

地下鉄7号線中間駅周辺まちづくり 中間とりまとめ案(コンセプト・開発パターン)

中間駅周辺まちづくり (延伸に伴い中間駅を設置する場合)

延伸線のまちづくり

延伸計画(浦和美園～岩槻間:約7.3km)

鉄道空白地帯が存在

中間駅設置・まちづくりの必要性

開発需要調査(定着人口約4,000人) + 産業集積拠点の検討

まちづくり案の絞り込み

まちづくりの将来像・基本方針の検討

「コンセプト3案(A・B・C) × 開発パターン3案(・・・)」9案を作成し検討

下記の「コンセプト3案(A・B・ABC統合) × 開発パターン2案(・・)」6案に絞る。

コンセプト



キーワード A案:エコ B案:長寿・健康 ABC案:エコ、長寿・健康、自然

開発パターン

- ・ 交流人口創出型(型): 産業系中心のまちづくり
- ・ 定着・交流バランス型(型): 定着人口約4,000人の住宅系と産業系の複合型のまちづくり

A案:環境にやさしい新しいまちづくり

「街じゅうがエコ 太陽を活かす未来都市」
E-KIZUNA Project 導入

エコ産業が集積したまちづくり
エコ・環境・エネルギー産業の誘致
研究開発ビジネス

環境にやさしい新しいまちづくり
自動車に頼らない「歩いて暮らせるまち」
自然エネルギーを利用した住宅地
緑多い菜園付住宅

考え方

- ・ 省エネルギーや二酸化炭素の排出削減という、グローバルなニーズにこたえるエコをテーマとするまちづくり。
- ・ E-KIZUNA Projectも導入し、さいたま市らしさを打ち出す。

B案:長寿社会に対応したまちづくり

「長生きをサポートする 健康先進都市」
スマートウエルネスシティの理念

健康・医療・福祉施設が集積したまちづくり
健康・医療・福祉系産業の誘致
医療モール
スポーツビジネス

長寿社会に対応したまちづくり
ユニバーサル住宅
緑多い菜園付住宅
ヘルシーロード、健康スポーツ公園

考え方

- ・ これからの超高齢社会の中で、長寿と健康を支えるため、ハード・ソフト両面から施策を展開するまちづくり。
- ・ スマートウエルネスシティの理念も取り入れる。

ABC統合案

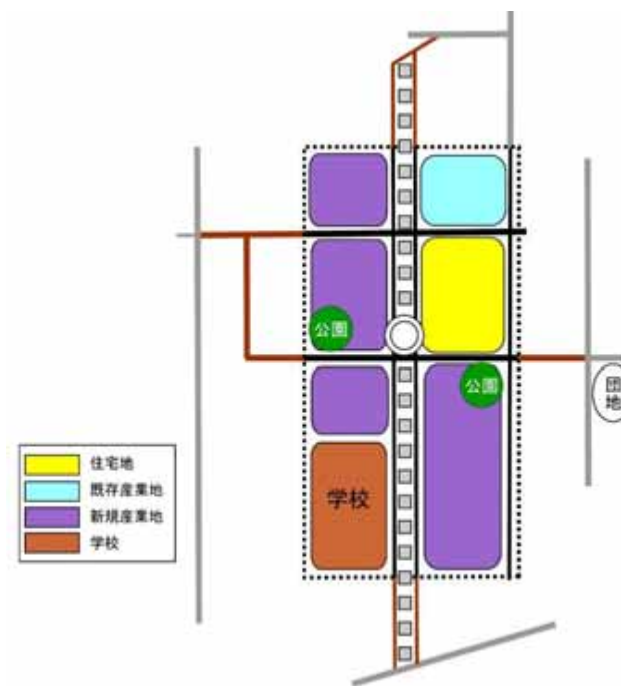
「健康と自然を育む木洩れ日の街」
E-KIZUNA Project 導入
スマートウエルネスシティの理念

環境にやさしい新しいまちづくり
エコ・健康・医療・福祉系産業の誘致
研究開発ビジネス、医療モール、スポーツビジネス
長寿社会に対応したまちづくり
緑多い菜園付住宅、ユニバーサル住宅
ヘルシーロード、健康スポーツ公園
自然環境と共生したまちづくり
緑豊かな住宅地、自然を活かした散策路

