

武蔵浦和駅周辺地区のまちづくり

《工事の進捗》



2010年8月



2011年5月



2011年7月



2011年12月



2012年4月



2012年10月



2013年2月

《第1街区》

- 駅前広場・関連道路の都市計画決定
- 埼京線開通、武蔵浦和駅開業
- 都市再開発方針「2号地区」に指定
- 武蔵浦和駅西口第1街区再開発協議会設立
- 市より公団(現機構)へ施行の要請
- 市、公団(現機構)基本協定締結
- 協議会より公団(現機構)へ施行の要請
- 都市総合再開発計画の策定
- 駅前地区の公団(現機構)地区採択
- 武蔵浦和駅周辺地区の都市計画決定
- 「再開発地区計画」

都市総合再開発計画の改定

第1街区の都市計画決定
「市街地再開発事業」

- 事業計画認可公告
- 評価基準日
- 事業計画変更認可公告
- 権利変換計画縦覧
- 権利変換計画認可公告
- 権利変換期日
- 工事着手
- 事業計画変更認可公告
- 権利変換計画変更公告
- 工事竣工(B1棟、B3-2棟)
- 工事竣工(B2棟)
- 工事着手(B3-1棟)
- 工事竣工(B3-1棟)
- 完了

《事業の沿革》

- 昭和59年6月
- 昭和60年9月
- 昭和63年3月
- 4月
- 6月
- 9月
- 10月
- 平成3年3月
- 4月
- 平成5年12月
- 平成6年12月
- 平成9年4月
- 平成10年6月
- 平成13年3月
- 平成15年2月
- 平成17年3月
- 平成18年6月
- 平成19年3月
- 平成20年9月
- 12月
- 平成21年1月
- 5月
- 7月
- 9月
- 10月
- 平成22年7月～
- 9月
- 11月
- 平成24年11月
- 平成25年2月
- 平成26年(予定)
- 平成28年度末(予定)



《武蔵浦和駅周辺地区》

- 第2街区の都市計画決定「市街地再開発事業」
- 第6街区の都市計画決定「市街地再開発事業」
- 第8-1街区の都市計画決定「市街地再開発事業」
- 第2街区竣工
- 第6街区竣工
- 第3街区・第4街区の都市計画決定
「市街地再開発事業」
- 第8-1街区竣工
- 第4街区竣工



武蔵浦和駅周辺

武蔵浦和駅第1街区 第一種市街地再開発事業

S A I T A M A - C I T Y
M U S A S H I U R A W A
■ P L U M C I T Y



独立行政法人 **都市再生機構**
東日本都市再生本部 武蔵浦和再開発事務所
〒336-0021 埼玉県さいたま市南区別所7-15-30
TEL 048-839-1330 FAX 048-839-1340

パンフレットに記載の資料の無断転載を禁じます。
2013.2.28

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

クロスポイント武蔵浦和駅西口駅前新しい都市景観の創造



竣工に寄せて

さいたま市長 清水 勇人

武蔵浦和駅第1街区第一種市街地再開発事業における先工区の竣工に際し、心からお祝い申し上げます。また、関係権利者並びに施行者である独立行政法人都市再生機構をはじめ本事業に携わられました皆様のご努力に対し、深く敬意を表するものであります。

さいたま市は、現在、人口124万人を擁する大都市となり、関東圏域を牽引する中枢都市として、より一層の重要な役割と責任を担うことが期待されているところであります。こうしたさいたま市において武蔵浦和駅第1街区は、「副都心」と位置づけられた武蔵浦和駅周辺地区の西口駅前に位置しており、本地区でのまちづくりの実現は活力ある副都心の形成に大きく寄与するものと考えております。

今回竣工した第1街区先工区では、さいたま市の公共施設として、サウスピア(コ

ミュニティセンター・図書館・老人福祉センター・子育て支援センター・南区役所)、及び公共駐輪場等が整備されております。市民の皆様へ愛される施設として未永くご利用いただきたいと思います。また、都市計画道路(内容別所線)や駅前広場、電線共同溝並びに歩行者デッキ等が整備されることにより、周辺交通の円滑化や歩行者の安全性を確保し、さらに無電柱化等によるバリアフリー化が図られ、武蔵浦和駅周辺地区の街づくりに大きく貢献するものと考えております。

結びに、昭和63年の再開発協議会設立から長きに渡って本事業を推進されました関係権利者の皆様へ感謝致しますとともに、プラムシティが力強く発展されますことをご祈念申し上げ、お祝いの言葉とさせていただきます。

ごあいさつ

独立行政法人 都市再生機構 東日本都市再生本部本部長 石渡 廣一

武蔵浦和駅第1街区は昭和63年にさいたま市(当時、浦和市)から、平成3年には武蔵浦和駅西口第1街区再開発協議会から機構(当時、住・都公団)へ施行のご要請を頂き、当初は第6街区(現ライプタワー)と一体的な整備により東西駅前広場を含む約5haの大規模再開発事業を推進し、武蔵浦和駅周辺地区30haの開発の牽引役を担う計画でした。しかし、未曾有の不況の煽りには抗いきれず、苦渋の選択で第6街区を先行して事業化した経緯がございます。このたび、当街区の先工区の整備完了という悲願が叶いましたのも、ひとえに権利者の皆様のご深いご理解とご協力、国、県、さいたま市をはじめとする事業関係者の皆様のご支援とご指導の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

