

令和元年9月18日(水)
都市経営戦略会議資料

「市民会館うらわ」の機能移転
及び
「子育て支援センターうらわ」の機能移転について

スポーツ文化局 文化部 文化振興課
子ども未来局 子ども育成部 子育て支援政策課
都市局 都心整備部 浦和駅周辺まちづくり事務所

- 再開発組合から床を取得し、「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ビルへ移転決定してよろしいか。
- 権利変換により床を取得し、「子育て支援センターうらわ」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ビルへ移転決定してよろしいか。

1.市民会館うらわの機能移転について(保留床の取得)

- ①事業概要・経緯及び事業スケジュールについて
- ②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について
- ③予定取得価額(概算)について
- ④他事例との比較について

2.子育て支援センターうらわの機能移転について (権利床への権利変換)

- ①市が所有する従前の権利及びこれまでの経緯について
- ②単独型子育て支援センターの概要
- ③現状の子育て支援センターうらわ(機能及び面積等)
- ④移転のメリット及び必要性
- ⑤配置・機能別面積及び運営費について

1.「市民会館うらわ」の機能移転について

①事業概要・経緯及び事業スケジュールについて

1. 事業概要



建築敷地面積	約10,560㎡
建築面積	約8,410㎡
延床面積	約99,700㎡
高さ	約99.95m
規模	地下3階 地上27階

主要用途	面積
住宅 約530戸(地上5階～27階)	約43,000㎡
商業・業務 (地下1階～地上4階)	約23,100㎡
施設用駐車場 (地下2～3階)	約8,500㎡
全体共用	約25,100㎡



建築敷地面積	約10,560㎡
建築面積	約8,450㎡
延床面積	約99,570㎡
高さ	約98m
規模	地下2階 地上27階

主要用途	面積
住宅 約506戸(地上5階～27階)	約37,000㎡
商業・業務 (地下1階～地上4階)	約16,300㎡
公共公益施設 (地上3階～5階)	約7,200㎡
施設用駐車場 (地下2階)	約8,100㎡
全体共用	約30,400㎡

□「市民会館うらわ」移転の経緯

日付	承認事項	基本的な考え方
平成29年9月27日 都市経営戦略会議	浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業で整備する複合施設への移転方針	<ul style="list-style-type: none"> 可能な限り早く供用開始できるよう再開発事業を進めること 機能を損なわないよう、現在の「市民会館うらわ」と同等の床面積とすること 賑わいづくりのため、商業・業務機能を維持すること