考え方

- ・ これからの社会にとって、いずれも必要なエコ・健康・自然全てのコンセプトを取り入れ、10年・20年という長い目で柔軟に地域を育てていくまちづくり。

交流人口創出型(型)



基本構成

開発規模 約45ha

定着人口 約500人
(産業や学校などの交流人口の創出)

鉄道利用者推計
約600～1,200人
(生産・事務所・学校・研究施設等)

概算事業費
約250億円(地区外整備約80億円含む)

費用便益比(国交省マニュアルH21)
B/C = 1.50

[型と型の比較]

- 1 開発規模が小さい
- 2 事業期間が短い
- 3 事業費が安い
- 4 鉄道利用者数は立地の産業系業種により左右される

定着・交流バランス型(型)



基本構成

開発規模 約65ha

定着人口 約4,000人
(住宅を中心に産業・学校などの人口交流の創出)

鉄道利用者推計
約1,200人
(住宅・事務所・学校・研究施設等)

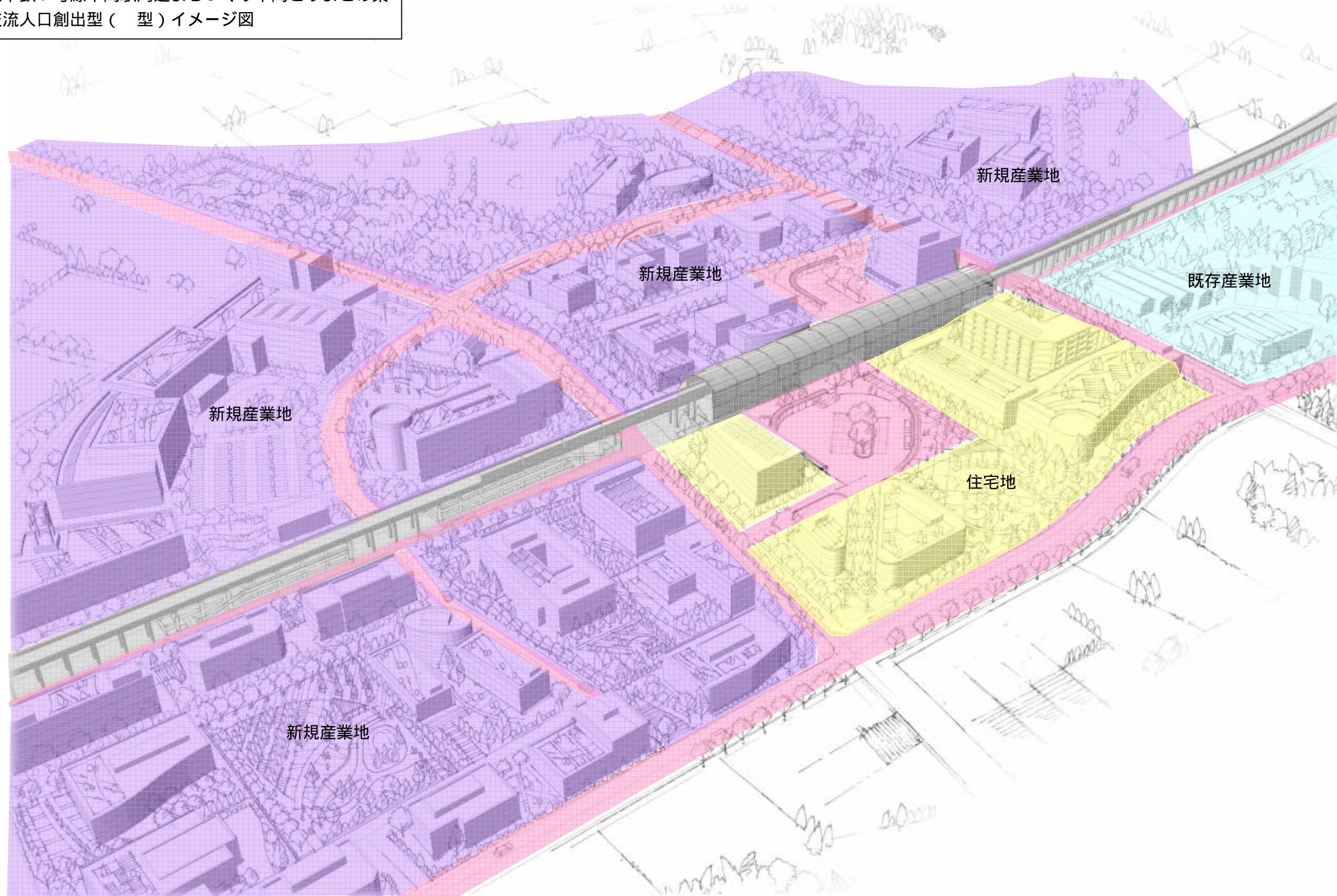
概算事業費
約330億円(地区外整備約70億円含む)