本事業は、区役所や図書館等の公共公益機能・生活サービス機能や駅前広

場、都市計画道路等の公共施設と合わせ、商業施設と都市型住宅等からなる施設建築物を有機的に歩行者デッキで接続することで、様々な世代の方が交流できるコミュニティの起点を創出することをさいたま市と共に目指した事業であります。公共性と活気のある洗練された武蔵浦和の新しい街への期待と願いを込めてプラムシティと名付けられた当街区がさいたま市における南の玄関口に相応しい街として、また南区の行政拠点形成の核として、より一層の市の発展に貢献することを願っております。また、当機構では今後とも当地区の後工区における円滑な事業推進をはじめとして国家的な重要課題であります「都市再生の実現」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。

副都心の玄関口にふさわしい顔に 武蔵浦和駅西口駅周辺を整備



**駅前広場
道路** バス停留所やタクシー乗降場、車両の導入路を備えた駅前広場を整備。周辺道路の整備も併せて行い、駅周辺の渋滞解消を図っています。

駅前広場の緑地に、さいたま市南区の花をモチーフにしたひまわりの時計を設置します。
(UR都市機構寄贈、平成25年3月設置)



●タクシー乗降場 上の写真の中央付近がタクシープール



●駅前広場西側の景観とサウスピア1階出入口



●歩行者デッキの全景(ライブタワーより平成25年2月撮影)

**歩行者
デッキ** 歩行者空間を立体的にし、駅前の車両交通との分離により、安全かつ便利に駅と各建物を結ぶ歩行者デッキを整備しました。



●歩行者デッキ側から武蔵浦和駅西口方面を望む景観



●駅前からサウスピア通路を抜けて浦和大里小学校方面へ



●浦和大里小学校方面の歩行者デッキと併設エレベーター



●駅前からサウスピアと武蔵浦和マークスを望む

■公共公益施設の概要

区分	種別	名称	管理者	整備計画		備考
				幅員	延長	
道路	幹線道路	3・4・15 大谷場高木線	さいたま市	4.5m (25m)	約 70m	都市計画道路の拡幅 ()は全幅員
		3・4・41 内谷別所線		20m	約 390m	都市計画道路の新設
		7・4・12 武蔵浦和駅西口1号線		20m	約 60m	都市計画道路の新設
		3・4・46 武蔵浦和駅西口2号線		20m	約 40m	都市計画道路の新設 駅前広場 5,300㎡
	区画道路	市道D-132号線		14m	約 100m	既設市道の拡幅
その他の公共施設	特殊道路	市道D-105号線	4.0m～4.5m	約 50m	歩行者専用道路の整備	
	緑地			約 1,000㎡		
下水道	広場			約 650㎡	2ヶ所	
	歩行者デッキ				交通安全施設として整備	
	公共下水道				公共下水道事業として別途整備する。	



●《3・4・41内谷別所線》の新設部分



●駅前広場に接続する《3・4・46武蔵浦和駅西口2号線》



●拡幅され歩道が広がった《市道D-132号線》

南区役所の移転開設とあわせ 公共公益施設とサービス機能をさらに拡充

当事業により、さいたま市の複合公共公益施設「サウスピア」(B1棟)が誕生しました。南区「サウス」の、仲間「ピア」という意味が込められています。南区役所は別所7-6-1から当地に移転。平成25年1月4日より業務を開始しました。



公共公益施設

地上10階建のサウスピアは、市の複合公共公益施設。免震構造の建物は南区の行政サービスの拠点に位置づけられています。

■ 施設建築物の概要

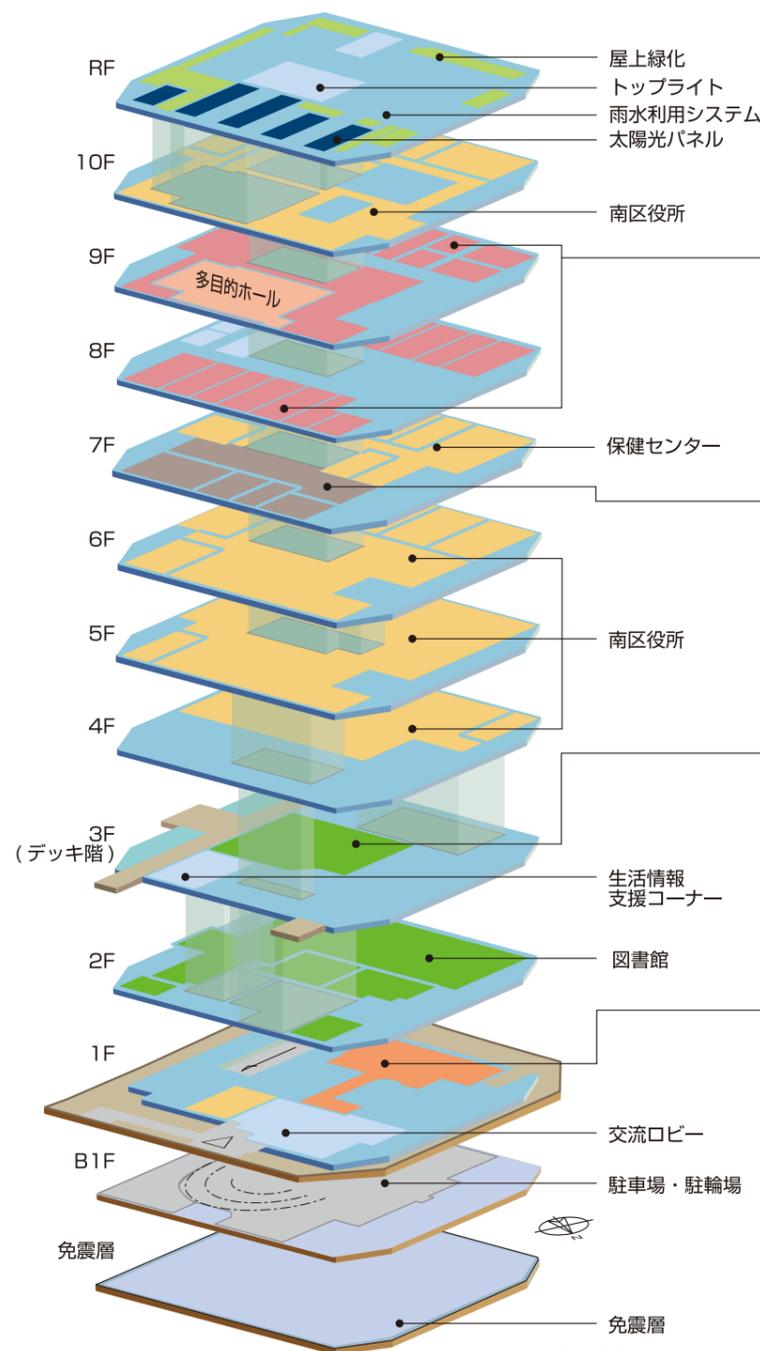
棟	サウスピア (B1棟)	サウスピア専用駐車場 (B3-2棟)
敷地面積	2,153.04㎡	1,555.44㎡
階数	地上10階、地下1階	地上3階、地下1階
建物構造	鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造)	鉄骨造 (一部鉄筋コンクリート造)
建築面積	1,505.98㎡	1,087.12㎡
延床面積	14,539.75㎡	3,125.98㎡
用途	公共公益施設 (さいたま市南区役所、 図書館、多目的ホールほか)	市営駐車場 (59台) (EVチャージ、 屋上広場、ほか)



