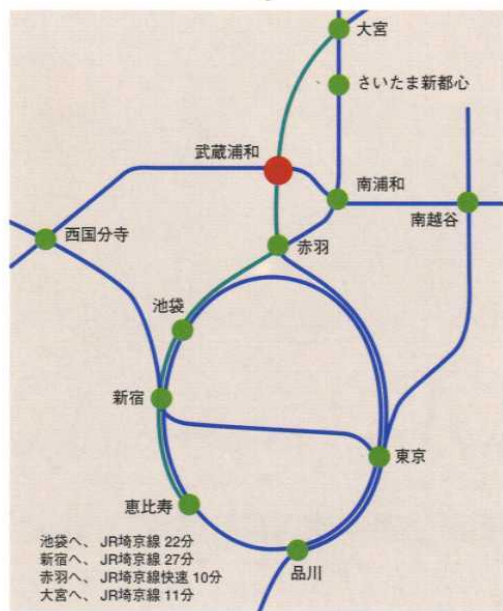


事業年表

年 月	事 項
昭和60年 9月	埼京線(池袋～大宮)開通<新宿～池袋開通:61.3>
昭和62年11月	武蔵浦和駅東口再開発協議会設立
昭和63年 9月	市と公団で武蔵浦和駅前地区市街地再開発事業に関する基本協定締結
平成 3年 4月	地区採択
平成 3年 8月	公団武蔵浦和駅前再開発事務所開設
平成 5年12月	「武蔵浦和駅周辺地区再開発地区計画」の都市計画決定
平成 6年12月	「武蔵浦和駅第6街区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定
平成 9年 1月	事業計画認可
平成 9年 2月	評価基準日
平成 9年 7月	事業計画変更認可
平成 9年 8月	権利変換計画縦覧
平成 9年10月	権利変換計画認可
平成 9年11月	権利変換期日
平成10年 1月	建築主体工事発注
平成11年12月	管理組合(全体、住宅、施設)結成
平成12年 5月	住宅Ⅰ期募集
平成12年 7月	住宅Ⅱ期募集
平成13年 2月	施設建築物竣工
平成13年 3月	公共施設竣工・住宅入居・施設グランドオープン



# 武蔵浦和駅第6街区 第一種市街地再開発事業

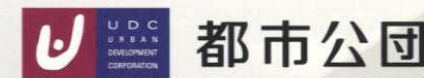
**LIVE TOWER**  
武蔵浦和

都市基盤整備公団 埼玉地域支社

武蔵浦和駅前再開発事務所



— 美しく安全で快適なまちをつくります —







浦和市長  
相川 宗一

武蔵浦和駅第6街区第一種市街地再開発事業の完成を心からお祝い申し上げます。地元権利者の皆様方と施行者である都市基盤整備公団のご努力に対しまして、深く敬意を表するとともに、国、県を始めとするご関係の方々から賜りましたご指導、ご支援に対しまして、厚くお礼を申し上げます。

21世紀を迎え本市でも、これまで以上に快適で住みよい都市環境の整備が求められています。本年5月1日にさいたま市が発足することからも、新市建設に向けた街づくり、とりわけ、各駅周辺の街並みの整備が期待されているところであります。

こうした中、武蔵浦和駅第6街区が、幾多の困難を克服してここに完成を迎えられたことは、新しい世紀、そして新しい市の誕生を彩るものと、誠に喜ばしく思う次第でございます。

また、この第6街区の事業において、本市では、駅利用者や地域の方々の利便性の向上を図るため、駅前広場や自転車駐車場のほか、歩行者デッキや障害者対応のエレベーター・総合案内板などバリアフリーの考え方に基づく公共施設を併せて整備いたしましたので多くの方々にご利用いただきたいと存じます。さらに、この駅前広場全体が別所沼へ連絡する「花と緑の散歩道」の起終点となるよう植栽を施し、周囲の緑や景観と調和のとれた空間の形成を実現いたしました。この第6街区の完成によりまして、武蔵浦和駅の周辺が人と情報の交流する賑わいのある都市空間として生まれ変わるよう期待しております。

