

平成29年9月27日(水)
都市経営戦略会議資料

「市民会館うらわ」及び「浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業」の今後の整備の方向性について

スポーツ文化局 文化部 文化振興課
都市局 都心整備部 浦和駅周辺まちづくり事務所

審議事項

「市民会館うらわ」及び「浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業」の今後の整備の方向性について伺います。

目次

1. 市民会館うらわの概要
2. 施設検討経緯
3. 市街地再開発事業概要
4. 市街地再開発事業施設計画
5. 浦和駅周辺のまちづくりの位置づけ
6. 浦和駅西口周辺の現状
7. 移転に伴い期待される効果
8. 市民会館うらわ建替えにおけるメリット・デメリット
9. 市民会館うらわの供用開始までのスケジュール
10. まとめ

1. 市民会館うらわの概要

建築年(築年数)	1971年(築46年)
用途容積	商業地域 80% / 400%
構造・階高	SRC造8階建て
敷地 / 延べ床面積	3,292m ² / 7,091m ²
諸室構成	ホール(478席)、コンサート室(132名)、集会室15室、展示室、結婚式場、レストラン、地下駐車場(29台)

2. 施設検討経緯

平成22年度	耐震診断業務委託の実施、耐震補強の必要性を確認
平成24～25年度	耐震化基本計画策定業務委託の実施 施設の耐震化には、事業費(22億円)と長期の工期が必要になることが判明
平成27年5月	市民会館うらわについて、新たな施設を確保するまでの間、供用を継続することを決定
平成27年5月	浦和区仲町周辺地区市民利用施設調査検討業務開始
平成28年1月	調査検討業務完了 市民会館うらわは、今後も市民文化施設としての機能を維持することが望ましいとの報告を受ける
平成29年4月	浦和駅西口南高砂地区市街地再開発組合理事長よりさいたま市長宛に当該複合施設への「市民会館うらわ」移転の要望書が提出される
平成29年7月	再開発ビル周辺の商店会よりさいたま市長宛に当該複合施設への「市民会館うらわ」移転の要望書が提出される



平成27年度の調査検討業務では想定されていなかった再開発ビルへの移転について検討する。

3. 市街地再開発事業概要

○事業名 : 浦和駅西口南高砂地区
第一種市街地再開発事業

○施行者 : 浦和駅西口南高砂地区
市街地再開発組合

○施行区域: さいたま市浦和区高砂一丁目
及び二丁目の各一部(約1.8ha)

○権利者数: 87名(組合員数)

○平成27年6月事業計画変更認可時における事業施行期間: 平成25年度～平成32年度

○参加組合員: 野村不動産(株)・三菱地所レジデンス(株)・大和ハウス工業(株)

○事業パートナー: 清水建設(株)

○位置図



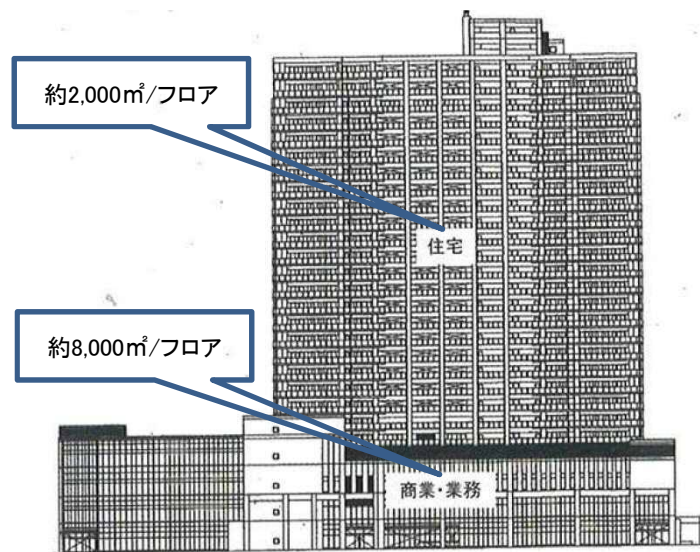
4. 市街地再開発事業施設計画

●外観のイメージ



●用途・面積

建築敷地面積	約10,560㎡
建築面積	約8,410㎡
延床面積	約99,731㎡
建ぺい率	約80%(80%)
容積率	約690%(700%)
高さ	約99.95m
規模	地下3階 地上27階
用途	商業・業務施設 住宅施設、駐車場



用途	面積
住宅 約530戸（地上5階～27階）	約47,550㎡
商業・業務等 （地下1階～地上4階）	約34,929㎡
施設用駐車場・共用部等 （地下2階～3階）	約17,252㎡
計	約99,731㎡

