

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

さいたま市の再開発事業のあゆみ

さいたま市 都市局 まちづくり推進部 市街地整備課

1. はじめに

さいたま市は、東京から30km圏の関東平野のほぼ中心に位置し、埼玉県の南東部に所在する県庁所在地の内陸都市である。平成13年5月1日に旧浦和市・大宮市・与野市の合併により誕生し、平成15年には全国で13番目の政令指定都市へ移行し、さらに、平成17年の旧岩槻市との合併を経て、現在に至る。都市近郊にありながら、見沼田圃をはじめ規模の大きな緑地や水辺が多く残っており、都市と自然が共存した街並みが特色である。また、多様な歴史的、文化的資源を持ち、大宮の盆栽、岩槻の人形、浦和のうなぎ等の伝統産業が受け継がれているほか、サッカーが盛んなまちでJリーグの浦和レッズ・大宮アルディージャがホームタウンとしている。

一方、本市の歴史において、古くは中山道の宿場町として発展し、戦火の影響も比較的少なく、昔の街並みや景色をはぐくんできた。現在は、国

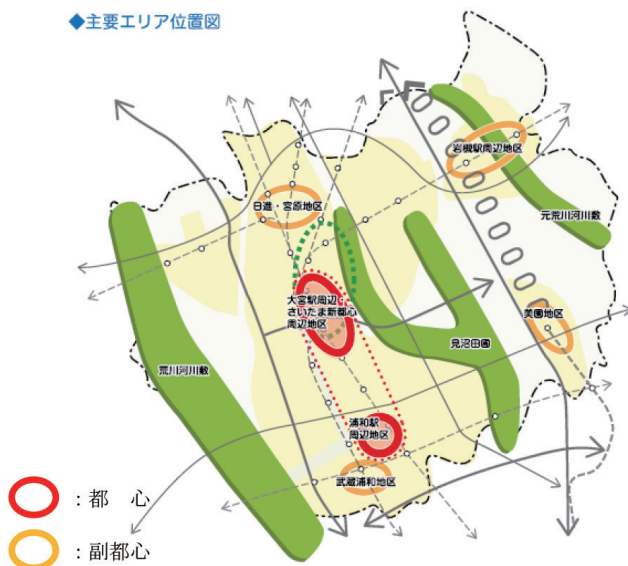
の定める国土形成計画首都圏広域地方計画にて、東日本の多種多様なヒト・モノ・情報が集まる首都圏の対流拠点に位置づけられており、北海道、東北、山形、秋田、上越、北陸の各新幹線等が乗入れる「大宮駅」を中心に、連携・交流機能と、災害時のバックアップ拠点機能の強化を図りつつ、東日本ネットワークの結節点として交通の要衝を担っている。

市の都市構造を構成する要素として、左下図のように、都市の活力や自立性の向上に資する活発な経済活動のあるまちを実現するために都市機能の集積を促進する拠点として、都心、副都心を位置づけている。都心は、高度で広域的な都市機能が集積し、多様な都市活動や市民生活の拠点となる、また幹線道路網や公共交通機関の利便性を活かし、多様で高次の都市機能の充実・強化を図るため、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する地区として、大宮駅周辺・さいたま新都心周辺、浦和駅周辺を位置づけている。副都心は、都心を補完し、多様な都市活動を支える都市機能を備え、都心との連携を行いつつ、地域特性を活かした各種都市機能の充実を図る地区として4地区を位置づけている。これらの地区を将来の都市構造の軸として都市基盤の整備などに取り組んでいる。

2. 再開発事業のあゆみ

本市における市街地再開発事業の歴史は、昭和56年に完了した旧浦和市の浦和駅西口駅前広場を含み商業施設（伊勢丹浦和店、コルソ）と一体化させた市街地改造事業を皮切りに、21地区の市街地再開発事業が完了し、現在、浦和駅周辺で1地

◆主要エリア位置図





↑ 昭和47年頃の浦和駅前



↑ 昭和56年頃の浦和駅前

名称	伊勢丹・コルソ
地区面積	約2.1ha
延床面積	約85,460m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下3階、地上7階
用途	商業施設 業務施設 駐車場（186台） 駅前交通広場（約7,300m ² ）
事業費	約364億円
施行者	浦和市（現さいたま市）
事業期間	昭和47年度～昭和56年度