今後も、ご関係の方々のお力により、市民の皆様から愛される「ライブタワー武蔵浦和」として発展されますことを祈念し、ごあいさついたします。



都市基盤整備公団埼玉地域支社  
地域支社長 鈴木 貴雄

武蔵浦和駅周辺地区は、埼玉県の中核都市圏業務核都市基本構想では、商業、業務、文化の都心機能の集積並びに高度情報化社会に対応した都市整備を図る業務施設集積地区として位置付けられており、また浦和市の総合計画では、武蔵浦和駅周辺地区を交通結節点の条件を活かした副都心地区の一角に、更にはインテリジェント・シティ重点整備地区にも位置付けられております。

本開発事業は、浦和市南西部地域の重要な拠点に位置付けられている当地区のリーディングプロジェクトとして、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、駅前広場、都市計画道路等の公共施設整備と合わせ、浦和市の副都心に相応しい商業施設と都市型住宅からなる複合施設を整備することにより、活力ある街づくりを目指した事業であります。

平成3年に事業着手して以来、10年の歳月を経て、ここに竣工を迎えることができましたのは、ひとえに権利者の皆様の深いご理解とご協力、並びに国・埼玉県・浦和市をはじめとする関係ご当局のご支援とご指導の賜物であり、心から感謝申し上げます。

本年5月1日には、浦和市、大宮市、与野市の合併により「さいたま市」が誕生致します。武蔵浦和駅周辺地区は、さいたま100万都市の南の玄関口という重要な位置を占めることとなりますので、将来、このライブタワー武蔵浦和が核となって、新しい市の発展に貢献することを願っております。

最後に、公団では今後とも都市再開発事業に積極的に取り組み、地域社会の発展に貢献すべく努力して参りますので、なお一層のご支援、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。



# 駅東口のランドマーク誕生 ライブタワー武蔵浦和

昭和61年に発表された「首都圏基本計画」で「業務核都市構想」が打ち出されました。

これは都心部への一極集中を避け、5つの業務核都市を中心に自立した都市圏を形成し、都心部を含めた連合都市圏として再構築を図ろうとするもので、業務核都市に指定されたのは埼玉県では浦和・大宮地域です。武蔵浦和駅周辺地区はこの一角を形成しており、「彩の国 YOU And I プラン」でもシンボルゾーン（浦和・大宮地区）を補完する拠点地区として位置づけられています。

JR埼京線と武蔵野線のクロスポイントである武蔵浦和駅周辺地区のなかでも、当街区は駅に隣接するところから、地区のランドマークにふさわしい、先進性、利便性、都会性などが求められ、注目を集めています。

## 当街区の従前の状況

当街区はJR埼京線と武蔵野線がクロスする扇の要にあたるところで、武蔵浦和駅東口に隣接しています。当街区は、以前は住宅や工場、商店などが混在する低密度な市街地でした。また、駅前広場や歩行者通路なども未整備のままであり、土地の高度利用と公共施設等の整備による都市機能の拡充、住環境の改善等が早くから望まれていました。

### 従前風景



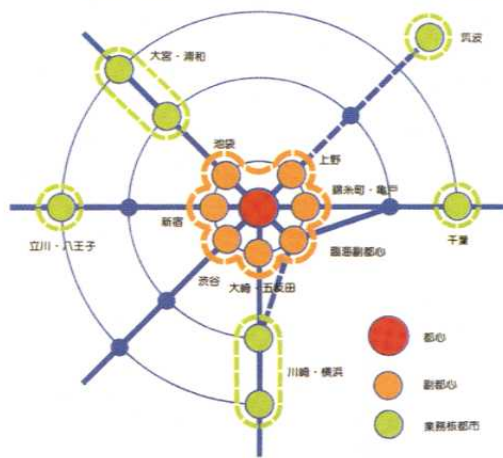
### 事業概要

事業名称：  
武蔵浦和駅第6街区第一種市街地再開発事業  
施設建築物名称：  
ライブタワー武蔵浦和  
所在地：  
埼玉県浦和市別所7丁目1541  
施行区域面積：  
13,682㎡