費用便益比(国交省マニュアルH21)
B/C = 1.83

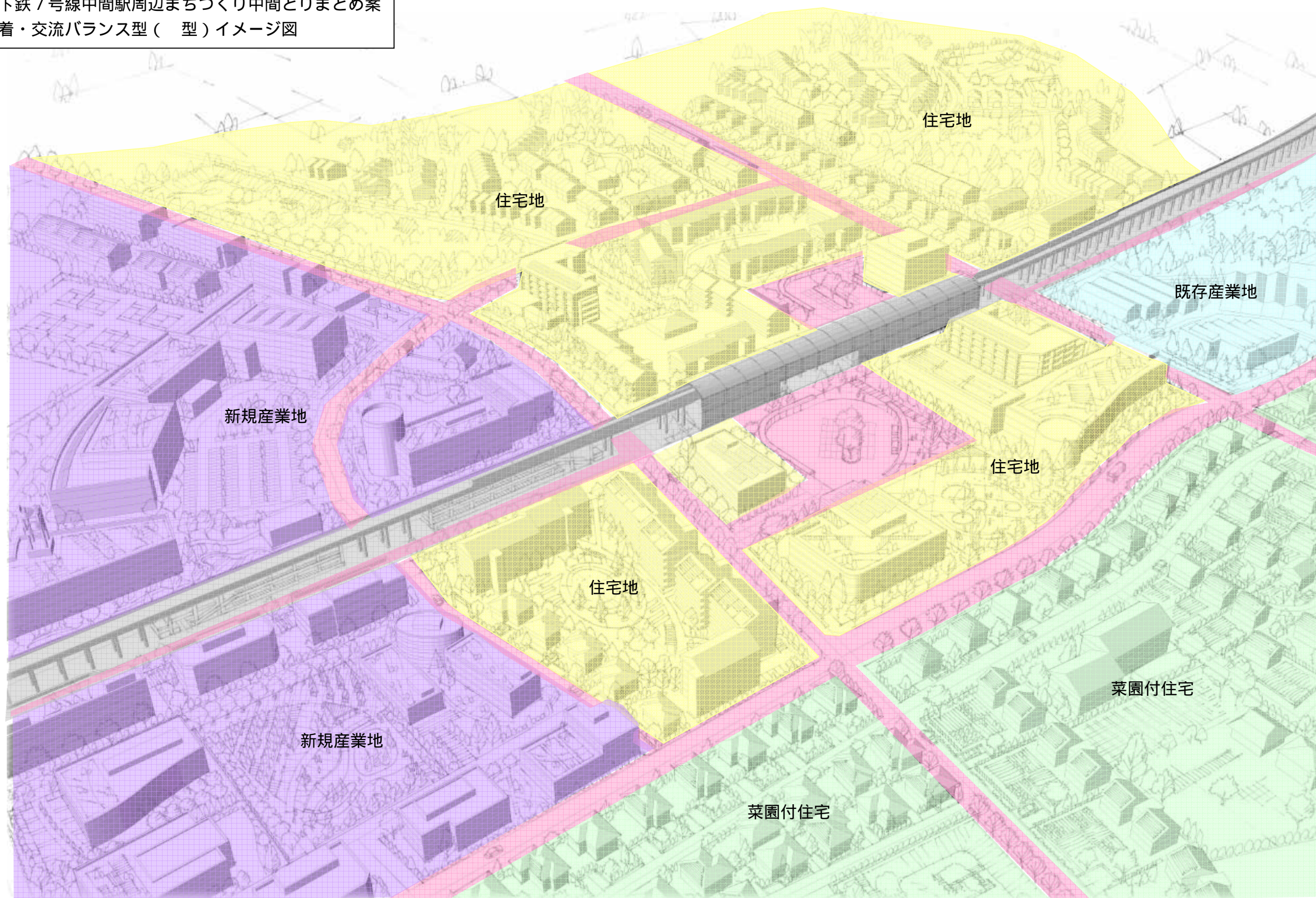
[型と型の比較]