①事業概要・経緯及び事業スケジュールについて

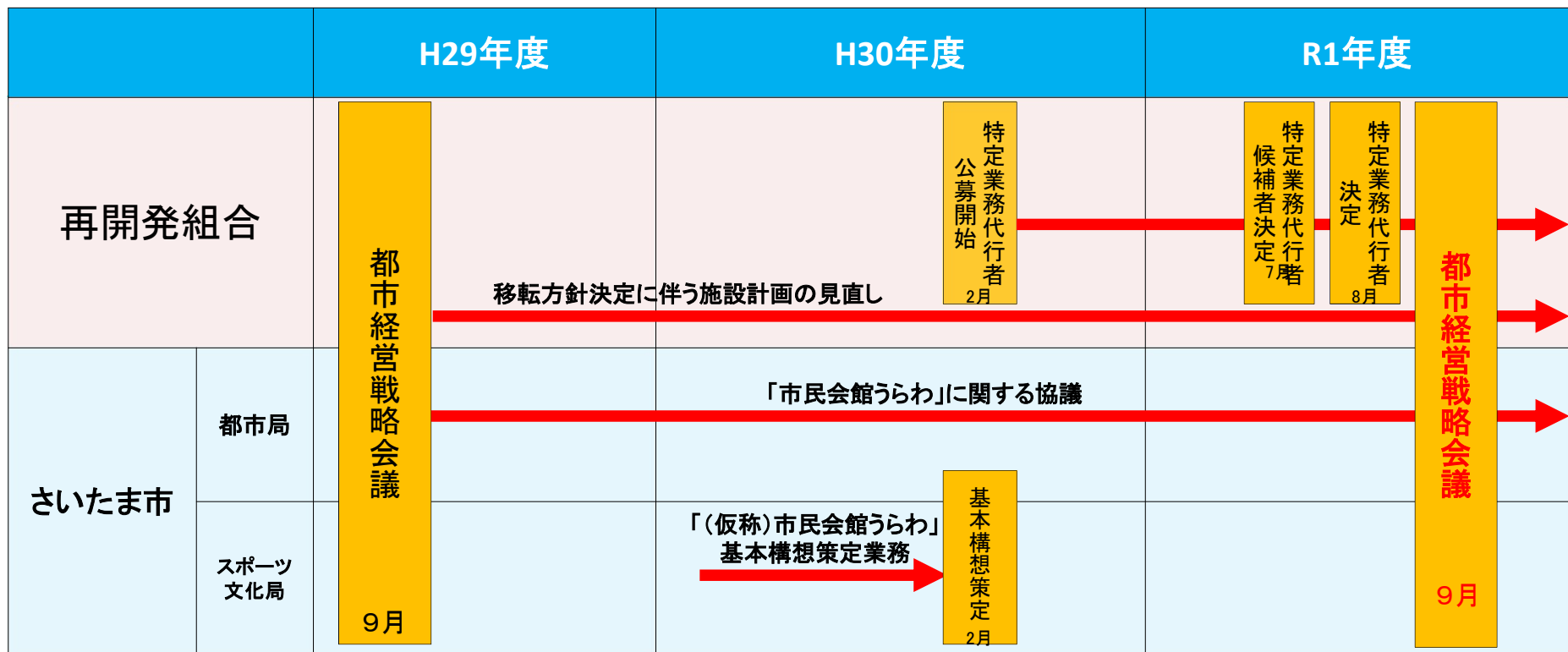
2. 経緯

□「(仮称)市民会館うらわ」基本構想の策定(H31.2)
 ⇒H29.9月の都市経営戦略会議を受け、H30年度に基本構想策定業務を実施。

□施設計画の見直し
 ⇒H29.9月の都市経営戦略会議にて、移転方針の決定を受け、施設計画等の見直しを実施。

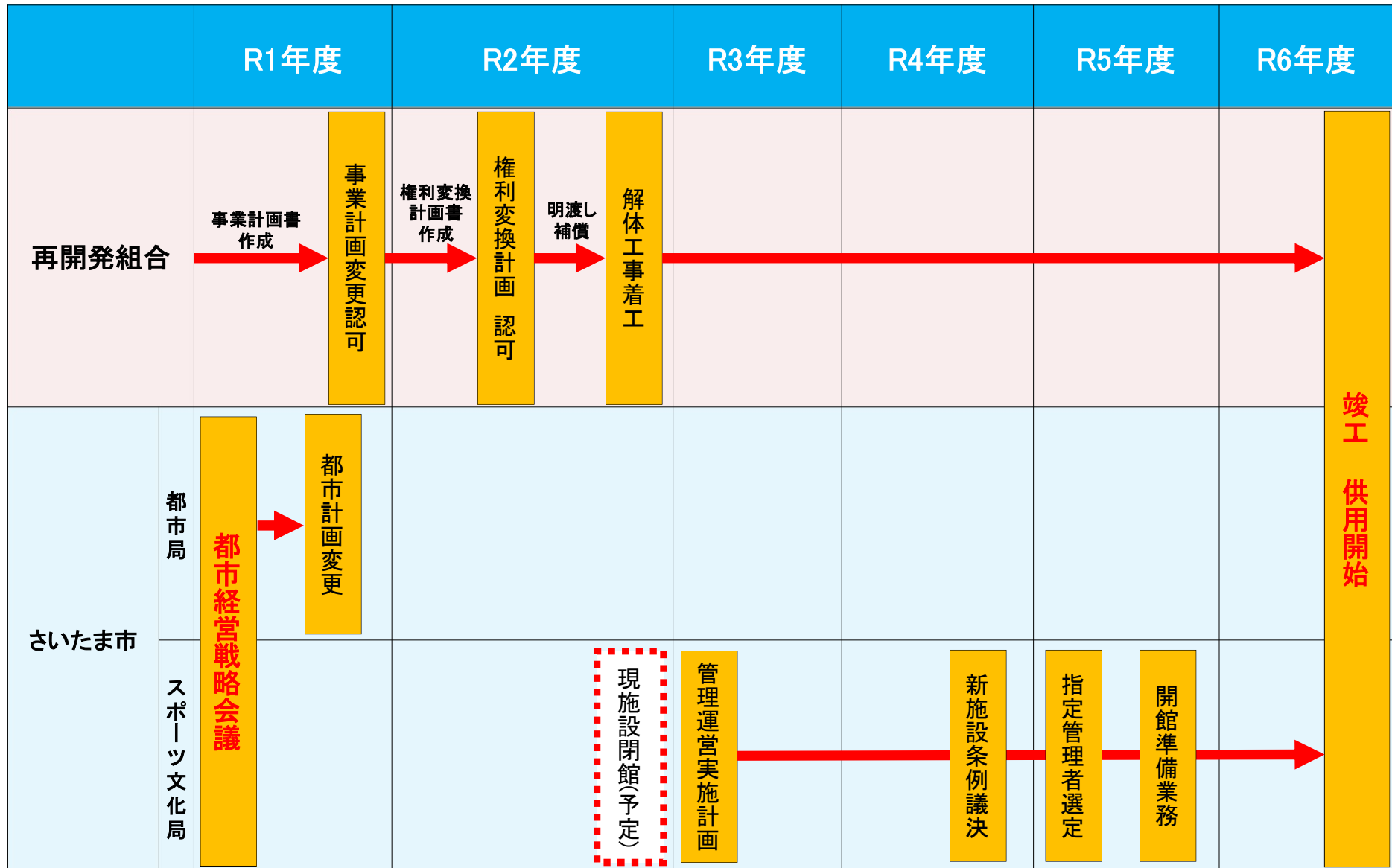
□特定業務代行者の決定
 ⇒H31.2月に特定業務代行者の公募を開始し、R1.8月30日に決定。

