

【に文-1】

横浜市金沢区民文化センター（仮称）整備事業

2024（令和6）年8月26日

にぎわいスポーツ文化局文化振興課

1. 事業概要

《事業名》

横浜市金沢区民文化センター（仮称）整備事業

《場所（所在地）》

金沢区瀬戸5002-8,9

《事業目的》

市民の皆様が身近に文化芸術に接し、幅広い分野の文化・芸術活動を活発に行うことができるよう、金沢八景駅前の市有地に文化施設（横浜市金沢区民文化センター（仮称））を整備します。

文化・芸術に触れる機会の提供のほか、文化活動に関する支援機能、ネットワーク形成の牽引などの役割を担います。

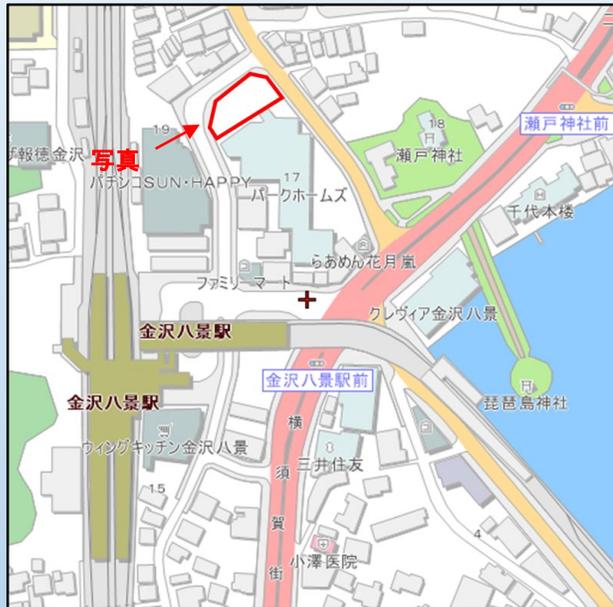
1. 事業概要

《整備の基本的な考え方》

- ・文化面から見た金沢区の地域特性も踏まえ、金沢区心部（金沢文庫駅～金沢区総合庁舎周辺～金沢八景駅のエリア）で、区内の交通の拠点のひとつである金沢八景駅前の商業地域にある市有地に整備します。
- ・区民ニーズを踏まえた機能を中心とし、金沢公会堂と一部の機能について連携することで、金沢区における文化芸術活動のより一層の充実を図ります。
- ・整備予定地に建築可能なボリュームと、区民文化センターに必要な床面積を比較した場合に余剰容積がほとんど生じないことから、多目的化・複合化は見送り、区民文化センター単独で整備することとします。

