

埼玉県・変貌する浦和駅周辺エリア

～高架化で商業開発に加速～

日本不動産研究所 さいたま支所
不動産鑑定士 三木 貴司

埼玉県の県庁所在地にして、文教都市のイメージ高い浦和区。そのさらに中心といえる浦和駅周辺エリアで、人の流れや街並みが今、変わりつつある。

まずは、現在開発が進行中の浦和駅と駅前商業地の変貌である。旧来の浦和駅周辺商業地は、JR線路と駅そのものによって駅の東西が分断され、駅の東西への往来が非常に不便であった。そのため西口は「伊勢丹」、「コルソ」や小売・飲食店街で賑わうが、東口駅前に入り組んだ路地に飲食店・住宅が連なるやや雑然とした地域で、経済的にも分断されていた印象が否めなかった。ところが、市街地再開発事業によって東口駅前に平成19(’07)年、「パルコ」が開業したのを皮切りに、東口駅前のイメージがガラリと変貌、並行して進められてきた浦和駅周辺高架化事業の一環により、旧浦和駅舎が取り壊され、平成24(’12)年8月には浦和駅東西連絡通路が暫定開通(現在の幅員は12mで、最終的には25mとなる。)するなど、東西への往来の便が飛躍的に向上した。駅前東西は買い物客で賑わう活気溢れる街となり、さらには高架化事業完了の後には高架下の商業施設や旧駅舎跡地に「アトレ」が開業する構想もあり、今後の商業的発展がおおいに期待されるところである。



「浦和駅東口にあるパルコ」

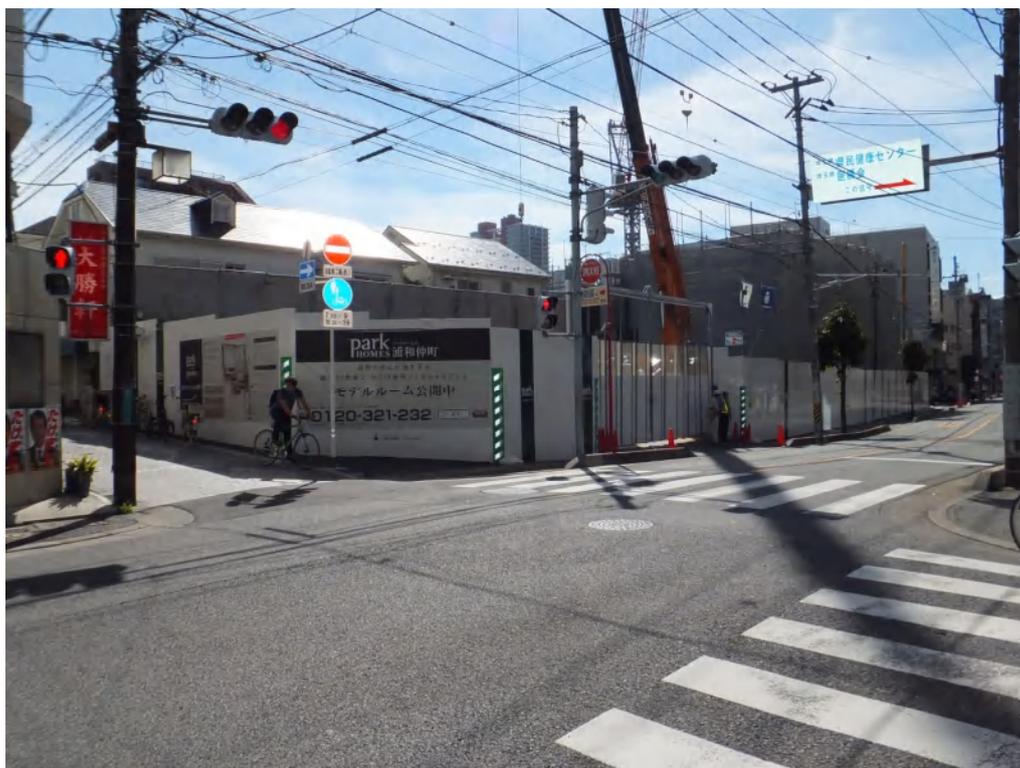


「浦和駅西口側から現在進行中の駅高架化工事を望む」

また、西口高砂地区のユザワヤ跡地、同地区の「うらもん通」と「坂下通」交差点の東武ホテル跡地などに代表される、デベロッパー各社による高層分譲マンションの開発進出もめざましい。以前より東京都心へのアクセスが良好であった浦和がなぜ今、このような状況にあるのか。震災以降、地盤の良さが再認識されたことも一要因として挙げられるが、その他の要因は交通インフラのさらなる利便性向上であろう。平成24(’12)年度中を予定とされる「湘南新宿ライン」の浦和駅停車や翌25(’13)年度予定の「高崎線」・「宇都宮線」の東京駅乗り入れにより、東京都心部と浦和は今後ますます身近な関係となる。これらが評価され、即日完売となる物件が相次いでいる。



「ユザワヤ跡地でのマンション開発現場」



「東武ホテル跡地のマンション開発」

しかしながら、変貌の道のりには乗り越えなければならない問題が付きものである。商業発展においては地元旧来からの商店街との共存であり、マンション開発においては乱開発の防止である。将来を見据えた都市計画の一環として、さいたま市では高さ制限を設けた高度地区の指定の導入を検討しているという。暮らしやすい、街並みの美しい「浦和」の存続に向けた官民が手を取り合った変貌を望みたい。