みその都市デザイン協議会

美園スタジアムタウン：駅前まちづくり戦略

2019年4月版

美園地区の特徴とポテンシャル

市の都市計画マスタープランではスポーツ・健康をテーマとする副都心と位置づけられる。

【目標像】

○スポーツ、健康、環境・エネルギーをテーマとする副都心の形成

【まちづくりの方向性】

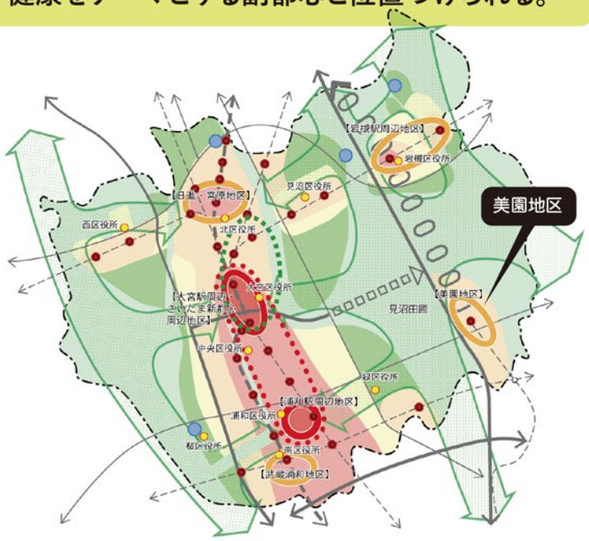
>埼玉スタジアム2○○2を活かした計画的な市街地整備

>「次世代自動車・スマートエネルギー特区」による、商業業務機能やスポーツ健康機能、スマートホームコミュニティなどが複合する副都心

>基盤整備の進展にあわせ、土地利用促進や地区の魅力向上に向けた様々な施策の推進

>定住人口・交流人口の増加

>自然環境の保全活用とエネルギーマネジメント



鉄道利用により、東京都心を含む首都圏広くから集客が容易な立地にある。

○埼玉スタジアム線（以下、埼スタ線）が東京メトロ南北線に乗り入れているため、鉄道利用により1時間以内でアクセスが可能な地域が、東京都心部や埼玉・千葉にかけて、広域に拡がっている。

○また、終着駅としてのドラマチックな性格を、潜在的に備えている（必ずしも活かされてはいない）。

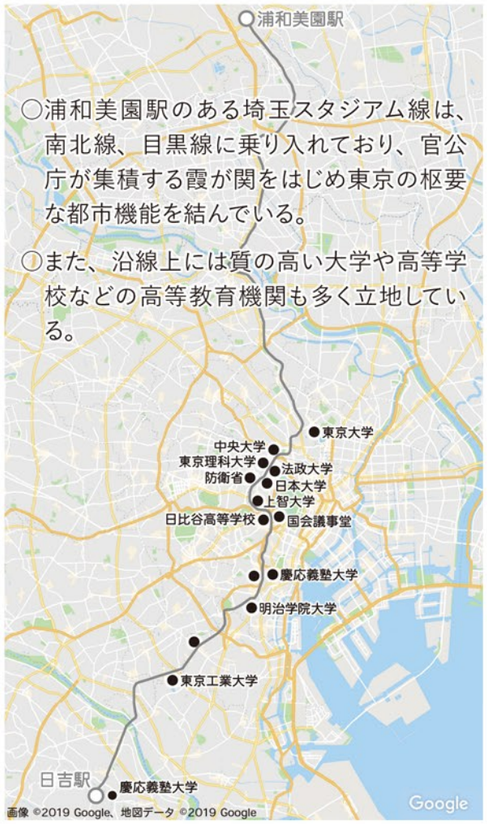
○そのため、まちづくりの取り組み次第では、広域からの集客が可能な立地性を備えている。

自然とともに憩いや運動が楽しめる見沼田圃の〈東の玄関口〉にある。

○美園地区の街は、見沼田圃の東側に位置し、見沼田圃の東の玄関口ともいえる位置にある。

○見沼田圃には、広大な自然が広がるだけでなく、運動施設も豊富に整備されており、スポーツや健康を掲げている美園地区のまちづくりにとって貴重な存在である。

埼スタ線が乗り入れる沿線には高等教育機関や官公庁が集積する。



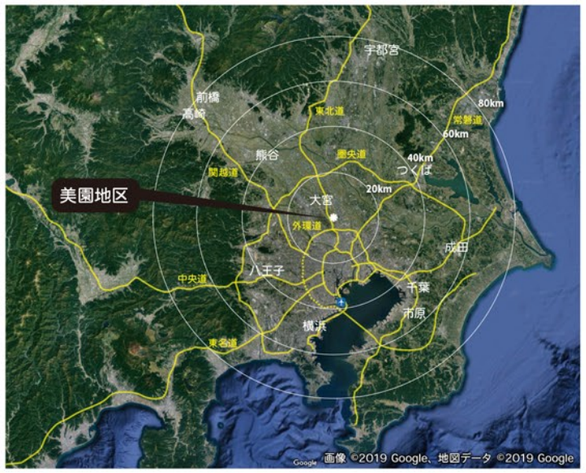
○浦和美園駅のある埼玉スタジアム線は、南北線、目黒線に乗り入れており、官公庁が集積する霞が関をはじめ東京の枢要な都市機能を結んでいる。