### 権利者の状況

区分	人数
土地建物所有者	55人
借地権者	1人
借家権者	54人
計	110人

### 業務核都市構想



### 武蔵浦和駅周辺街区位置図



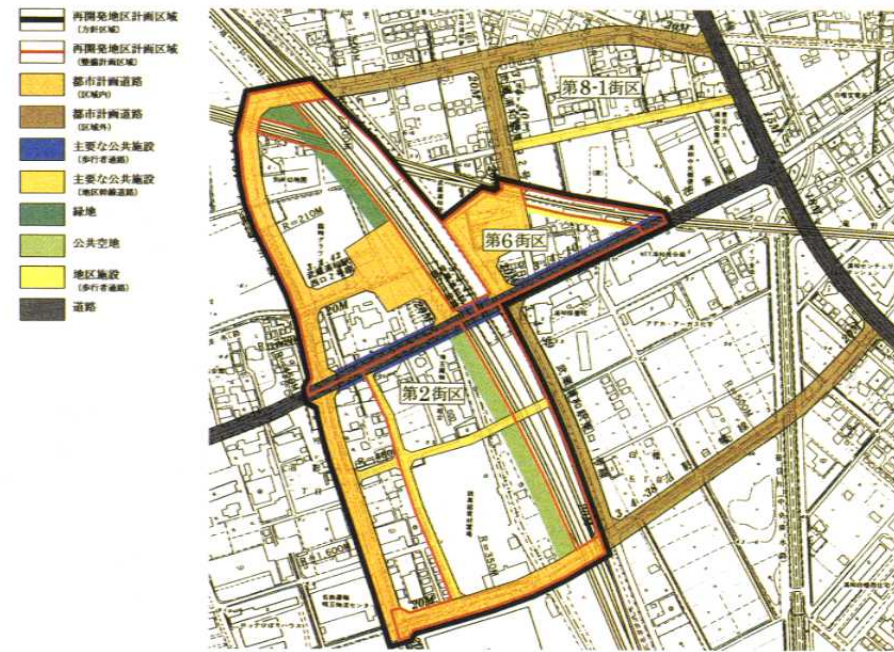
### 建物用途別状況



### 従前の土地利用状況

区分	地積(㎡)	比率(%)
宅地	8,942㎡	65.4%
道路	3,414㎡	25.0%
水路	746㎡	5.4%
その他	580㎡	4.2%
合計	13,682㎡	100.0%

### 再開発地区計画図



### 従前の建築物用途別状況

	棟数	比率(%)	床面積(㎡)	比率(%)	建築面積(㎡)	比率(%)	備考
業務施設	8	24.2	868	14.7	494	19.1	平均容積率/66% 平均建ぺい率/29% 地区内建物の総住戸棟数/18棟
娯楽施設	1	3.0	400	6.8	302	11.7	
専用店舗施設	1	3.1	206	3.5	91	3.5	
併用住宅施設	4	12.1	593	10.0	277	10.7	
住宅施設	14	42.5	3,213	54.4	989	38.2	
工業施設	1	3.0	132	2.2	132	5.1	
その他	4	12.2	499	8.4	302	11.7	
計	33	100.0	5,911	100.0	2,587	100.0	

### 従前の建物構造別状況

建物構造	戸数	比率(%)	建築面積(㎡)	比率(%)
木造	20	60.6	1,144	44.2
鉄筋コンクリート	1	3.0	459	17.8
鉄骨	11	33.4	971	37.5
その他	1	3.0	12	0.5
計	33	100.0	2,586	100.0