【浦和駅西市街地改造事業 事業概要】

区、大宮駅周辺で3地区が施行中のほか、都市計画決定まで行われている2地区がある。

最初の事業が行われた浦和駅周辺では、平成6年3月に「浦和市シティデザイン計画」の策定がなされ、その後、首都圏の業務核都市にふさわしい主要駅として、健全な市街地形成と人と車の通行及び駅利用者の利便性、快適性の向上のため、東西市街地を分断している鉄道の高架化と道路の立体交差化による東西均衡の市街地形成を行い、



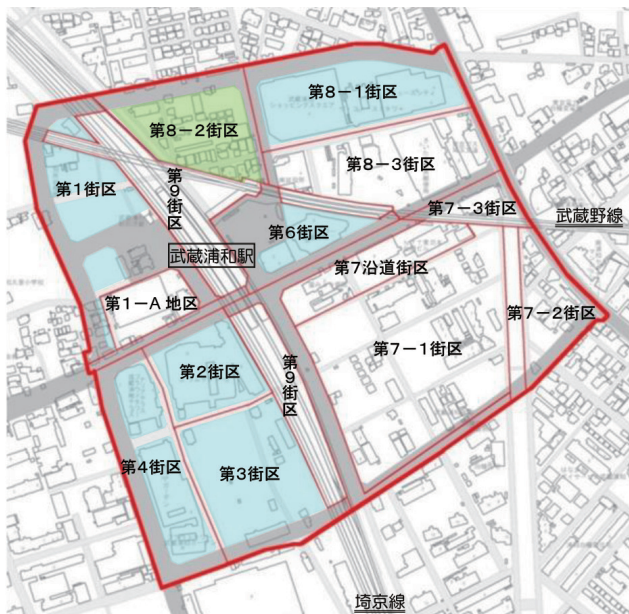
【浦和駅西口南高砂地区のイメージ図】

* 市街地再開発組合より提供

名称	未定
地区面積	約1.8ha
延床面積	約99,731m ²
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下3階、地上27階
用途	商業施設、業務施設 住宅施設（521戸） 駐車場（645台） 駅前交通広場（約4,300m ² ）
事業費	約451億円
施行者	市街地再開発組合
事業期間	平成25年度～令和2年度

【浦和駅西口南高砂地区 事業概要】

浦和駅西口南第三地区、浦和駅西口南第四地区と2地区が完了し、同駅の東口側でも市の主導による浦和駅東口駅前地区（第二種市街地再開発事業）が完成した。現在は、商業・業務・住宅機能の充実、回遊性の向上による活気とにぎわいの創出、防災やバリアフリーに配慮した快適なまちづくりを実現するため、駅西口の駅前広場、高砂岸町線、駅前通りの浦和西口停車場線の一部整備を含む浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業が施行中で、今後、権利変換計画を経て、工事着手する予定である。



【武蔵浦和駅周辺地区】



【武蔵浦和駅周辺の状況】＊UR都市機構より提供

また、特徴的な地区としては、武蔵浦和駅周辺地区が挙げられる。武蔵浦和駅は、さいたま市の南の玄関口としてＪＲ埼京線と武蔵野線が結節する駅で、その駅周辺がさいたま市の副都心として位置づけられている。武蔵浦和駅が開業した昭和60年当時は、駅前広場等が未整備な状況で、空地も多くみられ、副都心として発展していくために必要な基盤施設等が不足しているという課題があった。こうした状況から都市基盤整備と施設建築物の整備が一体的に行える手法を検討し、旧市時代の平成３年３月に武蔵浦和駅周辺地区都市総合再開発計画を策定、その後、社会情勢等により平成８年、平成17年に改訂され、地区として広域対応の中核業務・商業、公共公益施設及び都市型住宅等の都市機能の集積並びに都市基盤の整備を計画的かつ一体的に推進し、住まわれるすべての