※市民会館導入時には、現施設計画の見直しを行います。

5. 浦和駅周辺のまちづくりの位置づけ

◎都心としてのまちづくり

●さいたま市総合振興計画

商業・業務機能、文化・交流機能などの誘導を図り、にぎわいや回遊性を高める拠点として整備する。

●さいたま市都市計画マスタープランにおける目標

行政機能、多彩な商業機能や文化・交流機能が集積し、各機能が快適な歩行者空間ネットワークとみどりのネットワークで結ばれた都心の形成を目指す。

6. 浦和駅西口周辺の現状①-1

浦和駅周辺地区歩行者通行量(平日)



6. 浦和駅西口周辺の現状①-2

浦和駅周辺地区歩行者通行量(休日)



6. 浦和駅西口周辺の現状②

浦和駅周辺商店街の販売額等

経済産業省商業統計をもとに浦和駅周辺商店街の平成26年度と平成19年度の販売額等を比較した。
 (対象としている商店街は以下の表のとおり)

西口、東口とも年間商品販売額等について浦和区平均以上の減少がみられ、店舗運営の厳しさが読み取れる。
 商店街の活性化を図るためには、歩行者の回遊性を高める等の新たな仕組みづくりが求められる。

商業集積地区(商店街)の事業所数、従業者数、
 年間商品販売額及び売場面積のH26・H19比較

			事業所数	従業者数	年間商品販売額	売場面積
				(人)	(百万円)	(㎡)
西口	仲1・平和街商店街、県庁通り・さくら草通り商店街、旭通り・高砂小通り商店街、常盤1・2丁目商店街、岸町商店街、コルソ商店街、裏門通り商店街	H26	213	2,531	73,320	56,021
		H19	291	2,999	91,537	69,626
		増減	-78	-468	-18,217	-13,605
		増減率	-27%	-16%	-20%	-20%
東口	東仲町商店街、前地通り商店街 ※浦和パルコ商店街はH19データがないため未計上	H26	11	41	274	540
		H19	23	75	686	745
		増減	-12	-34	-412	-205
		増減率	-52%	-45%	-60%	-28%

<参考>

事業所数、従業者数、年間商品販売額及び売場面積(小売業)のH26・H19比較

			事業所数	従業者数	年間商品販売額	売場面積
				(人)	(百万円)	(㎡)
浦和区		H26	770	6,665	153,687	125,560
		H19	1,046	8,136	167,828	132,634
		増減	-276	-1,471	-14,141	-7,074
		増減率	-26%	-18%	-8%	-5%
さいたま市		H26	5,081	52,517	1,193,909	1,162,669
		H19	7,028	65,076	1,260,944	1,178,523
		増減	-1,947	-12,559	-67,035	-15,854
		増減率	-28%	-19%	-5%	-1%

6. 浦和駅西口周辺の現状③

周辺商店街からの要望

再開発ビル周辺の商店会より、さいたま市長あてに「市民会館うらわ」の再開発ビルへの移転について要望書が提出された。

- ・さいたま市浦和商店会連合会 (平成29年7月31日)
- ・浦和駅西口中央商店会連合会 (平成29年7月24日)
- ・浦和駅周辺商業振興連絡協議会 (平成29年7月24日)
- ・エイペックス浦和会 (平成29年7月24日)
- ・コスタタワー商店会 (平成29年7月24日)