特定業務代行者：前田建設工業共同企業体
 (構成員) 前田建設工業(株)、(株)タカラレーベン、斎藤工業(株)



①事業概要・経緯及び事業スケジュールについて

3. 「市民会館うらわ」移転決定後の事業スケジュール



②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について

1. 導入機能について

□新施設の概要

- ・市民の文化芸術活動の水準向上のため、人材育成を積極的に取り組む施設
- ・配置：地上3階～5階
- ・延床面積：約7,200㎡(専用部のみ)
- ・市民会館うらわの機能移転
(既存施設の利用状況を踏まえ導入機能の見直し)
- ・市民のスキル・意識の向上のため、「様々なシーンに合わせたホール機能」と「多用途のスタジオ機能」を付加

□現施設と新施設の機能比較

(現施設)機能			機能面積	(新施設)導入機能			機能面積
ホール	客席	478席	783㎡	ホール1	客席	650席	2,575㎡
	舞台	間口13.65～9m 奥行5m			舞台	間口14.5m 奥行14.5m	
	楽屋	20㎡×1 46㎡×1			楽屋	20㎡×4 30㎡×2 60㎡×1 スタッフ控室 楽屋事務室	
コンサート室	広さ	147㎡ (132席)	203㎡	ホール2 (生音+吸音幕等 で多用途)	広さ	160㎡ (100席程度)	280㎡
	更衣室	なし			更衣室	2室	
集会室	大会議室	130㎡×1	907㎡	ホール3 (軽音楽)	広さ	80㎡ (30～50席)	180㎡
	中会議室	73.6㎡×6			更衣室	2室	
	小会議室	30.1㎡×2 14.3㎡×1 41㎡×2			ホール4 (クラシック音楽)	広さ	
和室	広さ	73.6㎡(45畳)×2 30.1㎡(14畳)×1	67㎡	会議室	広さ	80㎡ (30～50席)	180㎡
展示室	広さ	38.4㎡			更衣室	2室	
結婚式場(式場、控室、来賓室等)			360㎡	会議室	中会議室 小会議室	75㎡×3+倉庫 40㎡×2+倉庫	355㎡
レストラン			501㎡	和室	和室 (おみや同等)	17.5畳 +床の間、板間、 玄関、水屋	75㎡
バントリー・配膳室			168㎡	展示室	広さ	200㎡×1+倉庫	320㎡
地下駐車場			1,142㎡	スタジオ	クラシック	40㎡×2+倉庫	460㎡
事務室等			224㎡		電気楽器	30㎡×3+倉庫	
合計			4,355㎡		演劇・ダンス	40㎡×2+倉庫	
施設内(ロビー、廊下、機械室等)			2,645㎡		軽運動	60㎡×2+倉庫	
総合計(専用部)			7,000㎡	事務室等		200㎡	200㎡
合計			4,355㎡	合計		4,625㎡	4,625㎡
施設内(ロビー、廊下、機械室等)			2,645㎡	施設内(ロビー、廊下、機械室等)		2,580㎡	2,580㎡
総合計(専用部)			7,000㎡	総合計(専用部)		7,205㎡	7,205㎡