【武蔵浦和駅第１街区】＊UR都市機構より提供

名称	プラムシティ
地区面積	約3.0ha
延床面積	約74,300㎡
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	B1：地下1階、地上10階 B2：地下1階、地上28階 B3-1：地上20階 B3-2：地下１階、地上２階
用途	商業施設、業務施設 住宅施設（474戸） 公共公益施設 公共駐車場（81台） 駐車場（324台） 公共駐輪場（1,317台） 駅前交通広場（約5,300㎡）
事業費	約419億円
施行者	都市再生機構
事業期間	平成20年度～平成28年度

【武蔵浦和駅第１街区 事業概要】

市民が多様な価値観やライフスタイルに応じた質の高い心豊かな生活を送ることができるまちづくりを進めてきた。平成10年に第２街区、平成13年に第６街区、平成18年に第８－１街区、平成20年に第４街区、平成28年に第３街区、平成29年に第１街区と６地区が完成した。現在は、第８－２街区において準備組合が立ち上がり、都市計画決定に向けて検討を進めている状況である。

そして、これから大きく本市の将来構造の骨格を担うべく進化を遂げようとしているのが、大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区である。旧市時代、大宮駅周辺では、駅西口側を中心に２地区の



【武蔵浦和駅第3街区】

名称	オアシス
地区面積	約2.6ha
延床面積	約95,400m ²
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
規模	地下1階、地上32階
用途	商業施設 業務施設 住宅施設（776戸） 駐車場（531台）
事業費	約381億円
施行者	市街地再開発組合
事業期間	平成23年度～平成29年度

【武蔵浦和駅第3街区 事業概要】

土地区画整理事業が進められ、現在も、西口側で1地区の土地区画整理事業が施行中であるが、市街地再開発事業としては近年まで大宮鐘塚A地区（シーノ大宮）の1地区のみの施行であった。一方で、さいたま新都心周辺では、北与野駅北口地区、北与野駅南口地区、後原中央東地区、北与野駅南口西地区の4地区の市街地再開発事業、さいたま新都心地区、さいたま新都心西地区、上木崎一丁目地区、北袋町1丁目地区の4地区の土地区画整理事業が完了している。

しかし、これまでなかなか都市機能の更新が進まなかった大宮で、駅を中心とした周辺地域のまちづくりの推進（公共施設再編など）を掲げた大宮駅周辺地域戦略ビジョンを平成22年5月に策定した。それを契機に、国の定める国土形成計画首



【大宮駅東口大門町2丁目中地区】

* 市街地再開発組合より提供

名称	未定
地区面積	約1.4ha
延床面積	約81,600m ²
構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下3階、地上18階
用途	商業施設 業務施設 公共公益施設 駐車場（309台）
事業費	約620億円
施行者	市街地再開発組合
事業期間	平成27年度～令和3年度

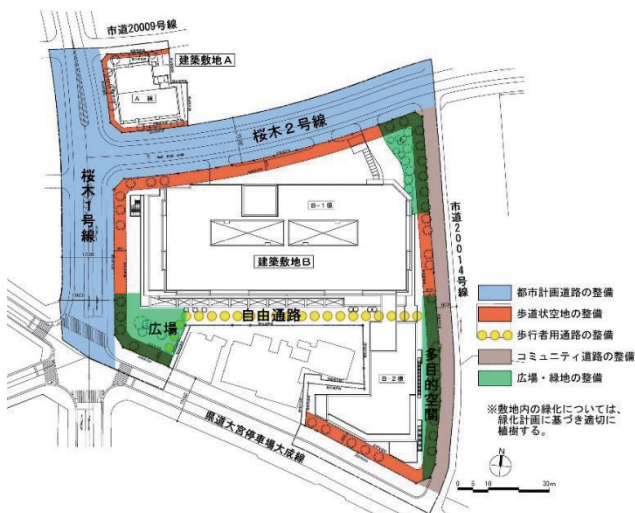
【大宮駅東口大門町2丁目中地区 事業概要】

都圏広域地方計画に「大宮」が位置づけされると、『市民会館おおみや』の老朽化などを受けて公共施設再編を事業に加えた大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業が施行され、平成29年8月に都市再生緊急整備地域の指定を受けるなど大宮駅を取り巻く環境が一変し、まさに東日本の顔にふさわしい拠点都市となるべくスタートを切った。現在は、大宮駅東口大門町2丁目中地区第一種市街地再開発事業を中心に3地区が施行中である。