●サウスピアと歩行者専用道路 (市道D-105号線)

●サウスピア1階エントランス

B1棟 ^{サウスピア} SOUTH PEER



■エコの取組
4階から屋上までの吹抜は自然光を取り込み、自然換気を行います。また雨水をトイレの洗浄水に使用するほか、太陽光パネルを設置し、発電した電気を施設内で使用します。

■コミュニティセンター
9階に多目的ホールを設置。コミュニティセンターには集会室や防音構造の音楽室など市民の交流に役立つ施設が充実しています。

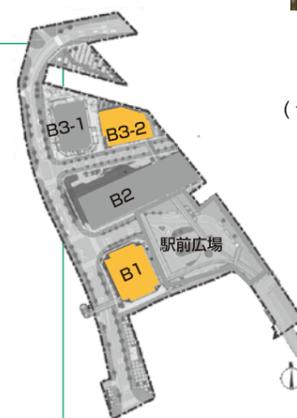
■シニアふれあいセンター
7階に60歳以上の方が健康増進や仲間づくりに利用できる交流センターを設置しています。

■図書館
2・3階は図書館です。相互の行き来は専用エレベータを使用し、静かに利用できる環境を整えています。

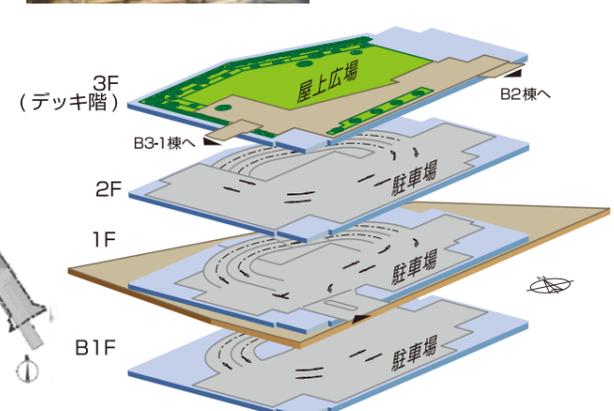
■子育て支援センターみなみ
3歳未満の子どもとその保護者が利用できる単独型子育て支援施設です。

災害への備え

- 免震層**
地下1階の下層に免震層を設け、ダンパーや積層ゴムの支承等からなる免震装置を設置しています。
- 雨水流出抑制策**
屋上に雨水集水管をめぐらせ、屋上に降った雨水を下層のピット小屋(210m³)に貯留し、雨水流出抑制策として、一部(中水槽44m³)をトイレの洗浄水に活用します。
- 防災倉庫など**
地下1階に防災倉庫を設置しています。