※現時点での施設計画案ですので、今後変更になる場合があります。 7

②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について

口市内の公立ホール設置状況

区名	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	ホールの特徴	
											最大視距離 (視覚上の識別度)	演目と客席数
大ホール1 2,000席以上			ソニックシティ 2,505 市民会館 おおみや		さいたまスーパーアリーナ 6,000~37,000			文化センター 2,006			<ul style="list-style-type: none"> ・演技的な要素の伝達困難、群衆の興奮による臨場感が主体 ・身振り手振りによる大きな表現が識別できる ・細かい表情や細かな動作が識別できる ・舞台に立つ主演者の非常に細かい表情まで識別可能 	グランドオペラ 商業演劇 ミュージカル モダンバレエ・ダンス・舞踊 創作オペラ・オペレッタ・室内オペラ ボビュラー音楽 オークストラ 歌 舞伎 寄席 能 パフォーミング 演劇 室内楽・ソロ 日本舞踊 文楽 ライトコンサート
大ホール2 1,000~1,999席			予定 1,401 1,370				増玉会館 1,315					
中ホール 300~999席	西部文化センター 420	プラザノース 403 宮原CC 312	496 予定 340	片瀬CC 400	形の内さいたま芸術劇場 776 音 604 346 産業文化センター 300	プラザウエスト 402	(仮称)市民会館うらわ 650 市民会館うらわ 478	浦和CC 504 400	ブラザイースト 402 美園CC 300	市民会館 いわつき 622		
小ホール 180~299席	馬宮CC 298		274	七星CC 220 東大宮CC 200						武蔵浦和CC 194		

■ 市立ホール
 ■ 県立ホール
 コミュニティセンターほか
 (仮称)市民会館おおみや

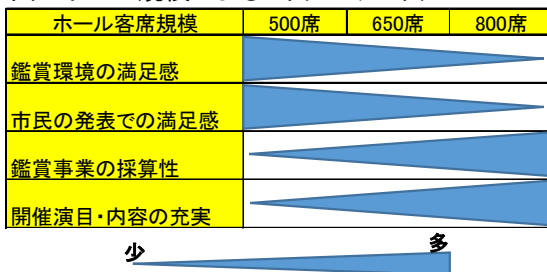
②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について

□様々なシーンに合わせたホール機能

○ホール1 (650席程度)

規模は、鑑賞環境及び市民の発表での満足感、鑑賞事業の採算性や開催演目・内容の充実などのバランス(図1参照)と周辺の公立ホールの規模(図2参照)を考慮し、650席程度の中規模ホールを整備する。

図1:ホール規模によるメリット・デメリット



鑑賞事業の採算性については下表のとおり【概算】

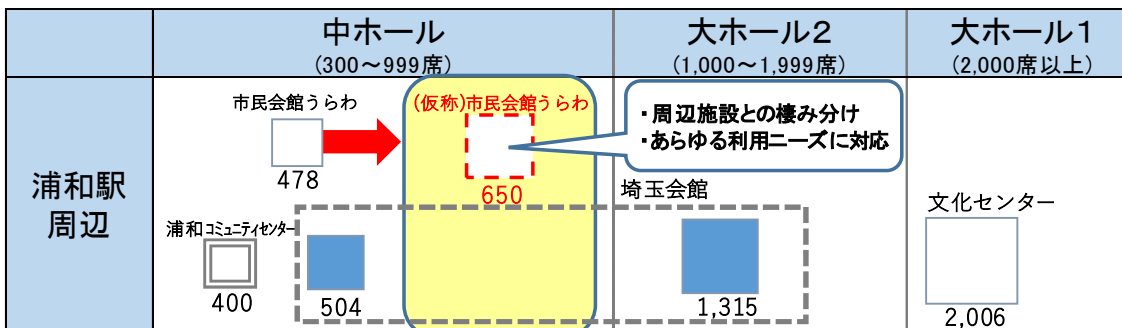
ジャンル	客単価※1	客席数	販売数※2	①入場料収入	②事業費※3	収支(=①-②)
クラシック音楽 (ソロ等)	2,500円	400席	240枚	600,000円	800,000円 ~1,200,000円	▲200,000円 ~▲600,000円
		650席	390枚	975,000円		▲225,000円 ~175,000円
		800席	480枚	1,200,000円		0円 ~400,000円