1. 事業概要

《整備予定地の概要》



《案内図》



《現地写真》

金沢八景駅東口地区土地
区画整理事業の区域内の
約800㎡の市有地

金沢八景駅から徒歩2～
3分の立地で、敷地の
3面が道路に面する

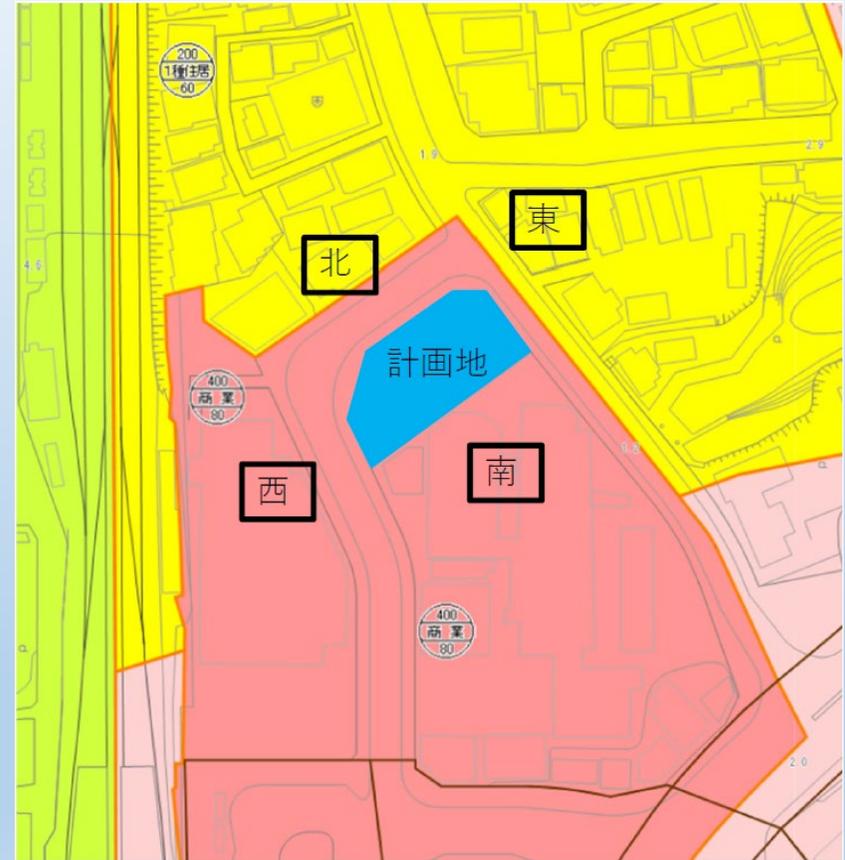
※現在は、時間貸し駐車場として
利用されています。

1. 事業概要

《整備予定地の概要》

用途地域	商業地域
建ぺい率	100% ※法定建ぺい率80% + 防火地域内の耐火建築物
容積率	400%
日影規制	4.0m / 4時間 / 2.5時間 ※整備予定地は対象地域外であるが、隣接する第1種住居地域に日影が及ぶ（高さが10mを超える建築物）ため、規制値について検討が必要
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢八景駅東口地区地区計画 ・金沢八景駅東口地区まちづくりガイドライン 他

《付近見取図》



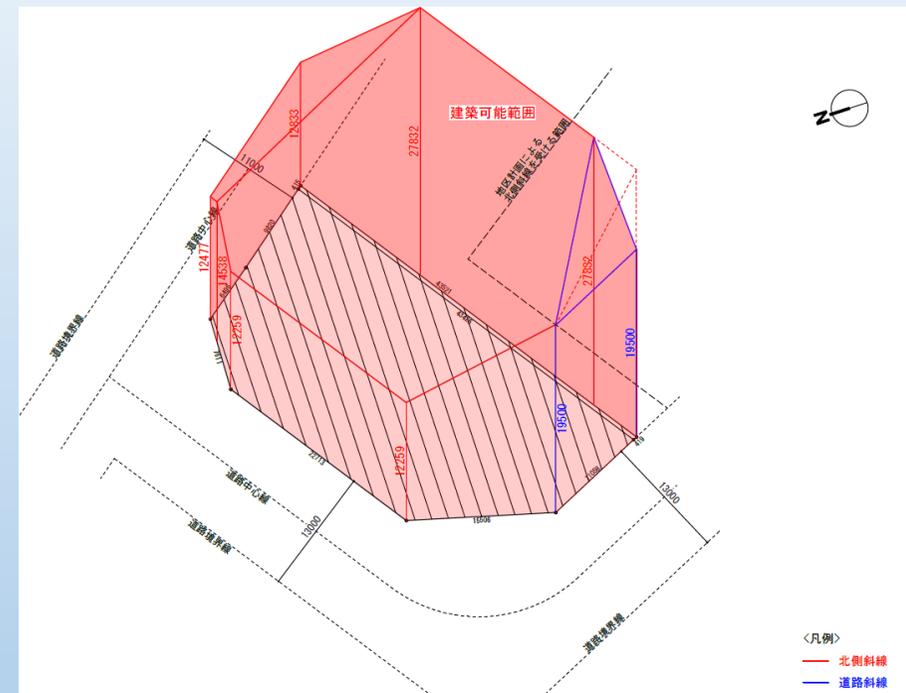
1. 事業概要

【参考】 建築可能な容積のイメージについて

整備予定地は、地区計画により建築物の
高さの最高限度が定められており、

- ・敷地の北隅では高さ制限が12.2m以下
- ・建物規模としては3階建て程度が可能で、
セットバックした計画とすることで
一部4階建て程度が可能

建築可能なボリュームは、約2,000 m^3 です。



1. 事業概要

《整備概要》

延床面積：約1,900㎡

施設規模：地上4階

高さ約16m

構造：鉄筋コンクリート造
一部鉄骨造



《北側外観》

部門	室名	面積（室数）
音楽多目的室	音楽多目的室	約180㎡（前室含む） （1室）
	楽屋	計約30㎡（2室）
	ピアノ庫	約10㎡（1室）
	倉庫	適宜
練習室（防音室）	音楽スタジオ	約25～30㎡/室（2室）
ギャラリー	ギャラリー	計約185㎡（2室）
	控室	計約20㎡（2室）
	備品庫	適宜
創作室（会議室）	創作室	計約70㎡（2室）
	備品庫	適宜
情報コーナー	情報コーナー	適宜
駐車・駐輪スペース	駐車場	4台（うち1台車椅子用） 1台（2輪車用）
	駐輪場	40台（2段式）
その他	事務室 他	適宜

1. 事業概要

《整備手法》

整備予定地の規模や建築制限による建築可能範囲・ボリュームに対して、今回の区民文化センターに求められる機能に必要な床面積と比較すると余剰部分がほとんど生じません。

事業者へのヒアリングによると、設計上の工夫の余地が小さいうえに収益施設の導入も難しいことから、PFI事業としての事業化が困難な施設であるため、市による直接建設で整備します。