- 1 開発規模が大きい
- 2 事業期間が長い
- 3 事業費が高い
- 4 鉄道利用者数は住宅系 + 産業系であり一定数が見込める

地下鉄7号線中間駅周辺まちづくり中間とりまとめ案
交流人口創出型(型)イメージ図



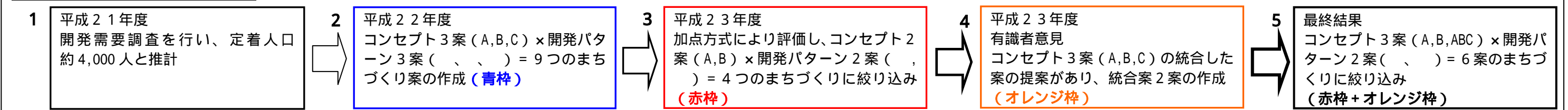
地下鉄7号線中間駅周辺まちづくり中間とりまとめ案
定着・交流バランス型(型)イメージ図



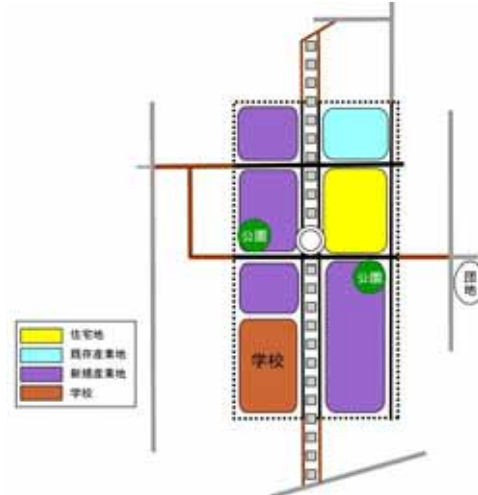

地下鉄7号線中間駅周辺まちづくり中間とりまとめ案（コンセプト・開発パターンの検討経緯）

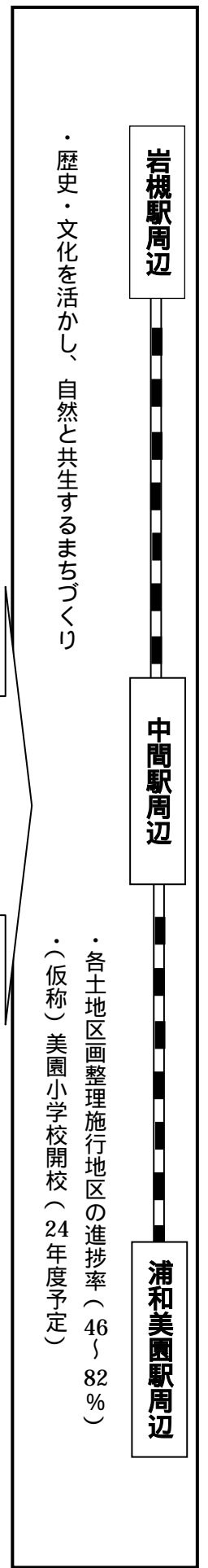
	コンセプトA案（環境にやさしい新しいまちづくり） 街じゅうがエコ 太陽を活かす未来都市	コンセプトB案（長寿社会に対応したまちづくり） 長生きをサポートする 健康先進都市	コンセプトC案（自然環境と共生したまちづくり） 地域を愛し、自然を活かす 都市と自然を紡ぐ緑住都市	A B C 統合案 健康と自然を育む木洩れ日の街
人口定着誘導型（型）	<p>自然エネルギーを活用した住宅地づくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>自動車に頼らない「歩いて暮らせるまち」 自然エネルギーを利用した住宅地 遊歩道、自転車道 スマートコミュニティ</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約55ha） 鉄道利用者推計（約800人）</p>	<p>高齢者が安心して暮らせる住宅地づくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>高齢者・介護対応型ユニバーサル住宅地 3世代住宅地 緑多い菜園付住宅地 ヘルシーロード ウォーキング及びランニングコース</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約55ha） 鉄道利用者推計（約700人）</p>	<p>自然（みどり）環境を活かした住宅地づくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>自然地形を活かした緑豊かな住宅地 緑多い菜園付住宅地 3世代住宅地 自然を活かした散策路</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約60ha） 鉄道利用者推計（約600人）</p>	<p>中間駅周辺のまちづくりについてコンセプト3案（A,B,C）及び開発パターン2案（ , ）を示し、意見を聞いた。 有識者からは、コンセプト3案を統合した案の提案があり下記の統合案2案を追加作成。</p>
交流人口創出型（型）	<p>エコ産業が集積した新産業地の形成</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>新規エコ産業の誘致 研究開発ビジネス ビジネスエコシティ 既存産業の集約 既存住宅地の集約 未来都市公園</p> <p>定着人口（約500人） 開発規模（約45ha） 鉄道利用者推計（約600～1,200人）</p>	<p>健康・医療・福祉施設が集積したまちづくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>健康・医療・福祉系産業の誘致、医療モール 