B3-2棟 サウスピア専用駐車場



特定事業参加者制度を活用し 計画段階から事業の安定性を実現

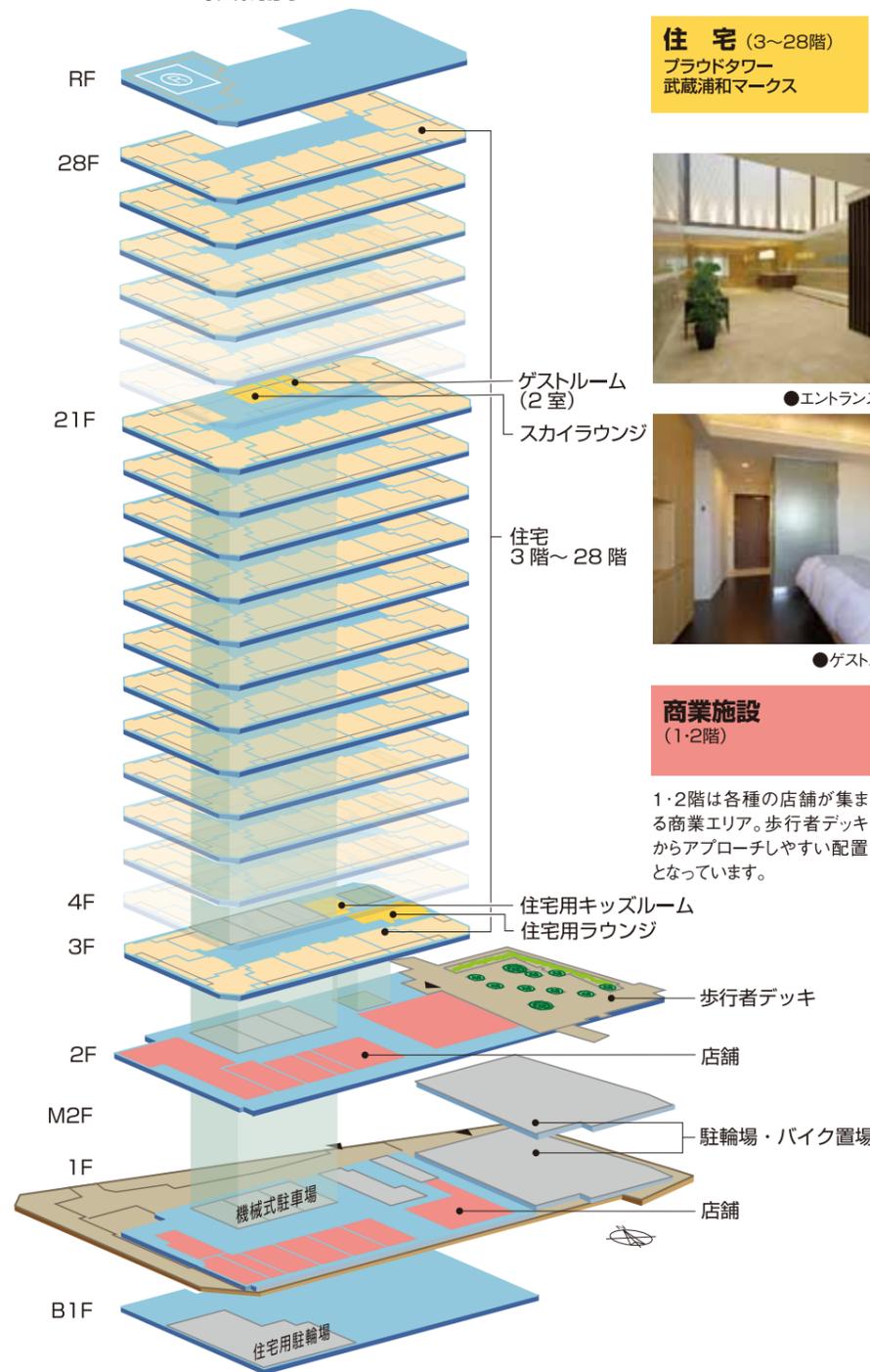
プラウドタワー (B2棟) は、分譲住宅を中心に、市営自転車駐輪場、歩行者デッキ、商業施設などが一体となった建物です。1・2階の商業施設は道路と歩行者デッキの両方に開かれ、地域のにぎわいの中心となるよう期待されています。



都市型住居

駅前の生活都心地区の形成にあたり、B2 棟の下層部に周辺住宅地と駅を結ぶ歩行空間を整備、3階から28階に都市型住宅を建設しました。

B2棟 武蔵浦和マークス



住宅 (3~28階)
プラウドタワー
武蔵浦和マークス

公募により野村不動産株式会社を「特定事業参加者」に選定。3階~28階が住宅となっており、権利床住宅と分譲住宅を合わせて全309戸が誕生しました。3階に居住者専用のキッズルームとラウンジ、21階にスカイラウンジゲストルームを設置しています。



● エントランスホール (2階)



● 居住者用スカイラウンジ (21階)



● ゲストルーム (21階)



● 3LDKタイプのリビングダイニング (例)

商業施設 (1・2階)

1・2階は各種の店舗が集まる商業エリア。歩行者デッキからアプローチしやすい配置となっています。



● 2階デッキから店舗を望む



● 2階デッキから店舗を望む

さいたま市営武蔵浦和駅西自転車等駐輪場 (1・M2階)

武蔵浦和マークス東側に、市営自転車等駐輪場と2階デッキ階に緑あふれる憩いの空間を設置しています。この施設の管理はさいたま市が行います。



● 2階デッキ階の緑地



● 2階デッキとB3-2棟に続く空中歩廊

■ 施設建築物の概要

棟	武蔵浦和マークス (B2棟)	
敷地面積	4,465.04 m ²	
階数	地上28階、地下1階	
建物構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)	
建築面積	3,110.40 m ²	
延床面積	39,811.48 m ²	
用途	住宅戸数	309戸 (権利者: 29、特定事業参加者: 280)
	店舗	16店舗 (権利者: 12、特定譲渡: 3、特定事業参加者: 1)
	駐輪場	住宅用 464台、店舗等用 88台、公共駐輪場 803台
	バイク置場	住宅用 21台、店舗等用 2台、公共駐輪場 184台
	駐車場	住宅用 205台、店舗等用 7台

