

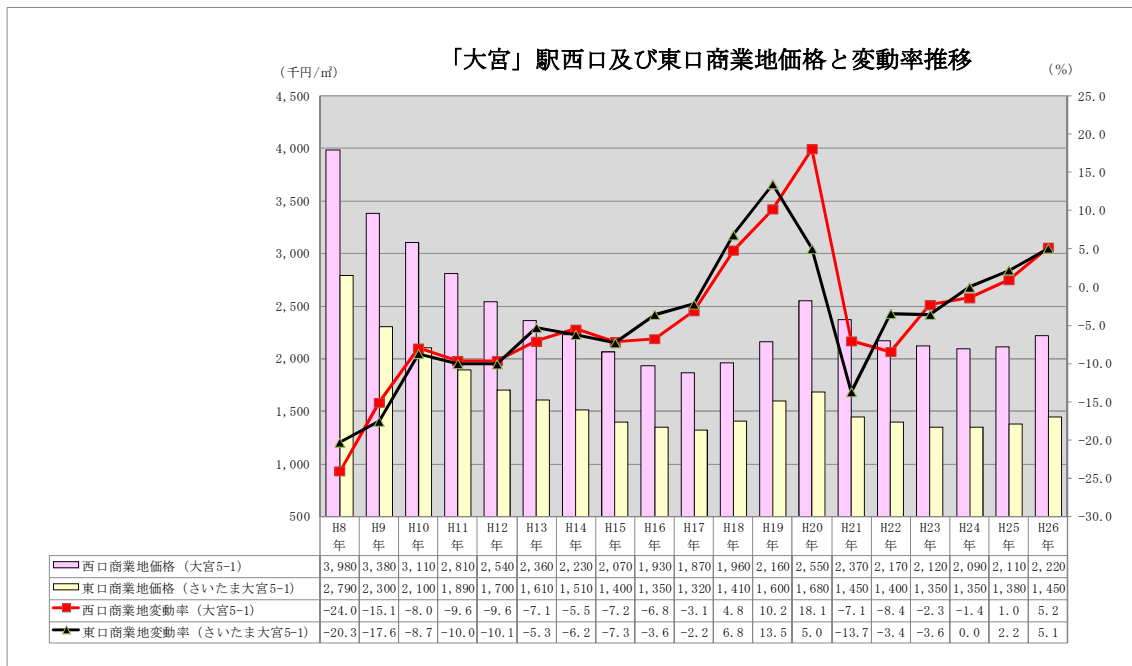
さいたま市・新たな再開発が始まる大宮駅東口

～大きな変化の起爆剤に～

日本不動産研究所 関東支社
不動産鑑定士 小林 正矩

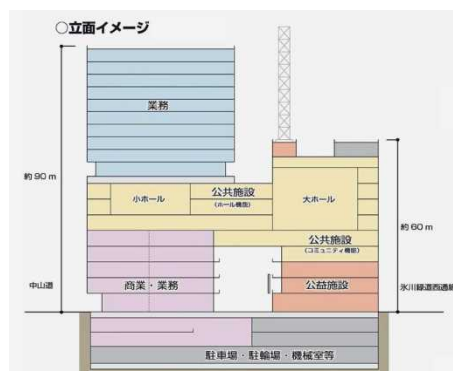
首都圏でも屈指のターミナル駅である「大宮」駅は、JR 各線、新幹線、私鉄等が乗り入れ、一日の乗降客数は 65 万人を超える。駅西口には大型ビルが建ち並ぶ県下最大の商業地域を擁し、さらに上野東京ラインや北陸新幹線の開通により、今後も交通の要衝として、地位向上や発展が見込まれている。

東京都心への接近性が良好なことから、タイムラグはあるが、都心部の地価上昇に影響を受ける形で「大宮」駅周辺を含む県南東部にも地価上昇の動きが広がりつつある。「大宮」駅西口商業地及び東口商業地の地価推移は下表のとおりで、直近の地価動向も平成 25 年から反転し、継続して上昇し続け、西口の県内最高価格地点（地価公示「大宮 5-1」）は平成 26 年の年間上昇率が+5.5%、東口商業地（都道府県地価調査「さいたま大宮 5-1」）でも+5.1%の大きな上昇が見られた。



その「大宮」駅東口で、新たな街づくりの動きが始まろうとしている。古くからあるデパートと周辺の小規模宅地を集約し、大型複合施設を建設する計画で、商業業務施設、公共公益施設等が建設される予定となっている。公表案によると、低層部分には商業施設、高層部分には民間企業の事務所等が入居予定であり、平成 27 年度の着工、平成 29 年度の竣工を目指している。

○外観全体のイメージ



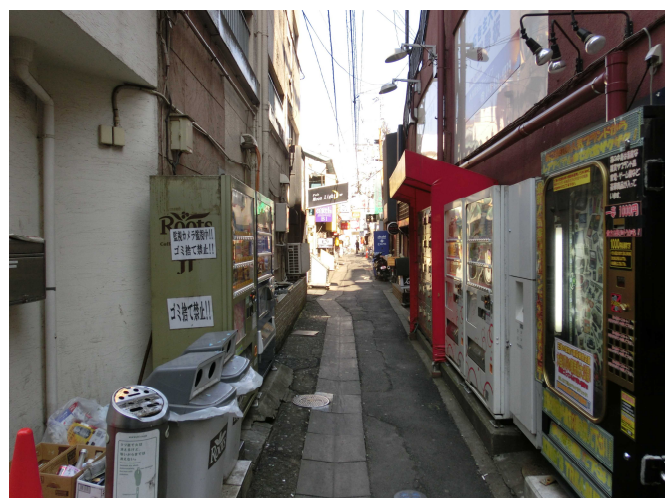
(出典) さいたま市ホームページ

当該施設が計画されている東口は、昔ながらの商業地で雑多な小規模ビルが建ち並び、駅前に客待ちのタクシーが溢れるレトロな景観の街並みをもつ。しかしながら、旧来からの建物は老朽化が目立ち、新しい耐震基準を含む現行法に適合しない建物が大半を占める街区もあり、災害リスク等の面で懸念もある。

一方、駅の西口は、東北新幹線の開業決定を受けて再開発が進んだ地域で、東口に先行して街づくりが進められてきた。現在でも大型事務所ビル「大宮 JP ビルディング」が平成 26 年 8 月に竣工し、さらなる大型商業ビルの集積が進んでいる。



「タクシーが並ぶ大宮駅東口駅前ロータリー」



「レトロな雰囲気の東口飲食街」

西口との比較で立ち後れた東口では、旧態依然とした小規模飲食歓楽街の街から脱却できず、客層も高齢化が進み、新たな客層を取り込むことができていない。そのような膠着した状況において、新たな再開発が動き出したことは、今後の街作りの指標や指針となることが期待されている。過去の経緯をみても、東口周辺の商業地域は多数の権利者がいることから、再開発が計画されてもなかなか進捗せず、頓挫若しくは廃止になってきた歴史をもつ。新たな街づくりについて、劇的な変化を期待することは難しい側面があるが、この再開発が起爆剤となり、大きな変化への流れを作り出すこともできる。また、西口側との回遊性が高まれば、相乗効果により大宮駅周辺がさらに魅力のある街へと生まれ変わる大きな可能性を秘めている。



「ビルが立ち並ぶ大宮駅西口」