※1、客単価は比較的廉価な場合の金額として設定

※2、販売数は一般的な事業計画で使用される客席数の6割程度としている

※3、事業費は出演者により費用が大きく変動するが、ここでは一般的な相場で試算している

図2:周辺の公立ホールの規模



□市立ホール ■県立ホール □コミュニティセンター [](仮称)市民会館うらわ

○ホール2~4 (30席~100席程度)

多様化する表現活動に対応するため、多用途で使用できるホールのほか、クラシック音楽の生音や電気楽器のライブなど、各用途に合う音響に配慮した各ホール機能を整備する。

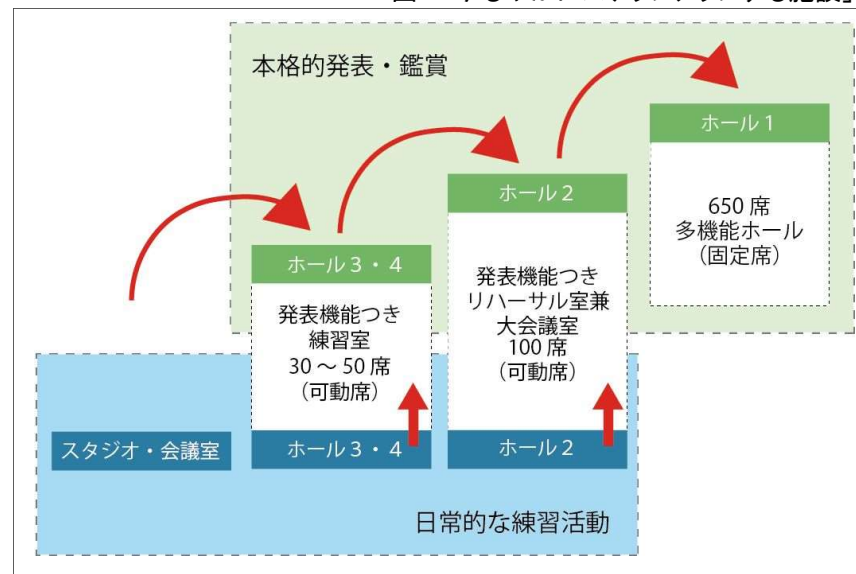
②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について

□ホール1～4を活かした「ゆるやかにステップアップする施設」

○施設の特徴として、これまでにない発表機能を多数有する施設とし、本格的なホールは「ホール1」のみ、「ホール2～4」については、様々な規模の練習室に発表機能を付与したものとする。これにより、市民の日頃の活動場所が発表場所となり、徐々に活動がステップアップしていくことを促す。

(図3参照)