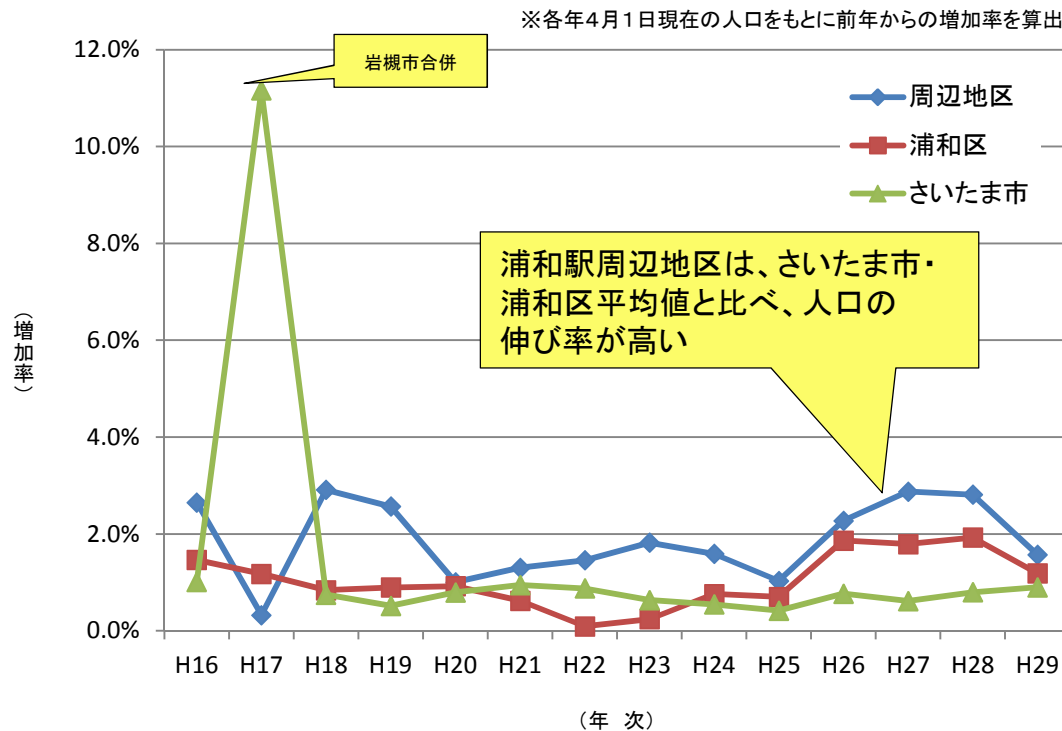
(要望書の内容)

「市民会館うらわ」の再開発ビルへの移転により、駅周辺に更なる賑わいを醸成し、県都浦和の顔として、地域の活性化に大きく貢献するものと期待する。

6. 浦和駅西口周辺の現状④

浦和駅周辺の人口増加率の推移

浦和駅周辺の人口増加率の推移



「周辺地区」とは、浦和駅周辺の商業地域としています。
 (岸町4・6・7丁目、高砂1～4丁目、常盤1・2・4～7丁目
 仲町1～4丁目、東高砂町、東仲町、本太2・3丁目、別所1・3丁目)