大宮駅東口大門町2丁目中地区は、大宮の魅力と周辺地域へのつながりのある顔づくりの創出のため、「機能更新と充実」、「地域の拠点整備」、「人と緑のネットワーク創出」、「新しい都市環境の創造」をテーマに地域の将来へつなげるまちづくりの一環として行っており、再開発ビルには、『市



【大宮駅西口第3－B地区】
*市街地再開発組合より提供



【大宮駅西口第3－B地区 整備計画図】

名称	未定
地区面積	約1.3ha
延床面積	約3,823㎡ 約66,234㎡
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上14階 地下1階、地上28階
用途	商業施設、業務施設 住宅施設（576戸） 駐車場（269台）
事業費	約303億円
施行者	市街地再開発組合
事業期間	平成28年度～令和4年度

【大宮駅西口第3－B地区 事業概要】

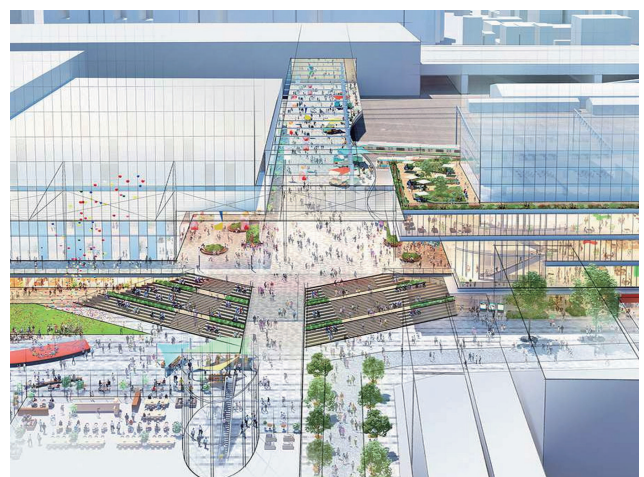
民会館おおみや』の機能を導入することになっている。

その他、大宮駅西口側では、大宮駅西口第三地区においてブロックごとのまちづくりを進めており、そのリーディングプロジェクトとして、大宮駅西口第3－B地区が位置づけられている。現在、「西口エリアのにぎわい拡大」、「安心・安全のまちづくり」、「都心居住の創出」の3つをコンセプトに施行中であり、あわせて交通渋滞が著しい西口エリアの交通体系を刷新する新たな都市計画道路2路線の整備を行う予定である。また、大宮鐘塚C地区が施行中であり、施設建築物が着工したところである。

また、大宮駅と駅周辺街区からなるターミナル街区を対象に、東日本の玄関口である大宮、ひいては本市のプレゼンスを飛躍的に向上させ、日本の誇るべき都市としての地位を確立させていくため、駅周辺街区のまちづくり、交通基盤整備及び



▲新東西通路出口付近から銀座通りを臨む
※本パースは検討中のものであり、確定したものではありません。



▲一番街上空から新東西通路方向を臨む
※本パースは検討中のものであり、確定したものではありません。



▲中央通りから大宮駅方面を臨む

※本パースは検討中のものであり、確定したものではありません。

※3 パースとも（仮称）GCSプラン骨子案より

駅機能の高度化を三位一体で推進する「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」を平成30年7月に策定した。

現在、本構想をより具体的かつ実現可能なものとしていくため、市民・事業者・行政の連携による「（仮称）GCSプラン」の策定作業に取り組んでおり、鉄道間の乗換え改善、新たな東西連絡通路及び東口駅前広場の整備、周辺街区の開発事業等の内容を盛り込むべく検討を進めている。

3. 今後の課題等

都心（大宮、新都心、浦和など）では、既に商業・業務機能や行政機能等を集積させてきているが、まだポテンシャルを十分に活かしきれていない。それには、各都心の持っている地域資源との回遊性を高め、市民が交流し、憩う場所を提供できる都市の形成を手掛けなければならないと思っている。そこには行政の意向のみで市街地を更新するのではなく、地元から十分な協力や理解が得られなければ、持続可能なまちづくりは実現できない。市民にとって良好で魅力ある住環境を維持・形成していくため、都市基盤整備だけでなく、今あるストックをいかに効果的に活用して、各地域の持つ様々な魅力や個性をより一層引き出して市民へ還元していくことも重要と考えている。

