

浦和美園駅周辺の現状と課題

・浦和美園駅周辺まちづくりの検証

1. まちづくりの経緯

- 平成11年6月 市街化区域に編入
- 平成13年3月 土地区画整理事業の認可、浦和美園駅開業
- 平成14年5月 「彩の国ウイングシティ」に決まる。
- 平成16年2月 さいたま市総合振興計画で「美園地区」を副都心と位置づけ
- 平成18年4月 東口まち開き、大型商業施設が開業。「みそのウイングシティ」と改称。
- 平成18年度 マンション販売開始

2. 現状と課題

(1) 地形的特徴

- 浦和東部第1地区は、畑・山林に住宅が点在し斜面林など緑が多い台地と低地で構成されている。また、埋蔵文化財包蔵地が点在している。
- 浦和東部第2地区及び岩槻南部新和西地区は、田圃と住宅の点在する低湿地帯で綾瀬川・伝右川がある。

(2) 現状

別添資料（進捗状況表・開発状況図・出店状況図・航空写真）

(3) 土地区画整理事業上の課題

- 浦和東部第1地区は、埋蔵文化財の発掘が必要である。また、浦和東部第2地区隣接部では、都市再生機構との調整が必要である。
- 浦和東部第2地区と岩槻南部新和西地区は、地盤が軟弱なことから地盤改良に費用と時間を要していることから、2地区全体面積の概ね1/4の宅地造成が完了している状況である。

(4) 進捗状況

事業費ベ - スの進捗率は平成22年度末現在で、浦和東部第1地区、浦和東部第2地区、岩槻南部新和西地区、3地区平均で71.3%となっている。

3. 今後の工事予定

- 浦和東部第1地区では、平成24年度末に浦和美園駅西口駅前広場・西口駅前通線、大門中野田線(一部)の供用開始に伴うまち開きを予定。
- 浦和東部第2地区では、平成24年度に美園小学校の開校予定。
- 浦和東部第1・第2地区をまたがる都市計画道路美園3号線の平成25年度末完成予定。

4. 工事の進捗の効果

- 美園3号線の完成により、東西アクセスが向上する。
- 美園駅西口周辺の完成により、西口側にも宅地分譲等の波及が期待され、地下鉄利用者増に繋がる。
- 美園駅西口周辺の完成と同時に都市計画道路大門中野田線も供用開始されるため、組合施行の大門上・下野田特定土地区画整理事業地区との交通の利便性が図られる。