図3:「ゆるやかにステップアップする施設」



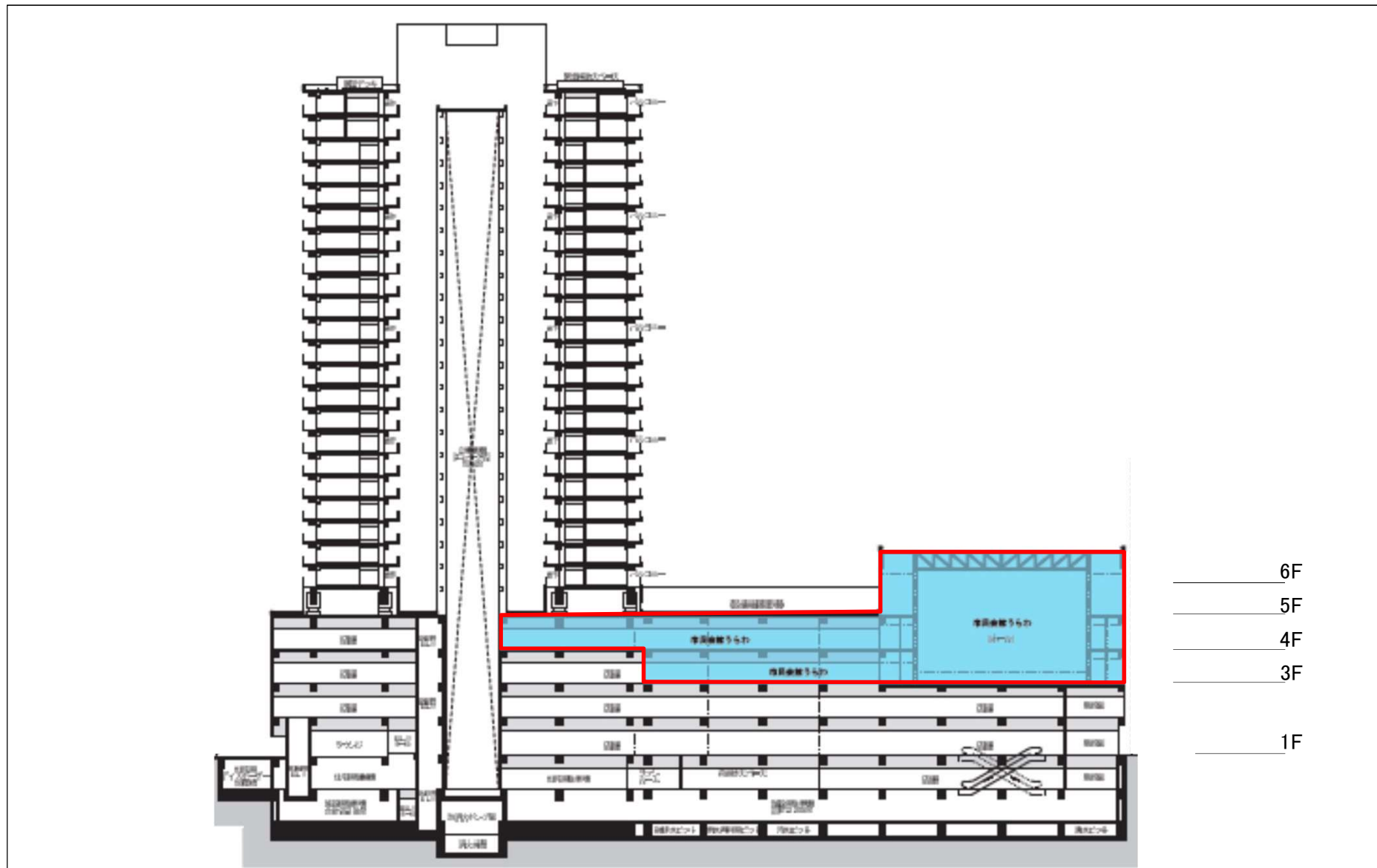
□多用途のスタジオ機能

○スタジオ(30㎡～60㎡程度)

- ・文化センターやプラザ3施設のスタジオの利用率は、97.1%(平成29年度実績)と高い。
- ・利便性の高い駅周辺にスタジオ機能を設置することで、より多くの市民等が文化芸術活動を行える環境とするため、整備を行う。
- ・クラシック音楽、電気音楽(バンド)、演劇、ダンス(バレエ)など、様々なジャンルに合わせた用途ごとのスタジオを整備し、質の高い発表及び練習環境を提供する。

②新施設の導入機能及び取得する床の位置、面積について

2. 取得する床の位置について



市民会館うらわ

※現時点での変更計画案ですので、今後変更になる場合があります。

③ 予定取得価額(概算)について

① 公共施設価額

保留床取得費は再開発組合からの提示額であり、今後、事業の進捗に応じて変化します。

項目	金額	備考
公共施設価額	約120億円	
保留床取得費	約103億円	組合からの提示額
建物価額	約68億円	全体工事費を用途別に延床面積で按分
土地価額	約35億円	市民会館部分をマンションに置き換え土地価額を鑑定
内装工事費	約17億円	詳細設計が移転決定後となるため、「市民会館おおみや」の単価を想定して算出

② 市の新たな財政支出の軽減

- ・91条補償 **最大約2.2億円**※従前資産の権利変換差額分
- ・補助金(都市再生整備計画)の活用 **最大約12億円**
- ・既存市民会館うらわの敷地活用策