### 都市計画の概要

名称	武蔵浦和駅第6街区第一種市街地再開発事業					
施行区域	埼玉県浦和市別所7丁目の一部					
公共施設の設計の概要	面積	約1.4ha				
	道路	種別	名称	管理者	整備計画	
		幹線道路	3.4.10大谷場在家線	埼玉県	幅員12.5m(全幅員25m) 延長約180m	備考
			3.4.39武蔵浦和駅東口1号線	浦和市	幅員20m 延長約30m	都市計画道路 平面構造
	3.4.40武蔵浦和駅東口2号線	浦和市	幅員20m 延長約20m	都市計画道路 平面構造		
その他の公共施設	自転車駐車場	浦和市			面積約2,400㎡	
	歩行者デッキ	浦和市			幅員約6m 延長約20m	
設計設計の建築物の概要	敷地面積	約5,200㎡		建築面積	約3,640㎡	
	構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)		建ぺい率	約70%	
	規模	地下2階・地上38階		延べ床面積	約44,500㎡[約39,200㎡]	
	高さ	約120m		容積率	約750%	
敷地の整備	電気設備・電話設備・TV共聴設備・防犯設備・防災設備・空調設備・給排水設備・ガス設備・機械駐車設備・昇降設備					
	敷地北側のJR武蔵野線に面する部分は、4mの壁面後退を行い、歩行者通路(幅員4m、延長120m)として整備する。					
概住要宅の	延べ面積戸数1戸当り平均床面積 約33,200㎡ 334戸 約100㎡					

[ ]は容積対象面積を示す



# 公共施設整備

## 駅東口の顔づくり

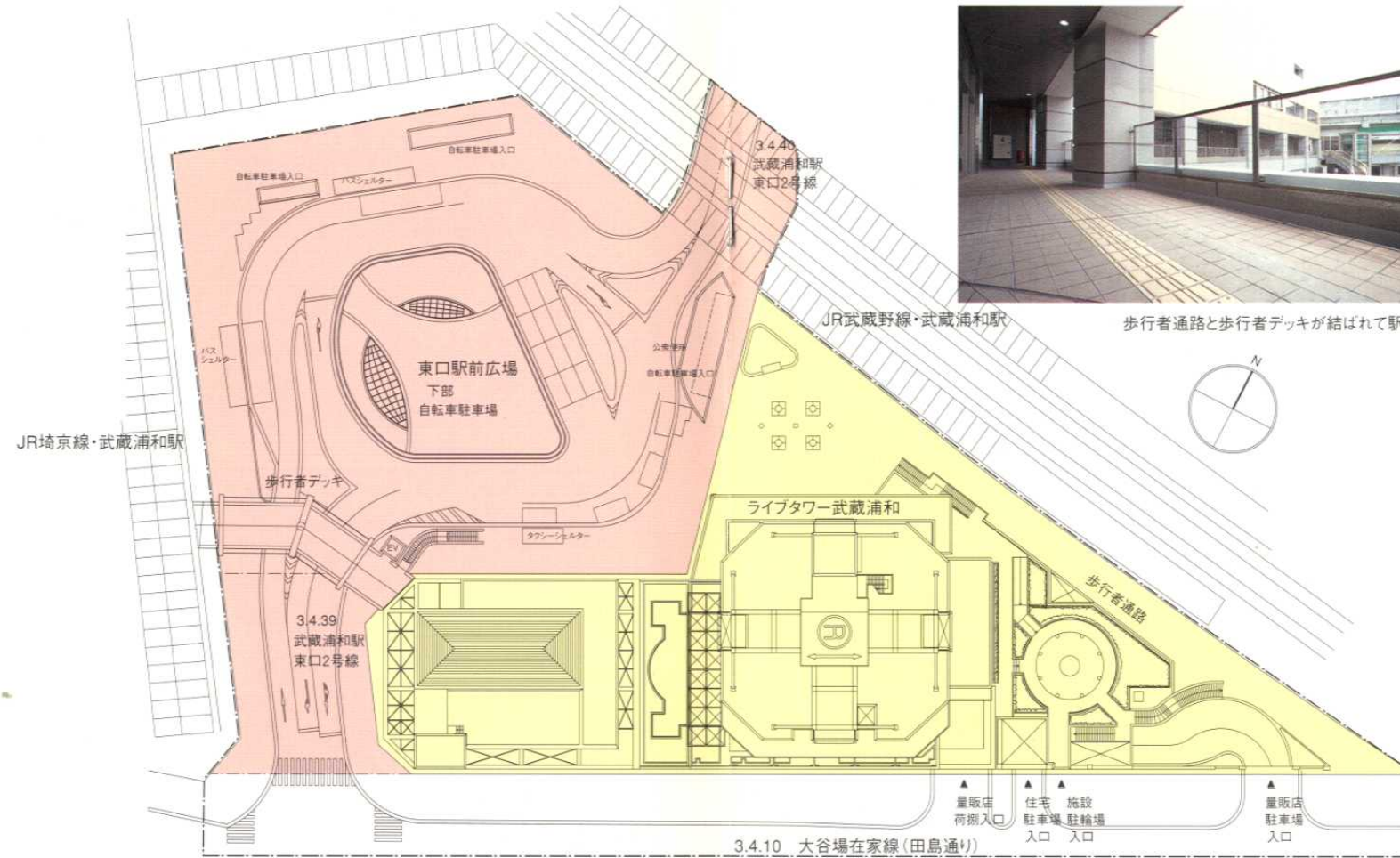
JR二線のクロスポイントである武蔵浦和駅の「顔」として、5,000平方メートルの駅前広場を整備しました。車両の混雑の緩和、歩行者と車の分離、安全で開放的な駅前空間の創出を図りました。また、駅と施設建築物との2階部分を歩行者デッキで結び、歩行者の利便性と回遊性を高めます。