景観ガイドライン

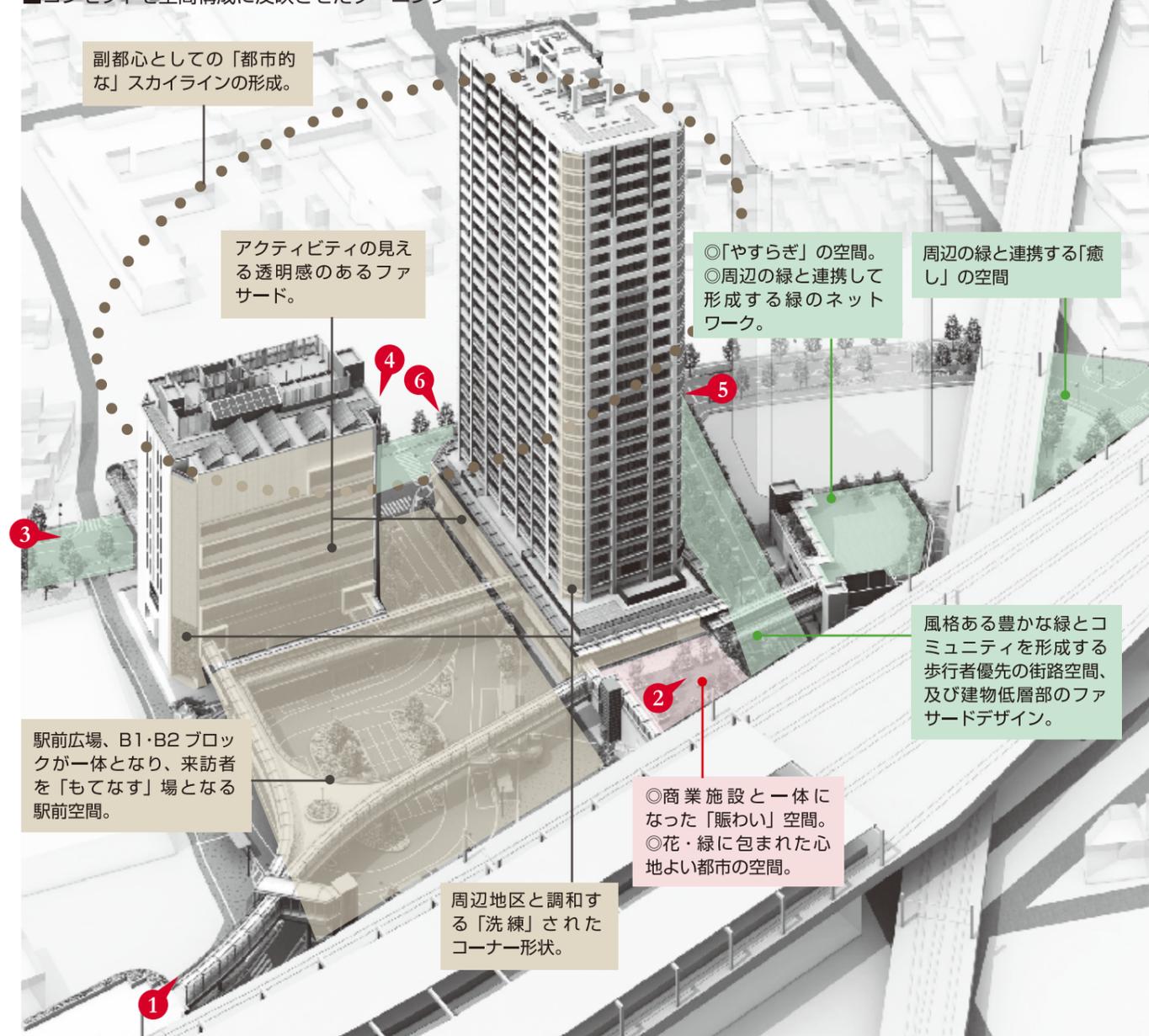
武蔵浦和駅第1街区の再開発事業にあたり、さいたま市の副都心として生活文化都市の拠点にふさわしい統一な景観を創り出すため、平成20年4月、「景観ガイドライン」を策定しました。公共施設並びに施設建築物等の設計等において配慮することにより、統一感のある洗練された景観形成を図っています。

コンセプト

- 都市的な洗練されたイメージと、住環境として心地よいやすらぎの表情をあわせもつ、明るく、美しい街並み形成。
- 副都心として新しく発展していく街《武蔵浦和》の顔として、ふさわしい景観づくり。

<h2>Urban</h2> <p>アーバン</p> <p>さいたま市の副都心として、機能と風格を備えたまち</p>	<h2>X</h2> <p>クロス</p> <p>多世代が交流するまち 周辺地区との調和</p>	<h2>Relaxation</h2> <p>リラクゼーション</p> <p>住環境に配慮したまち 緑豊かなまち 地域の特性をいかしたまち</p>
--	--	---

■コンセプトを空間構成に反映させたゾーニング



街区愛称の決定

武蔵浦和駅第1街区の愛称は「プラムシティ」に決定。平成22年1月に記者発表を行いました。「P・L・U・M」の頭文字は、公共性と活気がある洗練された武蔵浦和の、新しい街への期待と願いがこめられています。