5. 民間建築物等の推移と現状

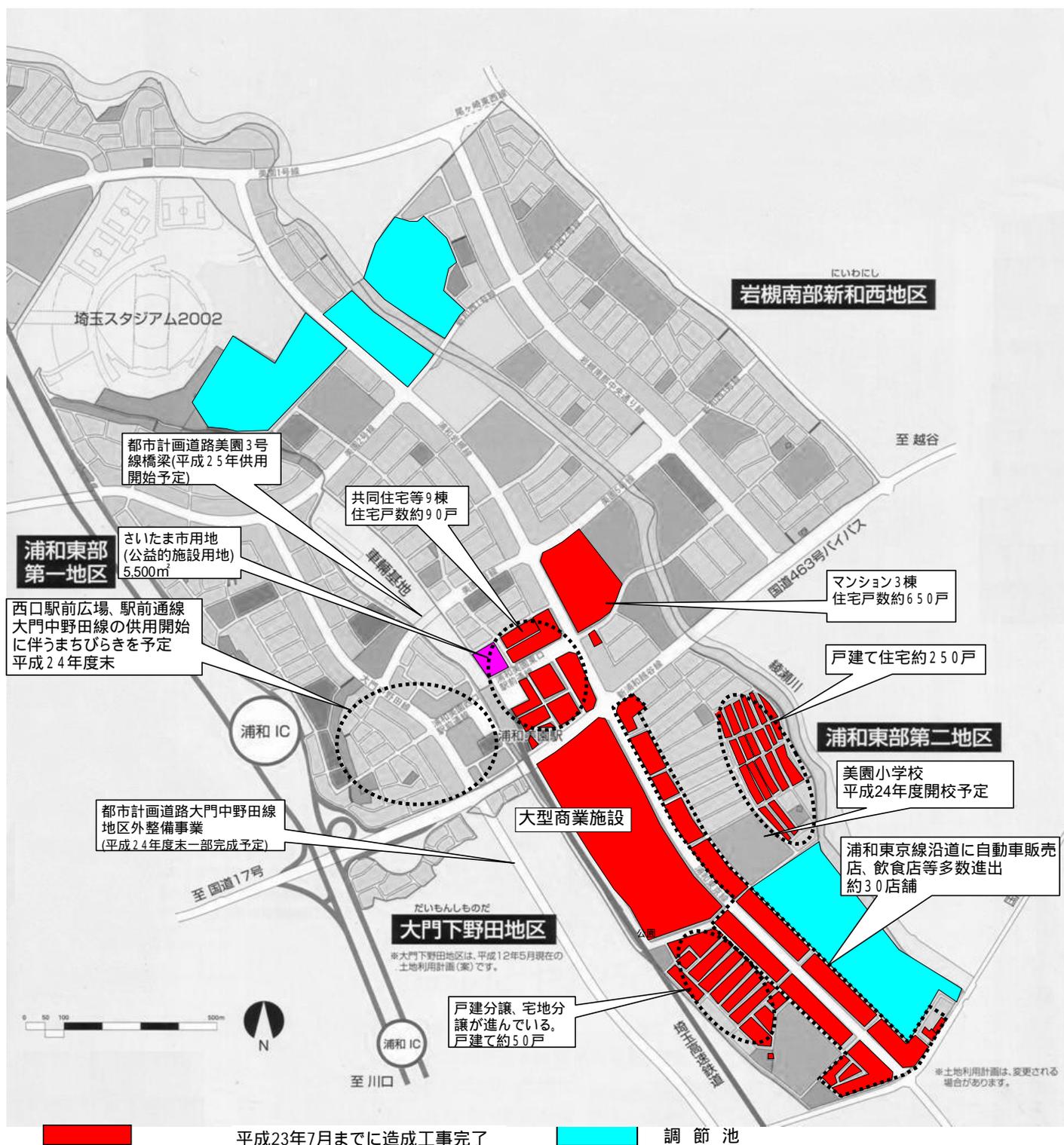
- 平成18年度大型商業施設オープン、東口大型マンション約650戸の販売。
- 野台団地は既設住宅も含め、約250戸の戸建て住宅が建設されている。
- 国道463号バイパスから国道463号まで地区を南北に縦断する浦和・東京線の沿道には約30戸の店舗等が出店している。
- 美園駅東口については、駐車場41箇所約1,600台、駐輪場3箇所約430台の容量があり、建築には結びついてはいないがパークアンドライドの観点では鉄道利用には貢献している。

東口駅前広場付近は店舗等併用共同住宅（5階程度）が3棟のみで高度化した土地利用が図られていない状況がある。

6. 分析

- 宅地造成は、浦和東部第2地区と岩槻南部新和西地区の2地区全体面積の概ね1/4が完了したが、建築されていない土地が大部分である。土地利用の高度化が図られない背景としては景気の動向が不透明であることから資産への投資が鈍い状況がある。ついては、当面の土地利用として比較的資産投資のかからない駐車場等に利用されていると考えられる。
- 平成18年度以降にSRの乗車人員の伸びがあった原因は大型商業施設や東口の大型マンションの開業によるところが大きいと考えられる。
今後、美園駅西口の整備や東西アクセス道路等の完了により宅地分譲等への波及が期待される。