目白大学との連携 スポーツビジネス 既存住宅地の集約 スポーツ健康公園</p> <p>定着人口（約500人） 開発規模（約45ha） 鉄道利用者推計（約600～1,200人）</p>	<p>産業都市と自然が共存したまちづくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>自然地形を活かした産業都市 農産物・食品ビジネス 産業の誘致 市民農園の開設 園芸産業地の集約</p> <p>定着人口（約500人） 開発規模（約45ha） 鉄道利用者推計（約600人）</p>	<p>健康と自然を育む木洩れ日の街</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>環境にやさしい新しいまちづくり エコ・産業・医療・福祉系産業の誘致 研究開発ビジネス、医療モール、スポーツビジネス 長寿社会に対応したまちづくり 緑多い菜園付住宅、ユニバーサル住宅 ヘルシーロード、健康スポーツ公園 自然環境と共生したまちづくり 緑豊かな住宅地、自然を活かした散策路</p> <p>定着人口（約500人） 開発規模（約45ha） 鉄道利用者推計（約600～1,200人）</p>
定着・交流バランス型（型）	<p>環境にやさしいまちづくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>自動車に頼らない「歩いて暮らせるまち」 自然エネルギーを利用した住宅地 緑多い菜園付住宅 新規エコ産業、研究開発系施設の誘致 遊歩道、自転車道 スマートコミュニティ</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約65ha） 鉄道利用者推計（約1,200人）</p>	<p>長寿社会に対応したまちづくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>高齢者・介護対応型ユニバーサル住宅地 3世代が住める住宅地 緑多い菜園付住宅地 健康・スポーツ施設 医療・福祉施設の誘致 ヘルシーロード 医療モールの実現 健康・スポーツ公園</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約65ha） 鉄道利用者推計（約1,200人）</p>	<p>自然環境と共生したまちづくり</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>自然地形を活かした市街地 緑多い菜園付住宅地 3世代住宅地 農産物・食品系産業、研究開発系施設の誘致 園芸産業地の集約 自然を活かした散策路</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約65ha） 鉄道利用者推計（約900人）</p>	<p>健康と自然を育む木洩れ日の街</p> <p>「コンセプトの具体化」</p> <p>環境にやさしい新しいまちづくり エコ・産業・医療・福祉系産業の誘致 研究開発ビジネス、医療モール、スポーツビジネス 長寿社会に対応したまちづくり 緑多い菜園付住宅、ユニバーサル住宅 ヘルシーロード、健康スポーツ公園 自然環境と共生したまちづくり 緑豊かな住宅地、自然を活かした散策路</p> <p>定着人口（約4,000人） 開発規模（約65ha） 鉄道利用者推計（約1,200人）</p>