各都心を行き交う人々の交流だけでなく、東日本の玄関口として、他の都市との交流・連携を強化する拠点へ成長することが課題である。

4. おわりに

これから確実に迎える人口減少や超高齢化社会など、直面する様々な課題を克服し、市として答えを出していかなければならない。市民の安全・安心、快適で魅力ある暮らしを確保し、住んでいることを誇りに思える環境を提供していくためには、より一層本市のポテンシャルを活かしながら、社会の変化に対応できる魅力的なまちへ成長させていく必要がある。そのために、まちづくりを短期間で更新していくことのできる市街地再開発事業を有効に活用していきたい。

地区 番号	地 区 名	施行 者名	施行面積(ha) 敷地面積(m ²)	建築面積(m ²) 延床面積(m ²)	構 造 規 模	主要用途等	事業年度 総事業費	進捗
1	浦和駅前 市街地改造事業 (浦和区)	市	約 2.1 ha 約 10,180 m ²	約 8,780 m ² 約 85,460 m ²	SRC造 B3F～7F	商業、業務、駐車場 駅前広場(約7,300m ²)	S47～S56 約364億円	完了
2	浦和元町2丁目 (浦和区)	個人	約 0.3 ha 約 1,670 m ²	約 1,250 m ² 約 7,530 m ²	SRC造 B1F～9F	商業、住宅	S57～S61 約20億円	完了
3	北与野駅南口 (中央区)	組合	約 1.5 ha 約 5,640 m ²	約 4,600 m ² 約 31,700 m ²	SRC造 B1F～29F	商業、業務、住宅 駐車場	S62～H04 約156億円	完了
4	北与野駅北口 (中央区)	市	約 2.2 ha 約 6,000 m ²	約 4,790 m ² 約 34,090 m ²	SRC、RC造 B1F～10F B2F～8F	ホテル、商業、業務 公共駐車場、駐車場 駅前広場(約5,500m ²)	S63～H04 約182億円	完了
5	岩槻駅東口 (岩槻区)	市	約 2.0 ha 約 10,970 m ²	約 8,440 m ² 約 60,830 m ²	SRC、RC造、S造 B1F～5F B1F～12F	商業、業務、住宅 公共公益、公共駐車場、駐車場	H01～H07 約288億円	完了
6	与野駅西口浦和 (浦和区)	組合	約 0.9 ha 約 4,520 m ²	約 3,070 m ² 約 25,230 m ²	SRC造 B1F～14F B1F～14F	商業、住宅、駐車場	H05～H09 約85億円	完了
7	武蔵浦和駅 第2街区 (南区)	個人	約 1.4 ha 約 10,400 m ²	約 7,160 m ² 約 71,590 m ²	RC造、SRC造 B1F～27F	商業、業務、住宅 公共公益、駐車場 公用駐輪場	H06～H10 約212億円	完了
8	武蔵浦和駅 第6街区 (南区)	旧都市 公団	約 1.4 ha 約 5,250 m ²	約 3,600 m ² 約 47,286 m ²	RC造、S造、SRC造 B2F～38F	商業、住宅、駐車場 公共駐輪場 駅前広場(約5,500m ²)	H08～H12 約223億円	完了
9	北与野駅南口西 (中央区)	組合	約 1.8 ha 約 11,230 m ²	約 5,960 m ² 約 48,730 m ²	RC造 B1F～31F	商業、業務、住宅 駐車場	H09～H13 約127億円	完了
10	北浦和1丁目 (浦和区)	個人	約 0.4 ha 約 2,410 m ²	約 1,590 m ² 約 14,100 m ²	RC造 B2F～13F	商業、住宅 公共公益、駐車場	H10～H14 約49億円	完了
11	与野駅西口寿町 (中央区)	組合	約 0.5 ha 約 3,380 m ²	約 2,000 m ² 約 21,230 m ²	SRC造、RC造 B1F～21F B1F～9F	商業、業務、住宅 駐車場	H11～H14 約59億円	完了
12	後原中央東 (中央区)	組合	約 0.7 ha 約 4,100 m ²	約 1,500 m ² 約 34,640 m ²	RC造 B1F～32F	商業、業務、住宅 駐車場	H10～H14 約92億円	完了