○また、沿線上には質の高い大学や高等学校などの高等教育機関も多く立地している。

高速道路を利用した車によるヒトやモノの集中が容易なハイウエイ・フロントにある。

○美園地区は、東北自動車道の上下線双方から国道463 号線を経由することでアプローチが可能な、〝ハイウェイ・フロント〟の街である。

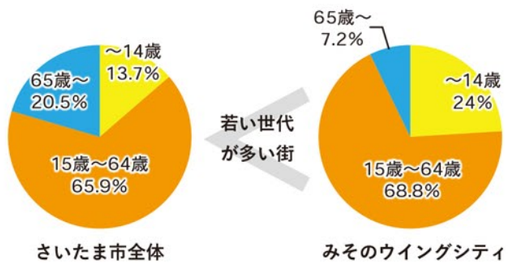
○そのため、車を利用した広域（関東エリア～東北・上信越方面）からの、ヒトやモノの集中・集積が可能な立地性を備えている。



土地区画整理事業により比較的若い世代が居住する街である。

○浦和美園駅を中心に広がる「みそのウイングシティ」（約 316.5ha）には、10,958 人の住民がおり、そのうち生産年齢人口は 7,536 人である。

○また、年齢構成は年少人口・生産年齢人口が 90%を占めており、さいたま市の平均を 10%上回っている。特に年少人口が多いことから、子育て世代が集まっているエリアだと予想される。



美園地区における現状の課題と駅前のコンセプト

「美園地区」＝〝サッカーのまち〟としてのイメージが全国的に周知されており、試合のある日には賑わいがある一方で、その他の日の賑わいに不足している。

○浦和美園駅を最寄りの駅とする「埼玉スタジアム2○○2」は、浦和レッズのホームスタジアムであるとともに、日本代表がプレイする国際試合の舞台であり、また、全国高校サッカー選手権大会が開催されることから、**全国的に〝サッカーのまち〟としての知名度やイメージが高い**状況にある。試合開催日には、数多くのサッカーファンや応援の人々による、大きな集中が見られている。

○その一方で、**試合のない日は、ベッドタウンとしての性格が強まり、賑わいが不足**する状況にある。

鉄道利便性を背景に、パーク＆ライド型の駅前となっており、駐車場利用が多く、土地の高度利用や都市機能の立地が進んでない。

○右図で黄色の線で囲われた約 10ha の区域は、都市計画において**商業地域**に位置づけられており、**本来、高次な都市機能の導入が期待**される区域である。

○しかし、現在は、埼玉高速鉄道の東京メトロ南北線への乗入れに伴い、東京都心部への通勤等の利用に対応する**「パーク＆ライド型」の駅前としての経済価値が高く、青空駐車場としての利用が多く**みられている。

浦和美園駅東口駅前の様子

ポテンシャル

美園地区は、

①鉄道および高速道路を利用して、首都圏や東日本からアクセスがしやすい立地である。

②相対的に若い世代が多く、まちを活用するエネルギーが潜在している、と予測できる街である。

現状

美園地区は、

①〝サッカーのまち〟としてのイメージが強い。

②パーク＆ライド型の駅前利用により、本来求められる様々な都市機能が集積するような土地利用が行われていない。

課題

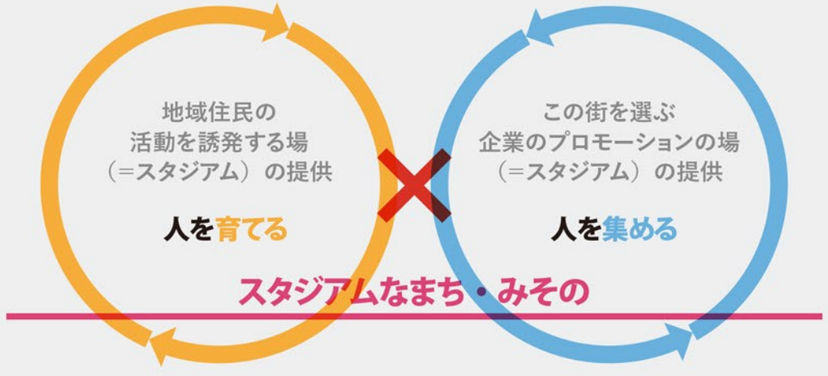
美園地区は、集客性が高い立地であり、活力ある人口が周辺に潜在する一方で、駅前に期待される〝まち〟は未熟な状況にある。そのため、まちづくりという観点から、ポテンシャルを最大化しながら、「人の活動の場づくり」を活性化していくことが必要である。