浦和美園駅周辺開発状況



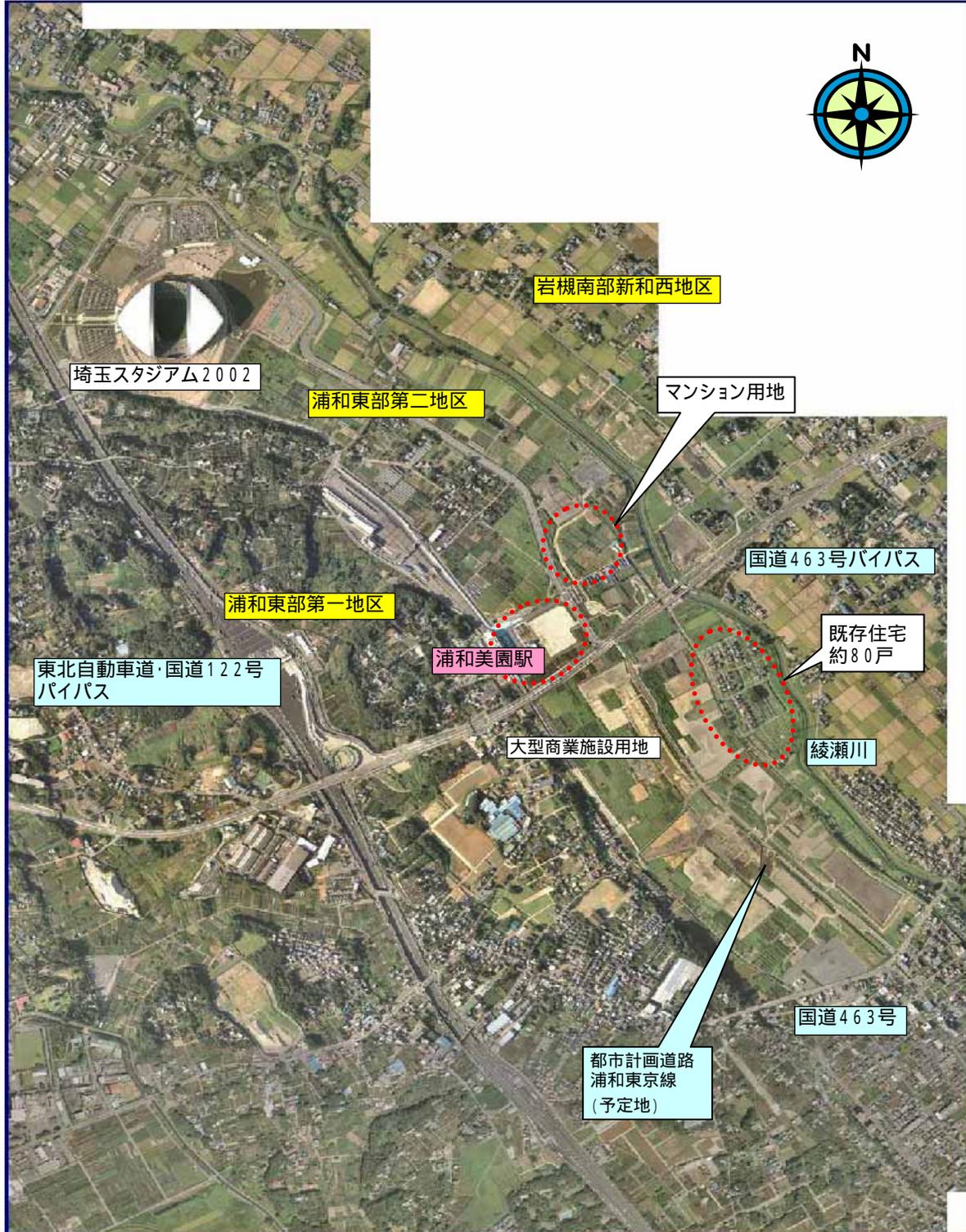
浦和美園駅周辺出店状況



(資料：URホムページ)

浦和美園駅周辺航空写真

平成14年1月撮影



浦和美園駅周辺航空写真

平成23年1月撮影