歩行者デッキで駅と直結

## 歩行者の安全性と道空間の快適性を重視

駅前には二本の都市計画道路を新設して、交通の緩和を図るとともに安全性と合理性を向上させました。また、田島通りは約180メートルにわたり道路幅を拡幅しました。そして、事業地北側では建物の壁面を約4メートル後退させて歩行者通路を設け、歩行者の安全性と道空間の快適性を重視しました。



歩行者通路と歩行者デッキが結ばれて駅へ

## 地下自転車駐車場の設置で景観と利便性が向上

駅前広場の地下に面積約2,400平方メートル、駐輪台数約1,700台の市営自転車駐車場を設けました。これにより駅前の景観が向上するとともに、自転車利用者の利便性も向上します。



駅前広場地下自転車駐車場



駅前広場



地下駐車場入口

模型の写真は実際とは異なる場合があります。





# 施設建築物整備

## めざしたのは、複合都市空間

改札口を出るとそのまま駅構内から歩行者デッキを経てわずか1分。ここに住宅と大型商業施設、各種専門店、スポーツ施設などが入る複合都市空間、「ライブタワー武蔵浦和」が完成しました。めざしたのは、ここに住む人、ここを利用する人、みんながすてきな暮らし、心地よい時間を感じられる複合都市空間です。



歩行者デッキ

## 多彩な施設が日々の生活を演出

駅前立地を生かして、タワーの1階から4階には誰もが気軽に立ち寄れる施設が入ります。1・2階は大型スーパーと各種専門店、3・4階はスポーツクラブ他です。ショッピングを楽しみ、スポーツクラブで日々の健康を維持する、誰もが多彩な施設を気軽に利用し、日々の生活を潤いと活力に満ちたものにするでしょう。

## 超高層住宅ならではの開放感と駅前立地の都心生活を堪能

地上122メートル、38階建の超高層タワーの5階以上は334戸の住宅です。遠望には秩父連山や富士山を、近くには新宿の高層ビル群やさいたま新都心、360度のパノラマが広がります。また、眼下は都心に直結する駅とともに多彩な商業施設が充実しています。ここでは、開放感に溢れた、フットワークの良い快適都心生活が堪能できます。



モデルルーム



## くつろぎの2階屋上テラスガーデン

歩行者デッキでつながる建物2階の東側にテラスガーデンを設け、緑豊かなポケットパークにしました。駅前の賑やかさを忘れ、ほっとくつろげるアウトドアスペースです。ここには1階との連絡階段も設けられ、駅への近道としても利用できます。



