大宮東口の門出

特集
大宮門街

大宮門街
OMIYA KADOMACHI

東京以北の最大ターミナルである大宮駅。歴史ある商店街やデパートが大宮市民の暮らしを支えてきた東口エリアに、2022年4月、商業、オフィス、市民ホールを備えた複合施設「大宮門街（オオミヤカドマチ）」が開業した。東口エリア初の再開発事業として、これからの大宮を先導していく。

鹿島建物管理概要

管理開始：2021年10月
管理内容：設備管理・警備・清掃・植栽管理・環境衛生管理業務、管理組合運営業務、事務管理業務
管　　轄：関東支社

建築概要

施設名称：大宮門街（オオミヤカドマチ）
所 在 地：埼玉県さいたま市大宮区大門町二丁目118番地
主要用途：店舗、飲食店、銀行、オフィス、診療所、劇場、駐車場、駐輪場
階　　数：地下3階、地上18階、塔屋1階
設　　計：株式会社山下設計
施　　工：鹿島・松永建設特定業務代行共同企業体
面　　積：敷地面積 8,558.34㎡　延床面積 82,139.11㎡
　　建築面積 6,827.91㎡
構　　造：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造

都市と文化をつなぐ門

氷川神社の門前町から、鉄道のまちへ

大宮の歴史は、武蔵一宮氷川神社の門前町としてはじまった。武蔵一宮氷川神社は全国約 280 社ある氷川神社の総本社で、現在も初詣に 200 万人が訪れる日本有数の古社である。江戸時代には参道沿いに、中山道の宿場町が形成され、各地からの人が行き交いにぎわいをみせたという。

明治 18（1885）年に大宮駅が開業し、主要幹線の分岐駅となると「鉄道のまち」として栄えていく。昭和初期には東口の銀座通りに商店が軒を連ね、昭和 30～40 年代にはデパートが次々に開業。東口エリアは商業都市の活気に満ちていた。

ちょうどいいバランスのまち

1982 年、東北新幹線・上越新幹線が開業した。新幹線計画をきっかけに西口エリアを中心に大規模な再開発事業が次々と始動し、50 年かけて大型商業施設が立ち並ぶ現在の西口エリアが形成されていった。都市機能と商店街や文化施設、公共施設、公園や神社などが駅から 2 ㎞圏内に揃うちょうどいいバランスが魅力となり、近年は、住む場所としても人気が高まっている。大宮区の推計人口は右肩上がりに伸び続け、不動産会社等が行う「住みたい街（首都圏）」のアンケート調査でもランキング上位に名前があがる。住みたい街に選ばれる理由には“将来の発展への期待”もある。

大宮のポテンシャルを象徴する再開発

東口エリアは街としての成熟が早く、その後、開発が行われないまま発展の可能性を大きくのこしていた。一方で、老朽化や防災機能の低下といった課題もあり、さいたま市は地域のポテンシャルを生かしながら課題を克服すべく、2010 年に「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」を策定した。これを受け、2015 年に「大宮駅東口大門町 2 丁目中地区市街地再開発組合」が発足。1966 年の開業以来、大宮駅東口のシンボルとして親しまれてきた「中央デパート」の跡地に新たなシンボルをつくるプロジェクトが、さいたま市と民間企業の連携によって始動した。

「大宮門街」という施設名称には、この土地の歴史と特徴が凝縮されている。大宮駅と氷川参道の中間に位置する『門』の役目をもち、大宮で暮らし、働き、楽しむための施設が集まった、ひとつの『街』のような存在となることがめざされている。



1980年代の中央デパート。50年以上にわたりこの場所で市民の日常生活を支えながら、屋上遊園地などの娯楽も提供してきた



写真：株式会社エスエス 島尾 望

交差するマチカド

路地道が導く出会いと発見

大宮門街のブランドコンセプト「ゆきあうカド　人つなぐマチ」には“たくさんの人がゆきあい、歴史を紡いできた大宮”を継承していく、という想いが込められている。

建築は、大宮・大門の街の特徴である路地道を取り込み、周辺地域へのつながりを意識してデザインされた。1～6階の商業施設「大宮門街 EAST(カドマチイースト)」「大宮門街 WEST(カドマチウエスト)」には、クリニックやフードコート、スーパーマーケットなど暮らしに寄り添う施設から埼玉県初出店の専門店まで多彩な店舗が集まる。路地道を歩けば、日常のなかに新しい出会いや楽しみをみつけられるはずだ。

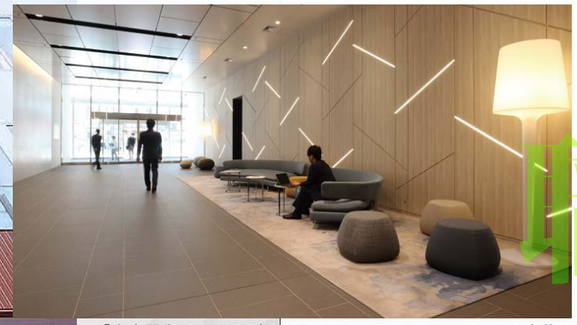
新しい「街」をつくる

4～9階には市民会館が移転し「RaiBoC Hall(市民会館おおみや)」として開館した。大小2つのホールや展示室、スタジオなどを備え、コンサートや演劇などの文化イベントの会場や、市民の発表会の場として利用されている。