13	与野駅西口旭町 (中央区)	組合	約 0.6 ha 約 4,240 m ²	約 2,540 m ² 約 29,750 m ²	RC造 B1F～22F B1F～20F	商業、住宅、公共公益 駐車場	H11～H16 約65億円	完了
14	浦和駅西口南第三 (浦和区)	組合	約 1.3 ha 約 4,380 m ²	約 2,770 m ² 約 34,800 m ²	RC造、SRC造 B3F～31F	商業、業務、住宅 公共駐車場、駐車場	H10～H16 約182億円	完了
15	大宮鐘塚A (大宮区)	組合	約 1.4 ha 約 11,220 m ²	約 6,080 m ² 約 81,140 m ²	S造、SRC造 B1F～20F B2F～19F	商業、事務所、公共公益 駐車場、公共駐輪場	H12～H16 約289億円	完了
16	浦和駅西口南第四 (浦和区)	組合	約 0.8 ha 約 5,140 m ²	約 2,880 m ² 約 31,750 m ²	S造、RC造 B1F～31F B1F～9F	商業、業務、住宅 駐車場	H14～H18 約121億円	完了
17	武蔵浦和駅 第8-1街区 (南区)	組合	約 2.6 ha 約 17,700 m ²	約 12,390 m ² 約 90,100 m ²	RC造、S造、SRC造 B2F～31F	商業、業務、住宅 公共駐車場、駐車場	H12～H18 約255億円	完了
18	武蔵浦和駅 第4街区 (南区)	組合	約 2.0 ha 約 12,170 m ²	約 8,440 m ² 約 76,336 m ²	RC造、S造 B1F～28F B1F～29F B1F～7F	商業、業務、住宅 駐車場	H16～H22 約227億円	完了
19	浦和駅東口駅前 (浦和区)	市	約 2.8 ha 約 11,220 m ²	約 8,970 m ² 約 108,138 m ²	RC造、S造、SRC造 B4F～10F	商業、公共公益、公共駐車場 公共駐輪場、駅前広場(約6,000m ²) 市民広場(約2,300m ²)	H10～H27 約594億円	完了
20	武蔵浦和駅 第1街区 (南区)	機構	約 3.0 ha 約 10,500 m ²	約 6,850 m ² 約 74,300 m ²	RC造、S造、SRC造 B1F～10F B1F～28F 1F～20F B1F～2F	商業、業務、住宅、公共公益 公共駐車場、駐車場 公共駐輪場 駅前広場(約5,300m ²)	H20～H28 約419億円	完了
21	武蔵浦和駅 第3街区 (南区)	組合	約 2.6 ha 約 19,100 m ²	約 13,200 m ² 約 95,400 m ²	RC造、S造 B1F～32F	商業、事務所、住宅 駐車場	H23～H29 約381億円	完了
22	浦和駅西口南高砂 (浦和区)	組合	約 1.8 ha 約 10,560 m ²	約 8,410 m ² 約 99,731 m ²	RC造、S造、SRC造 B3F～27F	商業、業務、住宅 駐車場、駅前広場(約4,300m ²)	H25～R2 約451億円	事業中
23	大宮駅東口 大門町2丁目中 (大宮区)	組合	約 1.4 ha 約 8,600 m ²	約 6,800 m ² 約 81,600 m ²	S造 B3F～18F	商業、業務、公共公益 駐車場	H27～R3 約620億円	事業中
24	大宮駅西口第3-B (大宮区)	組合	約 1.3 ha 約 8,202 m ²	約 4,779 m ² 約 70,057 m ²	RC造 1F～14F B1F～28F	商業、業務、住宅 駐車場	H28～R4 約303億円	事業中
25	大宮鐘塚C (大宮区)	個人	約 0.5 ha 約 3,400 m ²	約 2,040 m ² 約 30,240 m ²	S造、RC造(一部SRC 造) B2F～13F	銀行店舗、事務所、駐車場	H29～R3	事業中
26	大宮鐘塚B (大宮区)	—	約 0.2 ha —	—	—	—	—	都市計画 決定
27	大宮駅西口第3-A・D (大宮区)	—	約 1.5 ha —	—	—	—	—	都市計画 決定

※掲載の写真等は、H31.3末時点のものです。