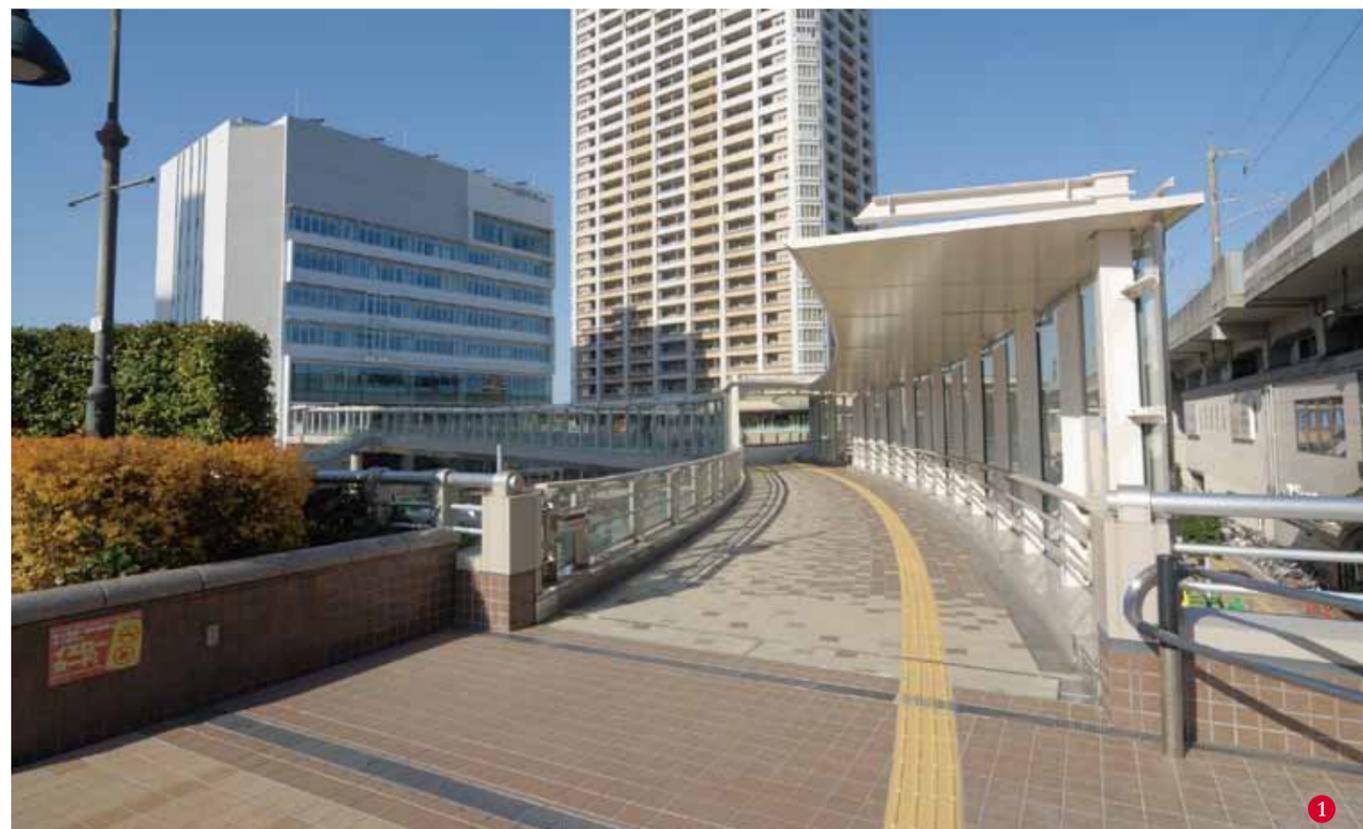


P : 「Park」「Public」…公園のような公共機関

L : 「Like」「Life」…活き活きた暮らし

U : 「Urban」…都市的な、洗練された、賑わい

M : 「Mature」「Musashi-urawa」…成熟した街、武蔵浦和



Urban 武蔵浦和駅西口から第1街区全景を見渡す景観は、さいたま市の副都心づくりの取組を形にした「アーバンデザイン」。歩行者デッキのシェルターは軽やかな色合いのアルミニウム片屋根。床面舗装パターンは、楽しい雰囲気を感じさせるよう複数の色合いのタイルをアンシンメトリーに貼っています。



X デッキ階の緑地は、商業施設と一体になった「にぎわい空間」。



Relaxation サウスピアの通り抜けデッキから南西側の景観です。1階から3階が開放的で透明感のあるファサードになっており、アクティビティが見えるデザインです。



Relaxation サウスピア周辺は、豊かな緑によって、西側低層住宅地との調和にも配慮しています。



Urban 都市計画道路の新設により、広い歩道や街路灯など、モダンな都市景観が誕生しました。



Urban 垂直的で都市景観を表現し、面取りすることによって、圧迫感の軽減を図っています。

地区従前の状況・権利変換・竣工

整備計画と事業について

武蔵浦和駅西口駅前には、駅前広場の未整備により「田島通りの慢性的な渋滞」「利用しにくいバス停」「玄関口としての顔がない」などの課題を抱えていました。

当再開発事業によって新たな道路が完成し、駅を回遊するルートが誕生しました。また、「駅前広場とバスターミナル」「新たな行政拠点」「都市型居住施設」これらを安全に結ぶ歩行者専用の「歩行者デッキ」が完成しています。