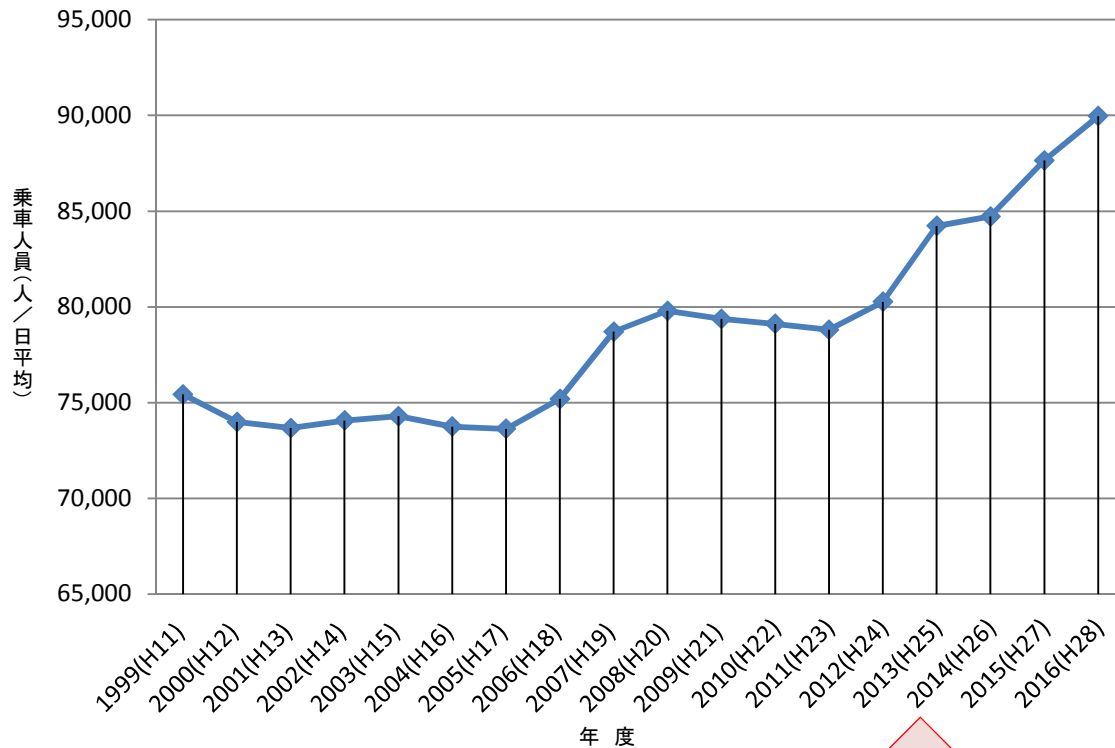


		H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
周辺地区	人口(人)	33,560	33,668	34,648	35,537	35,894	36,361	36,891	37,563	38,160	38,553	39,429	40,563	41,704	42,359
	増加率	2.6%	0.3%	2.9%	2.6%	1.0%	1.3%	1.5%	1.8%	1.6%	1.0%	2.3%	2.9%	2.8%	1.6%
浦和区	人口(人)	139,609	141,252	142,439	143,715	145,038	145,937	146,071	146,424	147,538	148,571	151,341	154,049	157,014	158,876
	増加率	1.5%	1.2%	0.8%	0.9%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	0.8%	0.7%	1.9%	1.8%	1.9%	1.2%
さいたま市	人口(人)	1,061,580	1,180,068	1,188,883	1,195,005	1,204,461	1,215,846	1,226,487	1,234,274	1,241,010	1,246,180	1,255,743	1,263,455	1,273,497	1,284,937
	増加率	1.0%	11.2%	0.7%	0.5%	0.8%	0.9%	0.9%	0.6%	0.5%	0.4%	0.8%	0.6%	0.8%	0.9%

6. 浦和駅西口周辺の現状⑤

JR浦和駅乗車人員の推移

JR浦和駅乗車人員の推移



年度	乗車人員 (人/日平均)	
1999(H11)	75,431	
2000(H12)	73,995	
2001(H13)	73,676	
2002(H14)	74,070	H15.3 エイペックスタワー浦和竣工
2003(H15)	74,293	
2004(H16)	73,747	
2005(H17)	73,633	H18.2 コスタ浦和竣工
2006(H18)	75,193	
2007(H19)	78,708	H19.10 パルコオープン
2008(H20)	79,791	
2009(H21)	79,376	
2010(H22)	79,113	
2011(H23)	78,807	
2012(H24)	80,269	H25.3 東西連絡通路開通 湘南新宿ライン停車
2013(H25)	84,230	
2014(H26)	84,725	
2015(H27)	87,650	H27.11 アトレオープン 北口改札新設
2016(H28)	89,963	

JR東日本エリア内駅別乗車人員ランキング(2016年度) 人/日(平均)