中間駅周辺まちづくり絞り込みの経緯



地下鉄7号線中間駅周辺まちづくり 中間とりまとめ案（事業推進手法）

	1.コンセプト・開発パターン	2.整備手法・基盤整備等
交流人口創出型（型）	<p>A案 「街じゅうがエコ 太陽を活かす未来都市」 環境にやさしい新しいまちづくり</p> <p>B案 「長生きをサポートする 健康先進都市」 長寿社会に対応したまちづくり</p> <p>ABC 統合案 「健康と自然を育む木洩れ日の街」 A 環境にやさしい新しいまちづくり B 長寿社会に対応したまちづくり C 自然環境と共生したまちづくり</p> 	<p>(1) 事業化にあたって</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域への編入（農振農用除外） 鉄道駅周辺まちづくりは浦和美園駅、西大宮駅周辺を土地区画整理事業で施行中。 事業資金確保やソフト戦略も含め民間事業者が参画できる環境の準備が必要 <p>(2) 整備手法の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間の効率性や創意工夫を取り入れる手法が考えられる。 地下鉄7号線の延伸と道路や産業用地が一体的に整備できる手法が効率的である。 <p>(3) 整備手法</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業が適当 地区外整備（道路等）は土地区画整理事業と同時整備 コンセプトを実現するまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> A コンセプトに則した住宅・産業用地整備 <ul style="list-style-type: none"> イ) 地権者の土地利用ニーズの把握 ロ) 企業等の立地ニーズの把握 ハ) コンセプトに則した総合調整 まちの熟成と鉄道利用者増の相乗効果 B コンセプトに則した都市基盤整備 <ul style="list-style-type: none"> イ) 駅前広場 ロ) 公園、道路、自転車道 ハ) ライフライン、下水道、調整池 駅開設と合わせた計画的なまちびらき <p>(4) 開発コスト縮減、事業スピードアップの方策</p> <p>コスト縮減の追求（PFI、区画整理会社など民間参画手法の検討）</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト・魅力・性能確保 資金調達や民間の創意工夫 スピード（駅開設と合わせた計画的なまちびらき） まちづくりと延伸事業との施工調整 地区外整備（道路等）との施工調整 スピード（まちの熟成と鉄道利用者増の相乗効果） 公共施設の計画的な整備 民間事業者等の参入環境整備（保育所、幼稚園、商業施設、企業立地） <p>(5) 鉄道利用を促進するソフト施策 まちの資源を活用し、まちを楽しくする。</p> <p>高架下用地の有効利用策</p> <ul style="list-style-type: none"> レンタサイクル パークアンドライド 休日の交流人口の増加策 周辺観光とのネットワークによる魅力づくり 自転車を活用した魅力づくり 四季のイベントを活用した増加策 <ul style="list-style-type: none"> 春：雛めぐり… 夏：夏まつり… 秋：古式土俵入り… 冬：初詣… 相互運行沿線地域の特徴を活かした増加策 安行の植木・園芸、埼玉スタジアム2 後楽園・東京ドーム、神楽坂、麻布十番 <p>(6) 中間駅周辺まちづくりに向けての市民参加の協働組織</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用や管理など専門家を交え、学び、方針を決定 まちづくりの都市デザインなど専門家を交え、学び、協働、実証実験、実践 市民が担う地域運営の支援と実践
定着・交流バランス型（型）	<p>A案 「街じゅうがエコ 太陽を活かす未来都市」 環境にやさしい新しいまちづくり</p> <p>B案 「長生きをサポートする 健康先進都市」 長寿社会に対応したまちづくり</p> <p>ABC 統合案 「健康と自然を育む木洩れ日の街」 A 環境にやさしい新しいまちづくり B 長寿社会に対応したまちづくり C 自然環境と共生したまちづくり</p> 	<p>主な課題・リスク</p> <p>人口減少 人口減少局面を迎える中での新しいまちづくりのリスク。（さいたま市も2015年頃から減少傾向） 浦和美園以北のまちづくり 浦和美園で計画人口約3万人規模の開発推進中。（浦和美園以北での新規定住の可能性） 財政負担 少子高齢・人口減少社会における税収減・義務費増大の中での長期的な整備費の確保。</p>



さいたま市東部地域の活性化