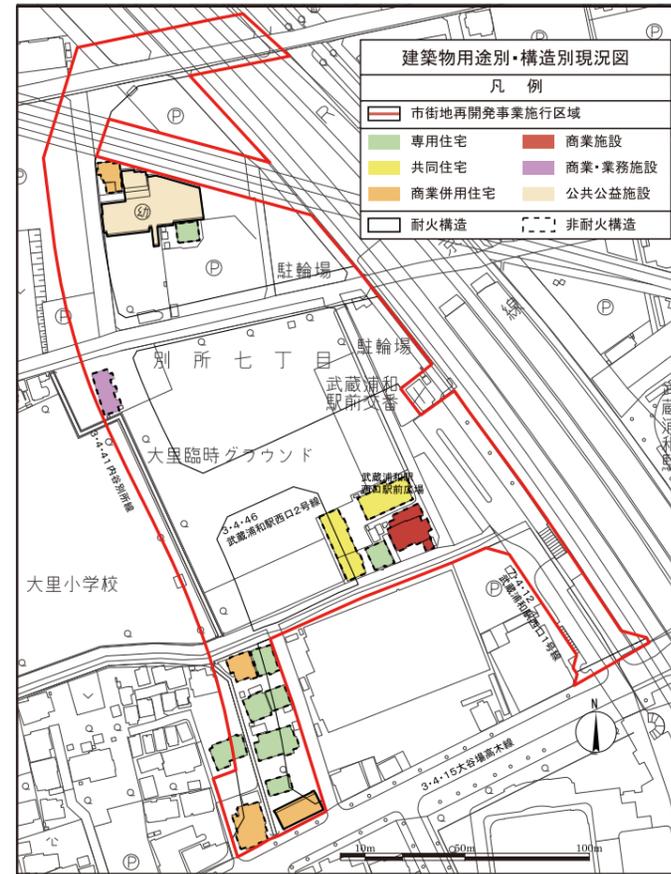


従前の西口駅前広場



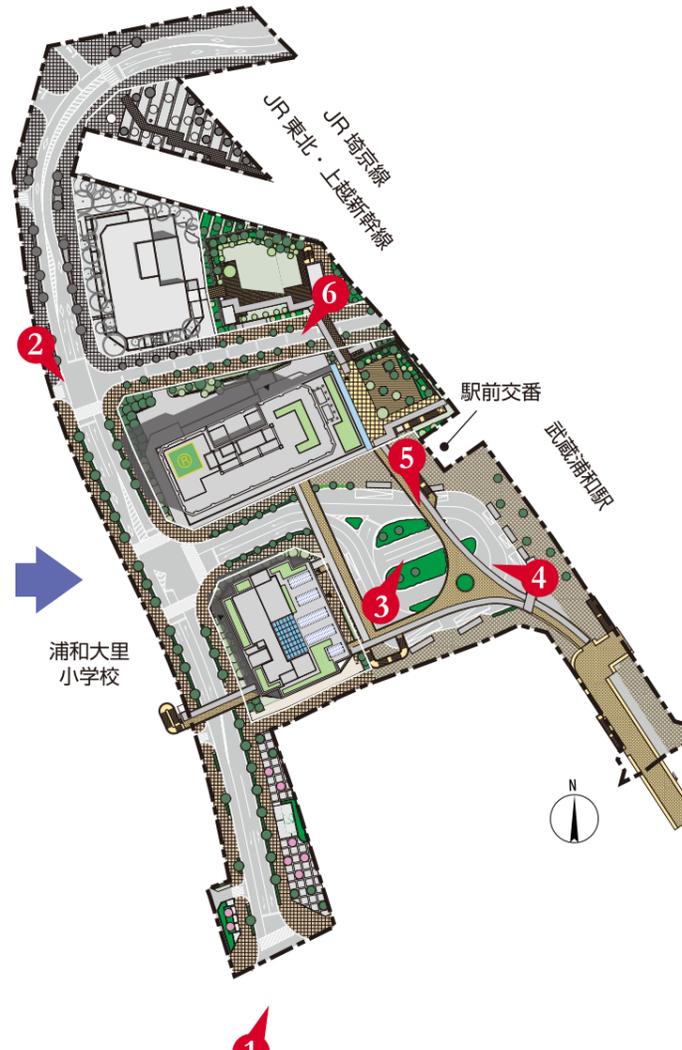
渋滞の激しいかつての田島通り

■ 着工時の土地利用状況（平成21年8月時点）



■ 関係権利者の状況

	従前	従後	
		権利変換	転出
土地建物所有者	43人	22人	21人
土地所有者	24人	10人	14人
土地建物所有者	19人	12人	7人
借地権者等	38人	3人	35人
借地権者等	5人	3人	2人
借家権者等	30人	—	30人
使用借権者等	3人	—	3人
合計	81人	25人	56人



■ 土地利用の状況

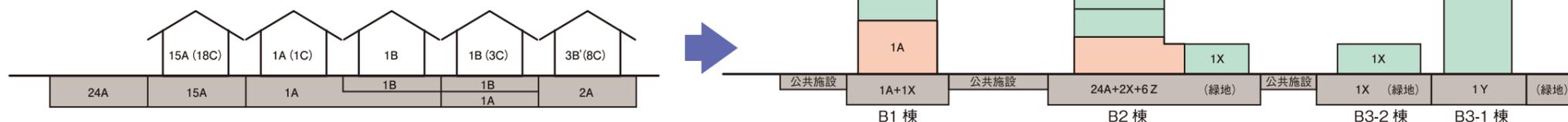
	従前		従後	
	面積	構成比	面積	構成比
公共施設	8,212㎡	28%	公共施設計 19,085㎡	65%
			駅前広場 5,300㎡	
			道路 12,092㎡	
			緑地等 1,693㎡	
宅地	21,350㎡	72%	宅地計 10,477㎡	35%
			B1棟 2,153㎡	
			B2棟 4,465㎡	
			B3-1棟 2,304㎡	
			B3-2棟 1,555㎡	
地区面積	29,562㎡	100%	29,562㎡	100%