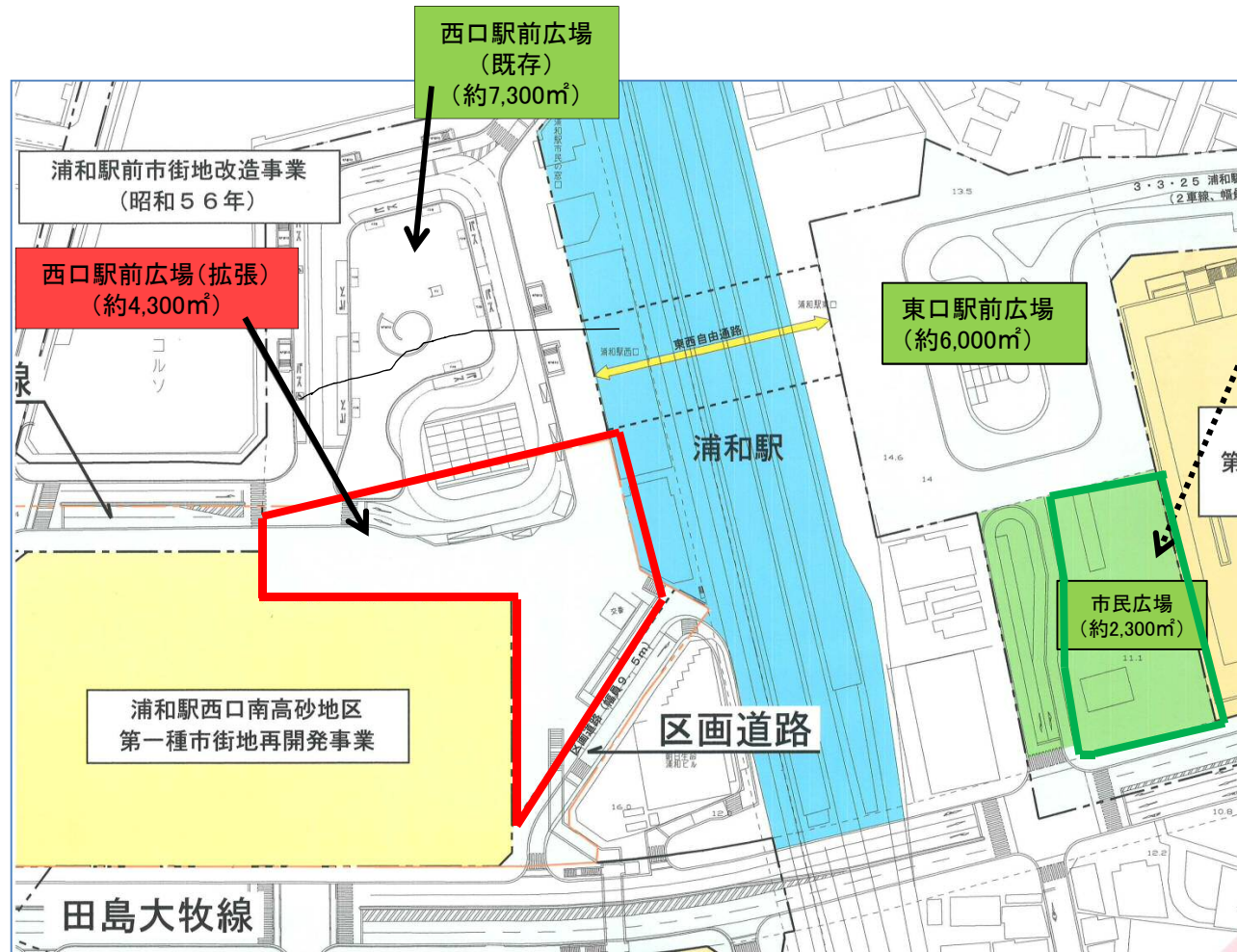
- 1位 新宿 769,307
- 8位 大宮 252,769
- 47位 赤羽 93,534
- 48位 浦和 89,963**
- 54位 川口 83,020
- 80位 南浦和 59,031
- 92位 北浦和 52,330

湘南新宿ラインの停車を契機に
大幅な乗車人数の伸びがみられる

※JR HP より

6. 浦和駅西口周辺の現状⑥

駅前広場



浦和駅東口市民広場の利用状況

年度	延べ利用日数
26年度	103
27年度	154
28年度	157

《利用用途》

- ・ライブ
- ・ストリートパフォーマンス
- ・ビアスタジアム
- ・県ブランド食品の試食
- ・フリースタイルフットボール
- ・国際ふれあいフェア
- ・各所キャンペーン 等