テラスガーデンと歩道状空地



住宅棟エレベータホール

### 施設建築物の概要

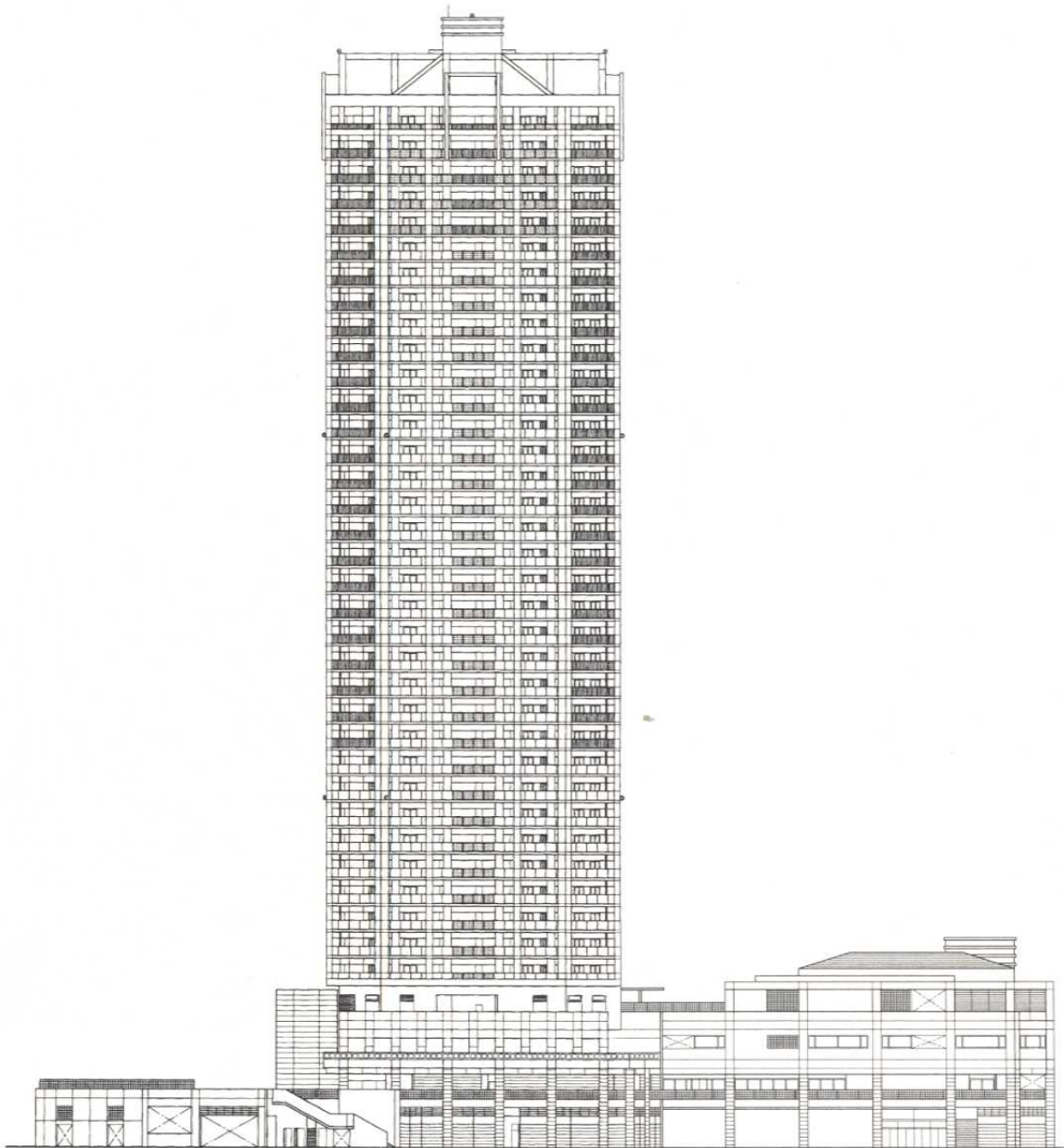
階	住宅	施設	その他	延床面積 (㎡)
PH2F			ホバリングデッキ 非常用EV機械室	78.43
PH1			EV機械室	81.49
38F	住戸、展望集会室			830.94
37F~5F	住戸 (38Fを含めて334戸) 内訳 権利者住宅:47戸 (内特定分譲:1戸) 分譲住宅:287戸		ブースターポンプ室 (14F)	28,109.40 (851.80×33F)
4F	屋上庭園、集会室、ホビールーム キッズルーム、住宅駐輪場	スポーツ施設:プール		1,940.76
3F		スポーツ施設:スタジオ、ジム、サウナ、浴室等 区画店舗:クリニック、事務所等		2,465.01
2F	住宅エントランス、住宅管理室 メールコーナー、宅配ボックス	量販店:書店 区画店舗:クリーニング、薬局他	歩行者デッキ テラスガーデン	2,292.29
M2F				276.06
1F	住宅立体駐車場 (90台) 入口 住宅バイク置場 (17台) 住宅エントランス、ゴミ置場	量販店:スーパーマーケット 区画店舗:不動産店、コンビニ、 飲食店等	防災センター 施設駐輪場	4,721.17
B1F	住宅機械室等	量販店:駐車場 (63台)、駐車場機械室		3,258.08
B2F		量販店:バックヤード 施設機械室等		877.28
計	住宅専有床面積合計= 22,001.90㎡	量販店部分 (B1F、1F、2F) 専有床面積=3,897.96㎡ 量販店駐車場 (B1F) 専有床面積=2,502.30㎡ スポーツ施設 (3F、4F) 専有床面積=1,947.68㎡ 区画店舗 (1F、2F) 専有床面積=1,465.15㎡		44,930.91