■ 権利変換モデル

- A: 土地建物所有者
- B: 借地権者
- B': 建物所有者
- C: 借家権者
- X: 特定事業参加者
- Y: 特定建築者（予定）
- Z: 公募等により取得する第三者

《従前》

《従後》



施行後の景観（平成25年2月現在）



■ 道路[3-4-41]内谷別所線

田島通りから駅前広場を経由して回遊できる道路を新設。駅前の混雑解消を実現しています。



■ 道路[3-4-41]内谷別所線

当事業により田島通りと地区北側を結ぶ都市計画道路を整備。「ひまわり通り」と名づけられました。



■ 武蔵浦和駅西口駅前広場

駅前広場にはバスロータリー、タクシープール、一般車両の一時停車スペースを整備しました。



■ 歩行者デッキ

駅とB1棟、B2棟、B3-1棟などの施設建築物が、歩行者デッキや空中歩廊で結ばれ、歩きやすくなりました。



■ 武蔵浦和駅西口駅前広場

車両の回遊ルートを整備することにより、駅前の混雑解消を実現しています。



■ 道路[D-132号線]

武蔵浦和駅西口と歩行者デッキで結ばれた公共駐輪場を整備しました。

第1街区の一体的なまちづくり



平成 17 年 9 月撮影

駅前広場や道路など公共施設と施設建築物により生まれ変わった武蔵浦和駅西口の景観。



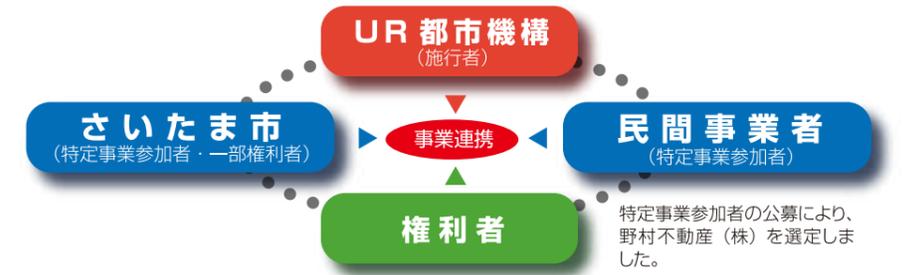
平成25年2月撮影



さいたま市・民間事業者との連携

武蔵浦和駅第1街区の再開発事業はUR都市機構(施行者)が「特定事業参加者制度」を活用し、計画の早い段階に共同事業者を選定。共同事業者のニーズや意向を施設設計等に反映させることにより、事業の円滑な推進を実現しました。

■特定事業参加者制度による再開発共同事業の概念図



市街地再開発事業の都市計画概要

武蔵浦和駅第1街区 第一種市街地再開発事業						
面積 約3.0ha						
公共設備の配置及び規模	道路	幹線道路	3・4・15 大谷場高木線	幅員 4.5m (25m)	延長 約70m	備考 都市計画道路の拡幅()は全幅員
			3・4・41 内谷別所線	20m	約390m	都市計画道路の新設
			7・4・12 武蔵浦和駅西口1号線	20m	約60m	都市計画道路の新設
			3・4・46 武蔵浦和駅西口2号線 起点付近に駅前交通広場を設ける	20m	約40m	都市計画道路の新設 駅前広場 5,300㎡
		区画道路	市道 D-132 号線	14m	約100m	既設市道の拡幅
	特殊道路	市道 D-105 号線	4.0~4.5m	約50m	歩行者専用道路の整備	
下水道	公共下水道として別途整備する。					
その他の公共施設	緑地			約1,000㎡		
	広場			約650㎡	2ヶ所	
	歩行者デッキ	交通安全施設として整備する。				
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積	主要用途	参考 備考	
	1	約1,500㎡	約16,000㎡ (容積対象面積) 約13,000㎡	公益施設 駐車施設	高度利用地区 及び 地区計画 の制限	
	2	約5,400㎡	約55,000㎡ (容積対象面積) 約40,000㎡	居住施設 商業業務施設 駐車施設		
3						
建築敷地の整備	街区番号	敷地面積	整備計画			
	1	約2,200㎡	敷地の西側及び北側の幹線道路に面する部分は、2m壁面後退し、良好な歩行者空間として歩道と一体的に整備する。			
	2	約4,500㎡	敷地東側は、歩行者レベルで24m壁面後退し、良好な歩行者空間として一体的に整備する。駅前交通広場に面する部分を除く他の敷地外周部は、2m壁面後退し、道路に面する部分は、良好な歩行者空間として歩道と一体的に整備する。			
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約310戸					

工事中仮囲いに別所幼稚園児の絵を展示

施設建築物の建設工事中、仮囲いとして鋼板壁を設置していましたが、「後工区(B3-1棟)」に立地する別所幼稚園の園児の皆さんが描いた絵を展示しました。可愛い絵に、道行く近所の方も見入っていました。(平成24年9月3日撮影)



後工区整備予定概要

「後工区(B3-1棟)」は「特定建築者制度」の活用により、共同住宅等を建設予定です。平成26年に工事中、平成28年度末に竣工予定です。

施設建築物《B3-1棟》の予定概要

棟	共同住宅《B3-1棟》
敷地面積	2,303.98㎡
階数	地上22階、地下1階
建物構造	鉄筋コンクリート造
高さ	約75m
建築面積	約1,510㎡
延床面積	約16,500㎡
用途	住宅約144戸