東口市民広場が利用される日数は年々増加しており、**浦和駅周辺の賑わい創出の一翼を担っている。**

【現状】

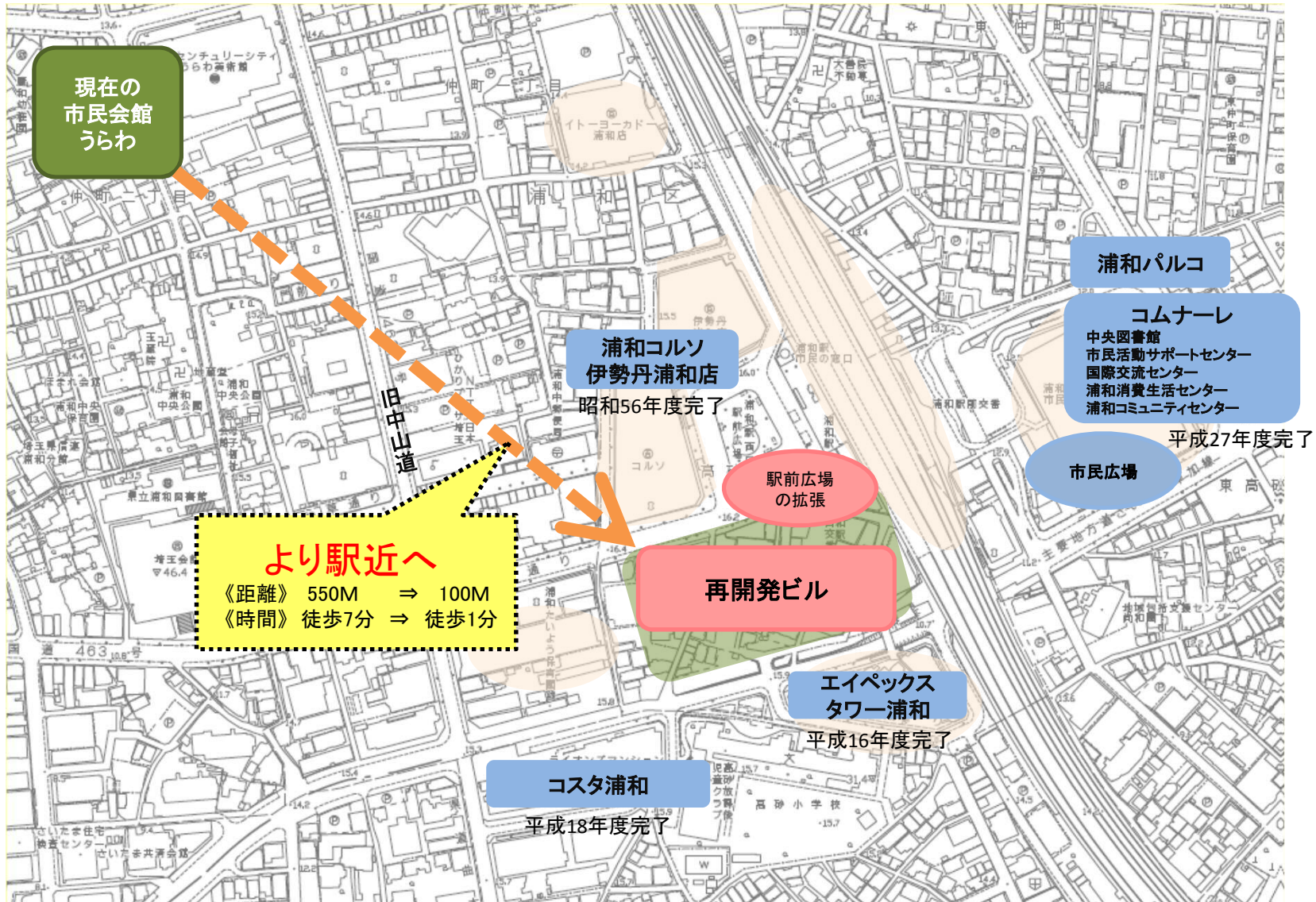
- 平日、休日共に、駅西口南側の通行量が少ない
- 駅周辺商店街の販売額が減少
- 駅周辺商店街からの要望