床取得に係る
市の新たな財政支出の軽減

④他事例との比較について

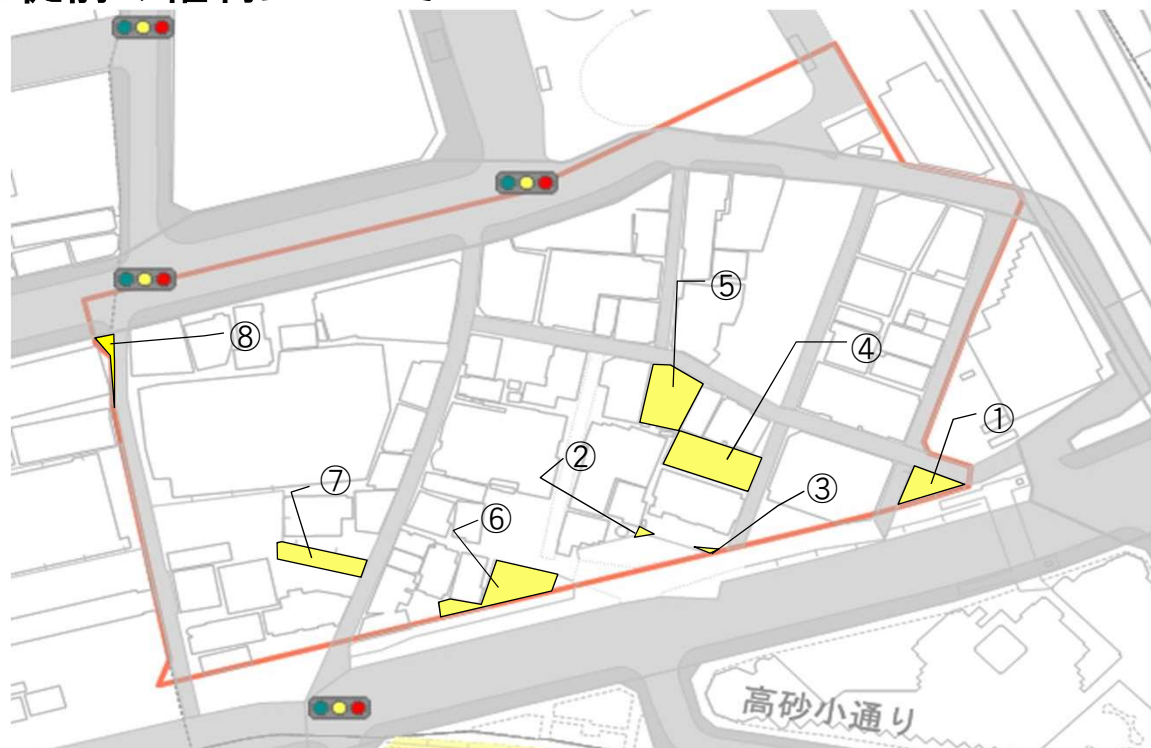
	浦和駅西口南高砂地区 第一種市街地再開発事業	ミュージア川崎	さっぽろ創世スクエア
施設 イメージ			
施設 概要	複合施設(地下2階、地上27階) 公共公益施設「市民会館うらわ」 中ホール(650席程度)、小ホール×3(30 席～100席程度)、スタジオ9室、展示室 (200㎡)、和室、会議室 など	複合施設(地下2階、地上27階) 公共公益施設「ミュージア川崎シンフォニー ホール」 音楽ホール(1,997席)、市民交流室、企画 展示室、練習室、会議室、研修室 など	複合施設(地下5階、地上28階) 公共公益施設「札幌市民交流プラザ」 hitaru大ホール(2,303席)、SCARTS(アート センター:貸スタジオ等)、図書館 など
アクセス	JR「浦和」駅西口から徒歩1分	JR「川崎」駅西口から徒歩3分	札幌市営地下鉄「大通」駅より直結 JR「札幌」駅南口から徒歩約10分
開館日	令和6年度(竣工・供用開始予定)	平成16年7月1日	平成30年10月7日
公共公益 施設面積	約7,200㎡(専用部のみ)	約17,200㎡(専用部のみ)	約37,300㎡(共用部含む)
公共施設 価額	約120億円	約217億円	約354億円

浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業では、類似事例を比較しながら、適正な事業規模を確保して計画します。

2.「子育て支援センターうらわ」の機能移転について

①市が所有する従前の権利及びこれまでの経緯について

□従前の権利について



市権利地積 18地番 682.76㎡(実測値)

※従前資産を権利床として全て権利変換した場合、約700㎡の床取得が可能
(ただし、階層や位置によって取得可能面積は異なる)

667.20㎡
登記面積

画地番号	登記面積 (㎡)
①	72.59
②	2.49
③	1.20
④	179.93
⑤	150.28
⑥	168.48
⑦	77.35
⑧	14.88
計	667.20