駅前のまちづくりコンセプト

駅前の将来像：『スタジアムなまち・みその』

「活力を潜在させる地域住民の多様な活動を誘発する場の提供」
「企業が他の街では取り組みづらい新しいプロモーションの場の提供」
という2つの柱をコンセプトとして、まちづくりに取り組んでいく。

『スタジアムなまち』とは、自発的・創造的でエネルギッシュな活動の場が『スタジアム』であると解釈し、地域住民もしくは企業によるチャレンジが、浦和美園駅前のあちこちで展開する様子をイメージしていく。



『スタジアムなまち』の街づくりのイメージ

地域住民の
活動を誘発する場
（=スタジアム）の提供

人を育てる

例えば、

○スキルを持ちながら、子育て等との兼ね合いで、この街を離れて働くのが難しい状況にある方々が集まって働く〈**コワーキング施設**〉

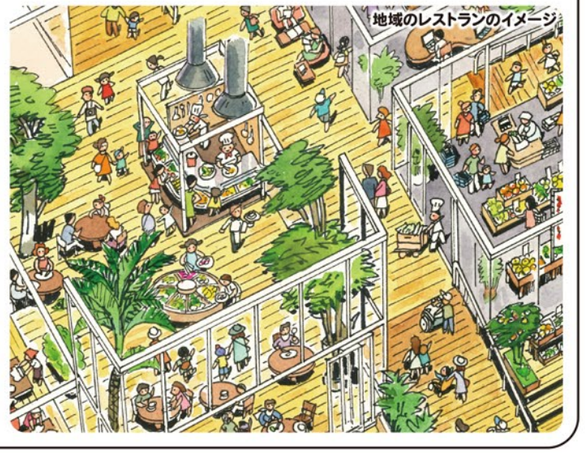
○地元の人が地場の食材を用いながら食事を提供する〈**地元レストラン**〉

○スキルや趣味を活かして多様な層の人が起業する〈**ビジネス・スタートアップ施設**〉

などの展開がイメージされる。

コワーキングスペースのイメージ

ビジネス・スタートアップ施設のイメージ


地域のレストランのイメージ

この街を選ぶ
企業のプロモーションの場
（=スタジアム）の提供

人を集める

例えば、

○自転車メーカー等とのタイアップによる〈**サイクルポート&カフェ**〉

○コンテンツ企業等をスポンサーとした〈**e-Sports 専用施設**〉

○新商品の発表等、企業宣伝に利用される〈**ポップアップ・ショップ**〉

などの展開がイメージされる。

サイクルポート＆カフェのイメージ

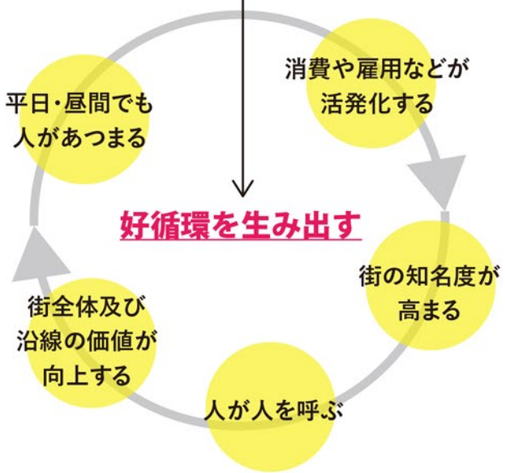
e-Sports 専用施設のイメージ

ポップアップ・ショップのイメージ

小さなビジネスの育成・発展

話題性のある企業のPR活動

統一感のある まちづくり



好循環を生み出す

短期　中期　長期

新たな土地利用の可能性の模索 → 担い手の発掘・利用可能な土地の確保・チャレンジのスタート → 活動・PRの場を整備 → 新たな浦和美園駅前の創造 → 新たな浦和美園駅前の定着・発展

2019年：現在

出来ることから取り組むことで徐々にまちづくりの機運を高めていく

2020年：東京オリンピック・パラリンピックの開催

埼玉スタジアム２〇〇２は、サッカー競技の会場となっており、世界各地から来街者が集まる。
新たなまちを発信するチャンスとする。

段階的なまちづくり

土地利用の転換を促進するための先行モデルの展開や世界的な好機を生かす	⇒	**短期的な戦略**
先行モデルを参考に戦略的に取り組むエリアを拡充し、新たな浦和美園駅前を創造する	⇒	**中期的な戦略**
新たな浦和美園駅前を定着させ、本格的な街並み形成を継続的・発展的に取り組む	⇒	**長期的な戦略**

短期的な取り組みの考え方

➡駅前のポテンシャルを可視化することを目的に、短期的な取り組みとして、公有地・埼玉高速鉄道敷地等の暫定土地利用（仮設ユニットによる地域住民・企業等の活動の場の創出）をスタートアップ事業と位置づけ、推進していく。

➡公共的空間での取り組みを、チャレンジとして見せていくことにより、民地側の土地利用に〝動き〟を波及させていく。

出典：MOBILE SPACE by 三協フロンテア
暫定施設による暫定土地活用