- 駅前地区の人口は増加傾向
- 浦和駅の乗車人員は増加傾向
- 駅東口市民広場の利用日数が増加傾向

賑わいの減少や偏りがみられる。

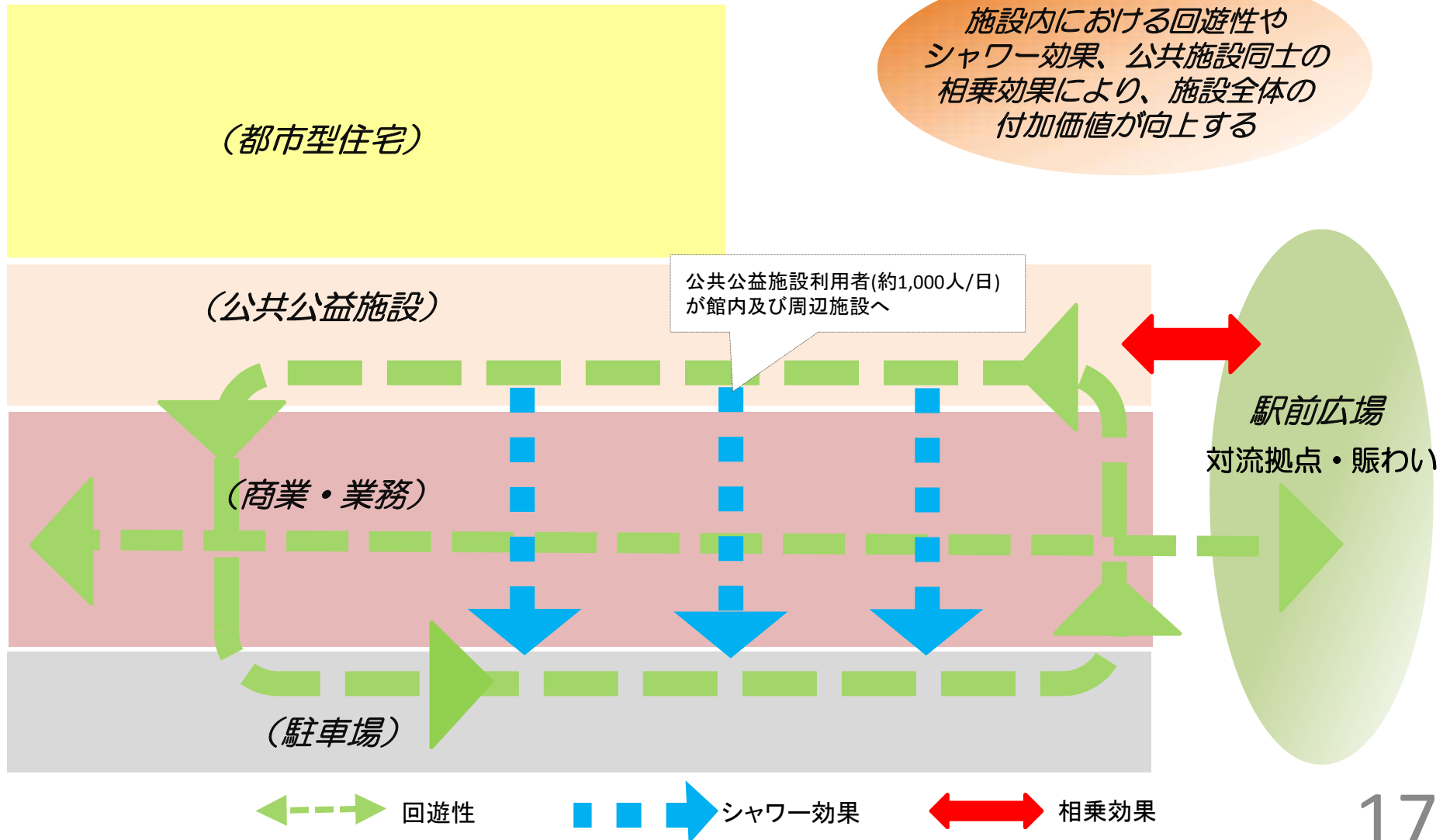
ポテンシャルはあるのにうまく生かされていない。

7. 移転に伴い期待される効果①



7. 移転に伴い期待される効果② 施設全体の付加価値向上

施設イメージ



7. 移転に伴い期待される効果③

まとめ

①来館者の利便性の向上

現在の利用者の多くが公共交通機関を利用して訪れていることから、立地がより駅に近くなることで、鉄道はもとより路線バスも駅前に集積しているため、来館者の利便性が高まる。

②文化発信力の強化

駅前に文化の拠点が存在することにより、さいたま市の文化を発信することができる。

③東口の公共施設との相互補完効果

東口のコミュニティセンターの稼働率が非常に高い(90%超)ことから、西口にも施設ができることで、両施設が補完しあい、様々なニーズへの対応が可能となる。

④周辺商店街の活性化

商業以外の集客施設が駅前にできることで、より多くの訪問者を期待できる。
市民会館、西口に拡張される駅前広場及び既存の東口市民広場を相互活用し、イベント等を開催することで更なる賑わいが生まれ、また、周辺商店・飲食店などへ波及することで、商業の活性化にも寄与することが期待できる。