10～18階の高層部はオフィス「大宮門街 SQUARE」がビジネス機能を担い、大宮の旺盛なオフィス需要に応える。現在は9フロアすべてにテナントが入居し、これまで大型オフィスの少なかった東口エリアに新たな人の流れをつくり出している。

商業、文化、ビジネスの異なる機能は、施設の中心に位置する「門街広場」で立体的に交差する。大宮門街という新しい「街」から、大宮の未来をつくる、新しいつながりを生み出そうとしている。





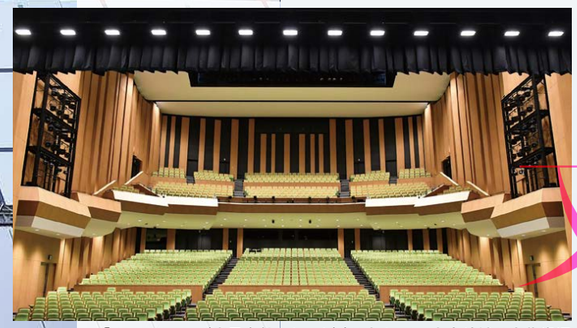
職

「大宮門街 SQUARE」のオフィスエントランス。エントランスの内装は氷川参道の木漏れ日や飛び石をモチーフとしている。オフィスエリアには非常用発電設置スペースやオイルタンクも用意され、テナント企業のBCPのサポートに力を入れている



食

「大宮門街 EAST」2階のフラワーカフェ「BLOOMY'S×Flory」。フラワーショップと一体となったカフェ。花や草木に囲まれながらコーヒーやサンドウィッチ、ケーキなどを楽しめる
「大宮門街 WEST」1階には中華やインド・タイ料理などを提供する店舗があり、国際色豊かな料理を食べることができる



文

「RaiBoC Hall(市民会館おおみや)」の大ホール。大宮地域の文化資源である鉄道(Railway)、盆栽(Bonsai)、漫画(Cartoon)の頭文字を使った施設の愛称は市民公募で決まった



医

「大宮門街 WEST」3～4階のクリニックモール「健康門街」には、眼科や内科、産婦人科など7つのクリニックと調剤薬局、健診センターが集まり、子供から大人まで幅広い世代の健やかな暮らしを支えている

100年
をまもる対談

大宮東口らしい街づくりを



鹿島建設株式会社 関東支店
埼玉建築工事事務所
次長 中瀬 一暁

鹿島建物総合管理株式会社 関東支社
建物管理部 大宮門街 共用管理室
副所長（事務局長） 赤平 辰也

鹿島建物総合管理株式会社 関東支社
建物管理部 大宮門街 防災センター
統括所長 豊田 光泰

大栄不動産株式会社 ビル事業部
ビル企画室
次長 丸山 裕也 様

さいたま市 スポーツ文化局
文化部 文化振興課 文化施設係
課長補佐兼文化施設係長 茂庭 秀和 様

株式会社中央デパート
代表取締役・館長 木村 和貴 様

大宮門街は、現在 18 のオーナー企業・団体で構成される管理組合により運営されている。その定期部会員を務めるのが、さいたま市、株式会社中央デパート、大栄不動産株式会社である。
鹿島グループは、施工者として鹿島建設 関東支店が、管理組合のサポートと施設管理を担う立場として鹿島建物 関東支社が、開発の初期段階から携わってきた。
大宮門街というひとつの街をつくり、運営していく目標をともにしてきた各代表メンバーに、開発にかけた想いとこれからの展望を語ってもらった。

茂庭様　大宮門街は、東口エリア初の再開発事業であり、さいたま市がめざす「連鎖型まちづくり」の第一弾でもあります。「市民会館おおみや」の移転を皮切りに、公共施設を連鎖的に移転させ、再編していく計画ですので、大宮地域だけでなく、さいたま市の未来をつくるリーディングプロジェクトと捉えています。



木村様　長年この場所で事業を行ってきた中央デパートにとっても、これまでにない挑戦でした。東口エリアは特に地元愛が強いので、開発が決まった際のインパクトは大きかったはずです。大宮門街から地域全体を盛り上げて地元に恩返しをしていく、そのための旗振り役を商業施設が担っていると意識しています。

丸山様　大栄不動産は参加組合員として後から参入しました。さいたま市さんと中央デパートさん、鹿島さん、それぞれにとって肝入りプロジェクトと感じていましたし、これまでオフィスや住宅事業を中心に行ってきた当社にとっても、商業施設は新しい挑戦だったため、全社をあげて力を注ぎました。

