

## 埼玉県・再び開発が進む さいたま新都心

～駅東西でプロジェクト相次ぐ～

日本不動産研究所 関東支社  
不動産鑑定士 石井 依子

さいたま新都心は、東京圏における住宅問題、職住遠隔化等の大都市問題の解決を図るため、東京都区部以外の地域で中心となるべき都市「業務核都市」に旧浦和市・大宮市（現さいたま市）が指定されたことにより、主に旧国鉄大宮操車場跡地の有効活用として土地区画整理事業によるまちづくりが行われた地区である。平成 12('00)年の街開きと共に JR 高崎線・宇都宮線の新駅「さいたま新都心」駅が開業して以来、埼玉県内でも有数のビジネス拠点となった。



「さいたま新都心の全景」提供：さいたま市

南北に走る JR 高崎線・宇都宮線を挟んで駅西側は、現在、政府機関の合同庁舎のほか、民間企業の高層ビルが集積し、その他さいたまスーパーアリーナ等の文化施設も存する、さいたま市のシンボリックなエリアとなっている。また、駅東側でも、片倉工業株式会社が自社の工場跡地に大型ショッピングモール、コクーン新都心（営業面積約 2.6ha）を平成 16('04)年 9 月に開業するなど、近年、その街並みは大きく変貌した。



「コクーン新都心の隣地でも開発が進む」

そのさいたま新都心で、最近更なる新たな開発計画が複数予定されている。

駅西側に所在するさいたま新都心 8-1A 街区。敷地面積約 2.4ha を有しながら、地上デジタル放送用の電波塔や、高層ビルの構想があったものの、いずれも実現せず、青空駐車場として長期間暫定利用されてきた当該敷地に、平成 27(15)年度末を完成予定として、地上 13 階建の埼玉県小児医療センター及び地上 14 階建のさいたま赤十字病院の設置が検討されている。



「さいたま新都心駅西口」

一方、同駅東側に所在する、三菱マテリアル総合研究所跡地。敷地面積約15.2haを有する当該敷地においては、現在、新都心との一体整備を目指した再開発が予定されており、すでに、豊島区東池袋所在の独立行政法人造幣局東京支局及び埼玉県警察大宮警察署・県警鑑識課・科学捜査研究所の移転が決定している。また、さいたま市による都市公園の整備も検討されている。



「さいたま新都心駅東口」

さらに、コクーン新都心の隣接地では、これまでゴルフ練習場・立体駐車場として利用されていた敷地約6.8haにおいて、平成27(15)年春の開業を目標とし、地上3階建店舗(営業面積約3.3ヘクタール)の商業棟と、地上6階建の駐車場棟からなる大型商業施設の建設が進められている。また、住宅展示場として利用されている敷地約2.6haの一部においては、ソフトバンクモバイルの大型通信施設が平成26(14)年の完成を目指して建設中である。

平成12(00)年の街開き後、大きくその姿を変えたさいたま新都心。今後、JR高崎線・宇都宮線の東京駅乗り入れが実現すれば、その利便性は更に向上する。周辺の住宅地では販売価格の上昇傾向も散見されるようだ。周辺住民のほか多くの県民が望む、後世に誇れるようなまちづくりが進んでいくことを期待したい。