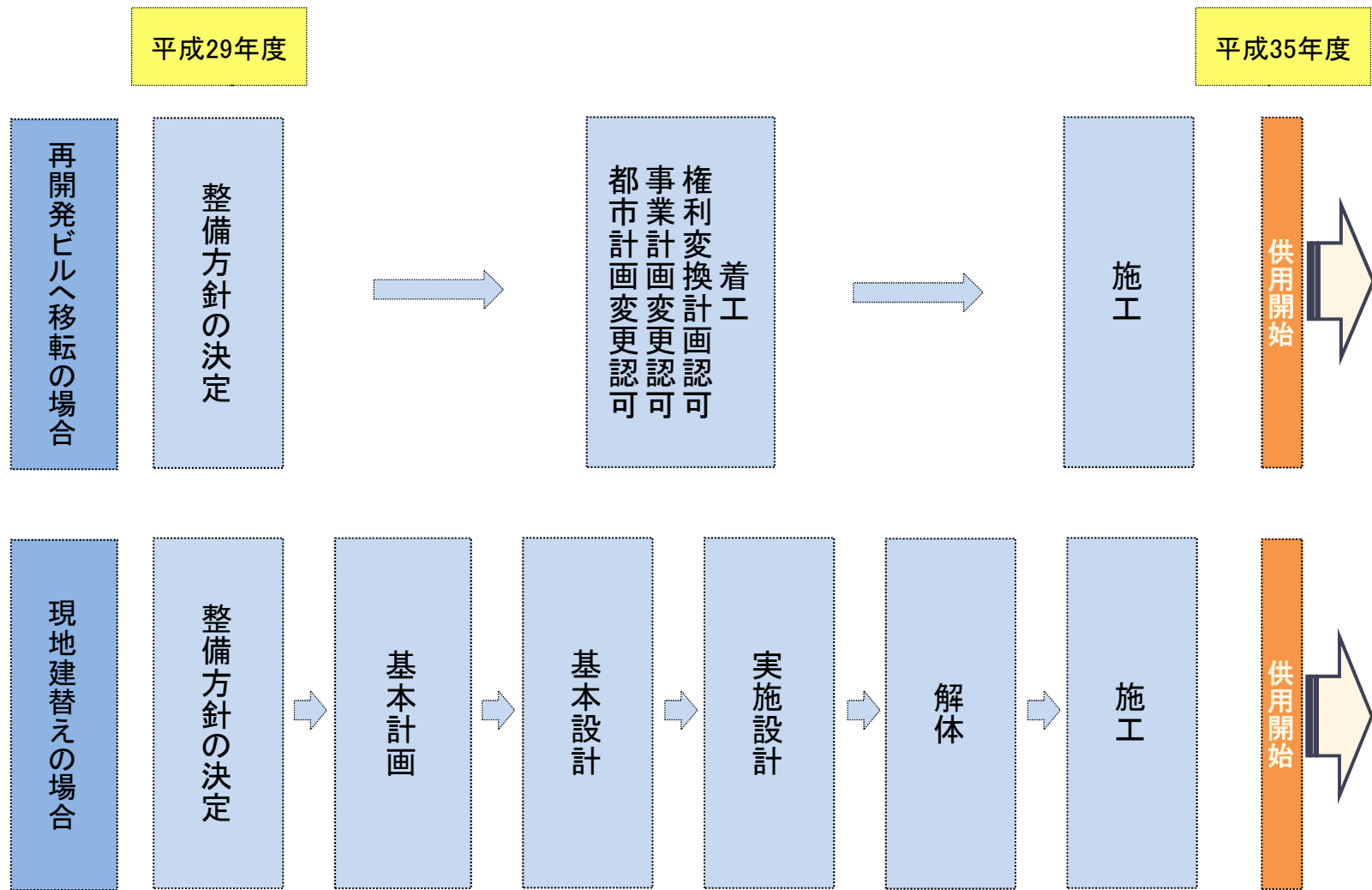
⑤都心機能の向上

市民会館うらわのような集客力のある施設が駅前に来ることで、駅前の回遊性が高まるとともに、市内外からの人の出入りが増えることで、浦和の都心機能が向上し、浦和エリア全体の価値を高めることが期待できる。

8. 市民会館うらわ建替えにおけるメリット・デメリット

	市民会館うらわが移転する場合 (再開発ビルに保留床を取得)	市民会館うらわが移転しない場合 (再開発ビルに保留床を取得しない)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①来館者の利便性向上(再掲) ②文化発信力の強化(再掲) ③東口の公共施設との相互補完効果(再掲) ④周辺商店街の活性化(再掲) ⑤都心機能の向上(再掲) ⑥施設完成までの間、既存の市民会館うらわの継続利用が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> ①保留床取得費や共益費が不要となる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ①保留床取得費、共益費、設計変更や工事経費等の追加費用が発生する 	<ul style="list-style-type: none"> ①駅から比較的距離がある ②解体・建設工事により、施設利用ができない期間が発生する

9. 市民会館うらわの供用開始までのスケジュール



※現状での想定のため、変更になる場合があります。

10. まとめ(1)

以上、検討をしたところ、追加費用が生じる等の課題はあるが、市民会館うらわがより駅至近に移転することで、利便性の向上、文化発信力の強化、周辺商店街(地域経済)の活性化、駅周辺の更なる賑わい創出による都心機能の向上などの効果が期待できるため、市民会館うらわを浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業の複合施設の中へ移転するべき。

10. まとめ(2)

以下の点を、市の基本的な考え方として組合に伝える。

◎事業スケジュール

市民会館うらわが耐震化されていないことを踏まえ、可能な限り早く、市民会館うらわが供用開始できるようスケジュールを管理し、再開発事業を進めること。

◎施設計画

現在の市民会館うらわの機能を損なわないよう、市民会館うらわの現行規模と同等の床面積とすること。

また、再開発ビル内及び周辺地区への賑わいづくりのため、現施設計画の商業・業務機能の規模を維持すること。