木村様　私たち中央デパートの「大宮門街 WEST」と大栄不動産さんの「大宮門街 EAST」の連携は特に重要でしたので、二人三脚で開発を行ってきました。結果として、全体で地域の皆様の暮らしを支えられるような、バランスのとれた店舗構成になったと感じています。

茂庭様　今後は、文化施設も商業施設との連携をより強化していきたいと考えています。文化・芸術の発信力を高めるだけでなく、地域経済の活性化やにぎわいの創出に貢献したい、という想いがあります。

木村様　建物としても、商業と文化施設がガラス一枚だけでつながる大胆なつくりになっているため、すぐ隣に文化施設がある、という関係性を活かした運営を行っていきたいですね。



丸山様　大宮門街は建物そのものに、たくさんの想いが反映されていますよね。地域防災の拠点としての役割も担うため、構造的にも堅固なつくりになっています。施工は技術的に難易度が高いものだったと聞いています。

中瀬　大深度の地下、超高層の建物であり、地下からの柱の上に免震装置を設置する「柱頭免震」という当社でも前例が少ない高難度の工事でした。社内外含め注目度の高い工事でしたので、いい意味でのプレッシャーを感じながら、知恵を出し合って高精度の施工をやり遂げました。



茂庭様　施工品質はもちろんのこと、鹿島建物さんへのバトンタッチもスムーズで、鹿島グループとして一体で対応いただくメリットを感じました。鹿島建物さんが大宮門街の建物・設備を熟知しているので、予期せぬ事態にも対応が早く、安心感があります。

豊田　竣工の 5カ月前から現場に常駐し、立ち上げ準備をしてきました。管理の視点から、運用段階での懸念点を施工にフィードバックし工事中に解消したことで、開業後も大きなトラブルなく運用できています。

丸山様　権利関係も建物のかたちも複雑な施設を臨機応変に管理いただいています。鹿島建物さんには管理組合のサポートもしていただいているので、組合の意思が管理にすぐに反映されるのもありがたいです。18人もいるオーナーの要望を取りまとめるのは大変だと思いますが…



赤平　この施設はテナントの多彩さがウリでもあるので、オーナーのみなさまのご要望も多種多様です。ご要望にお応えしつつ大宮門街というひとつの「街」としてのブランドをどうつくっていくか、ということを意識しています。みなさまと信頼関係を築くために、素直・正直をモットーに、業務は透明性を最重視して取り組んでいます。

木村様　いつも親身に相談にのってくれるので、行きつけのバーのような気持ちでふらっと共用管理室に立ち寄ってお話させてもらっています。（笑）

赤平　最近のトークテーマは門街広場をいかに活用していくか、ですね。門街広場は相互交流やにぎわい創出の要となる場所なので、運用にも注力していきたいと考えています。



木村様　地元の方が集まって楽しめることを大切にしていきたいです。大宮東口のアイデンティティである「人の顔がみえるにぎわい」など、ローカルの古き良きものを次の時代に継承していくことも、私たちの使命と感じています。

中瀬　この地域は個人的にも以前から親しみがある場所でしたので、深い思い入れをもって担当させていただきました。この建物が地域に馴染んで、親しまれるシンボルになってくれると嬉しいです。



豊田　地元に愛される施設に、というみなさまの想いを受け止めて、引き続き鹿島建設や鹿島建物社内との連携を図りながら管理にあたっていきます。



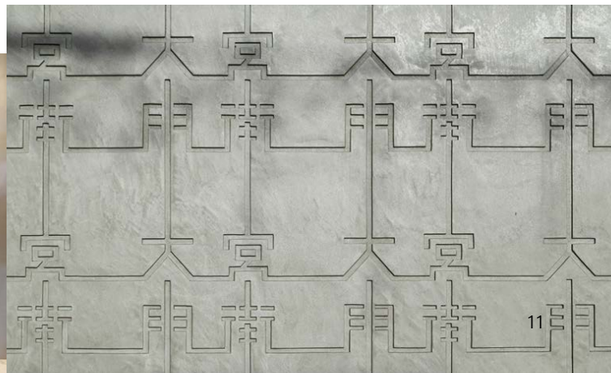
工事中に鹿島建設と鹿島建物で設備機器を確認。運用時に必要な準備を前倒しで実施し、スムーズな立ち上げを実現した



門街広場で行われたクリスマスイベントの様子

写真左：「大宮門街 WEST」1階には大宮地域を描いたイラストが壁一面にあしらわれている
写真右：ロゴマークには「横に読むと大宮、縦に読むと大門」という2つの地名が組み込まれている





管理組合の事務局と建物管理の連携プレーで複雑な形状・条件の施設をまもる

左：鹿島建物総合管理（株） 関東支社 建物管理部 大宮門街 共用管理室 グループ長（事務局次長） 菅井 佑多
右：鹿島建物総合管理（株） 関東支社 建物管理部 大宮門街 防災センター 副所長（設備所長） 長島 大輔