模型の写真は実際とは異なる場合があります。

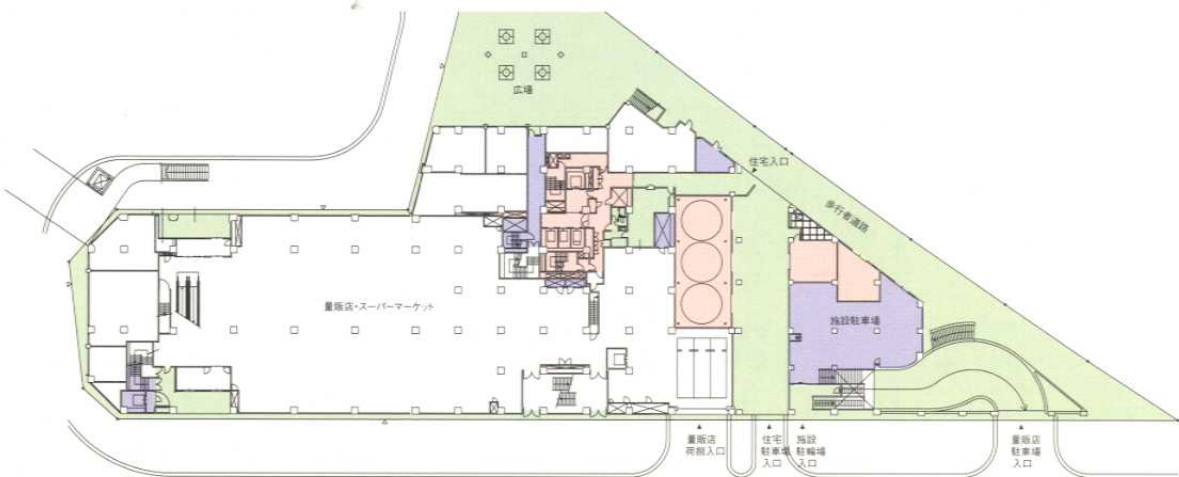


# 様々な表情をもつ複合都市空間

北立面図



1F平面図



2F平面図

