の事業規模想定一覧

A 敷地の一体的活用 (暫定利活用無)(博物館複合化 or 移転)			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	約4,100㎡	約2,500㎡(60%)	約8,200㎡(200%)
B 各敷地個別建替 (暫定利活用無)(博物館建替 or 移転)			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
新規建築物A	2,534㎡	約1,500㎡(60%)	約5,000㎡(200%)
新規建築物B	1,571㎡	約950㎡(60%)	約3,150㎡(200%)
Z-1 図書館敷地暫定利活用 (図書館解体)			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
暫定利活用 (解体)	約1,800㎡	-	-
Z-2 図書館敷地暫定利活用 (図書館リノベーション)			
	敷地面積	建築面積	容積対象延床面積
暫定利活用 (リノベーション)	約2,534㎡	既存のまま	既存のまま