□経緯について

平成26年3月	庁内へ市有床利用希望調査実施
平成26年6月	公共施設整備事前協議開始(主な希望課所:子育て支援課、青少年育成課、幼児政策課)
平成26年～平成28年	庁内にて協議
平成28年3月	子育て支援課(子育て支援センターうらわ)の市有床利用希望

②単独型子育て支援センターの概要

□施設の役割

子育ての不安感等を緩和し、子どもの健やかな育ちを促進することを目的とした、児童福祉法に基づく「地域子育て支援拠点事業」を実施する施設です。

0～3歳未満の乳幼児及びその保護者が気軽に集い交流を図れる場を提供し、子育てについての相談、情報提供、助言その他の支援を行います。

□施設の設置状況

各区1か所 計10か所

□各区の単独型子育て支援センター施設概要

平成30年度実績

センター名	にし	きた	おおみや※	みぬま	よの
面積 (一時預かりを除く面積)	135.2㎡	139.94㎡	465.5㎡ (396.4)	132㎡	187㎡
利用者数 (1日平均)	13,470人 (43人)	19,011人 (61人)	48,697人 (155人)	19,306人 (61人)	20,870人 (68人)
施設区分	公共	民間	公共	公共	公共
センター名	さくら	うらわ	みなみ※	みどり	いわつき
面積 (一時預かりを除く面積)	102.5㎡	266㎡	405.59㎡ (360.59)	124㎡	212㎡
利用者数 (1日平均)	8,820人 (28人)	40,875人 (130人)	54,599人 (173人)	7,649人 (24人)	14,807人 (49人)
施設区分	民間	民間	公共	民間	公共

※一時預かり実施か所

③現状の子育て支援センターうらわ（機能及び面積等）

□現施設の概要

所在地	さいたま市浦和区高砂1-2-1 エイペックスタワー浦和・オフィス東館3階
面積	266㎡
賃借料	約16,192千円/年

□開館日・時間

開館日	月～土曜日 第1・3日曜日
開館時間	9:00～12:00 13:00～16:00

□利用者の推移

年度	H28年度	H29年度	H30年度
親子利用者数 (1日平均)	44,670人 (143人)	45,071人 (143人)	40,875人 (130人)

□機能別面積(概算)

名称	面積 (㎡)
ひろば	167
事務室	40
玄関ホール (ベビーカー置き場含む)	17
相談室及び授乳室	19
トイレ	17
倉庫	6
合計	266



④移転のメリット及び必要性

□移転のメリット

子育て支援センターうらわは利用者数が同程度の子育て支援センターおおみや、みなみに比べ手狭であり、再開発ビルへ移転することによりひろば面積が拡充され、現状の運営にかかる経費と同程度で機能を充実させることができることから、利用者満足度の向上を見込めます。

□一時預かりの必要性

・新たに実施する一時預かり事業は国で定める地域子ども・子育て支援事業であり、核家族化の進行や地域のつながりの希薄化に伴う保護者の心理的・身体的負担を軽減することを目的としています。実施場所については、子育て支援センターや駅周辺等利便性の高い場所とされています。

・子育て支援センターで実施する一時預かりはどのような理由でも利用可能で、育児疲れのリフレッシュ効果のみならず、市民会館うらわや近隣の商業施設等の利用促進も期待できます。現在一時預かりを実施している子育て支援センターおおみや、みなみでも利用者数は増加傾向にあり、ニーズは高まっています。

⑤配置・機能別面積及び運営費について

□配置・機能別面積

子育て支援施設の配置に当たっては、公益的な施設であることを考慮して検討をした上で、複合ビル2階または3階の権利床への配置を予定しています。

名称	ひろば	事務室	玄関 ホール	相談室	トイレ	授乳室	流し台	倉庫	ベビーカー 置き場	調理室	一時預かり スペース	合計
要望面積 (㎡)	240	35	15	8	16	8	5	10	8	10	45	400

□運営費について

	現行	計画(概算)	
	ランニングコスト (単年度ベース)	イニシャルコスト (運営開始の前年度のみ)	移転後ランニングコスト (単年度ベース)
移転費用		約 6,700千円	
管理費			約 8,800千円～約 13,100千円
賃借料	約 16,200千円		
運営委託費等	約 17,100千円		約 20,400千円
合計	約 33,300千円	約 6,700千円	約 29,200千円～約 33,500千円