《管理運営手法》

管理運営については、横浜市区民文化センター条例に基づき、公募によって選定する指定管理者が行う予定です。

1. 事業概要

《事業スケジュール》

令和4年度	市民意見募集、基本構想策定
令和5年度	基本設計
令和6～7年度	実施設計（1年3か月程度）
令和7～9年度	建設工事（1年6か月程度）

※今後、変更になる可能性があります。

《総事業費》

約33.0億円（市単独事業） ※今後の精査により変更になる可能性があります。

（内訳）工事費：約25.9億円、設計・工事監理費：約1.9億円、
敷地取得費（都市整備基金からの買替）：約5.2億円

2. 事業の必要性（①上位計画）

《横浜市中期計画2022～2025》

<政策30－施策4> 市民の文化芸術活動への支援と環境整備

『地域文化芸術活動の拠点となる区民文化センターは、未整備区を対象に、再開発等まちづくりの機会に合わせて、区内公共施設の状況を踏まえ必要な機能の検討・整備を進めます』

《横浜市公共施設等総合管理計画》

< 区民文化センター / 市民プラザ > 【適正化方針】

『機能が類似している他施設との統合や連携を検討します』

《金沢区心部まちづくり構想》

< 金沢区心部におけるまちづくり方策 >

『歴史的・文化的な要素を踏まえた、展示・ギャラリースペース、人が集える空間の形成や演出の誘導』

2. 事業の必要性（①上位計画）

【参考】18区の区民文化センターの整備状況

《整備済（12区）（開館順）》

旭区、青葉区、泉区、港南区、栄区、神奈川区、磯子区、鶴見区、戸塚区、
緑区、瀬谷区、港北区

《整備中（1区）》

都筑区（R7.3開館予定）

《計画中（1区）》

金沢区

《未整備（4区）》

西区、中区、南区、保土ヶ谷区

※これまでの区民文化センターは、再開発ビルの専有部の床を取得することなどにより整備を進めており、本事業は単館型の施設として整備される初めての事例です。

2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

《金沢区における区民文化センターの整備要望について》

令和2年9月11日に、金沢区内14連合町内会、金沢区選出の県市議会議員及び特定非営利活動法人横浜金沢文化協会の連名で、「金沢区における区民文化センターの整備要望について」の要望書が提出されています。

【主な要望内容】

- ・平成31年2月に金沢公会堂がリニューアルされ、高い音響効果を備えた約600席のホールが整備されたものの、絵画や書などを展示するギャラリーや音楽練習室といった区民の文化芸術活動を行っていくのに欠かすことのできない施設が未整備
- ・区内の交通結節点である金沢八景駅の近くに市有地があり、この土地を活用して、地域の文化芸術活動の拠点となる区民文化センターの整備を、早期に実現していただきたい

2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

<文化活動団体ヒアリング結果まとめ>

《ニーズ調査》

金沢区内の文化活動団体へのヒアリング調査や、周辺の類似施設の平均稼働率などによると、中規模のギャラリー及び中小規模の音楽練習スペースの不足が課題となっています。

<金沢区内・隣接区・隣接市の施設平均稼働率>

施設		金沢区内		隣接3区の区民文化センター		逗子・横須賀市の公共施設	
		室数	稼働率	室数	稼働率	室数	稼働率
ギャラリー（小）	100㎡未満	1室	90.0%	—	—	1室	80.0%
ギャラリー（中）	100～200㎡	（2室）	52.6%	4室	89.4%	—	—
ギャラリー（大）	200～400㎡	（1室）	不明	—	—	4室	57.4%
音楽練習スペース（小）	10名以下（約25㎡）	1室	78.0%	7室	94.2%	2室	98.0%
音楽練習スペース（中）	11～30名（約40～50㎡）	1室	96.3%	—	—	1室	94.0%
音楽練習スペース（大）	30名以上（約70～120㎡）	（6室）	67.2%	3室	73.3%	3室	82.7%
ホール（小）	200席未満	1室	76.0%	—	—	1室	91.0%
ホール（中）	200～1,000席	1室	78.3%	3室	69.6%	4室	71.0%
ホール（大）	1,000席以上	—	—	—	—	2室	70.3%

種類	施設に関するニーズ		必要性	備考
	規模	用途		
ギャラリー (駅近、スポット利用)	(小)～100㎡	—	×	区内にはニーズに合ったギャラリーがなく、需要が高い中規模のギャラリーの必要性が高い。
	(中)100～200㎡	主に単一団体の展示での利用	◎	
	(大)200～400㎡	主に合同展での利用	○	
音楽練習スペース (ピアノ有)	(小)10名以下	主に個人・少人数での練習用	◎	大規模の練習スペースは区内にあるが、中・小規模のスペースが不足しているため、必要性が高い。
	(中)11～30名	主に単一団体での練習用	◎	
	(大)30名以上	主に合同練習、器楽団体練習用	○	
ホール	300席程度	生徒の発表会用	○	近隣市区のホールの利用率は、他の施設に比較すると低く、利用可能である。

※区内のギャラリー（中）2室は多目的室をギャラリーとして利用

※区内のギャラリー（大）1室は民間の福利厚生施設

※区内の音楽練習スペース（大）のうち4室は地区センターの会議室や多目的室を音楽練習に利用

2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

《市民意見募集》

◎実施テーマ：金沢区における区民文化センターの整備に向けて
～文化芸術活動ができる施設に望む『機能』は？～

【どんなことができる場（機能）があったら使おうと思うか】



【取り組んでいる文化・芸術活動×望む機能】

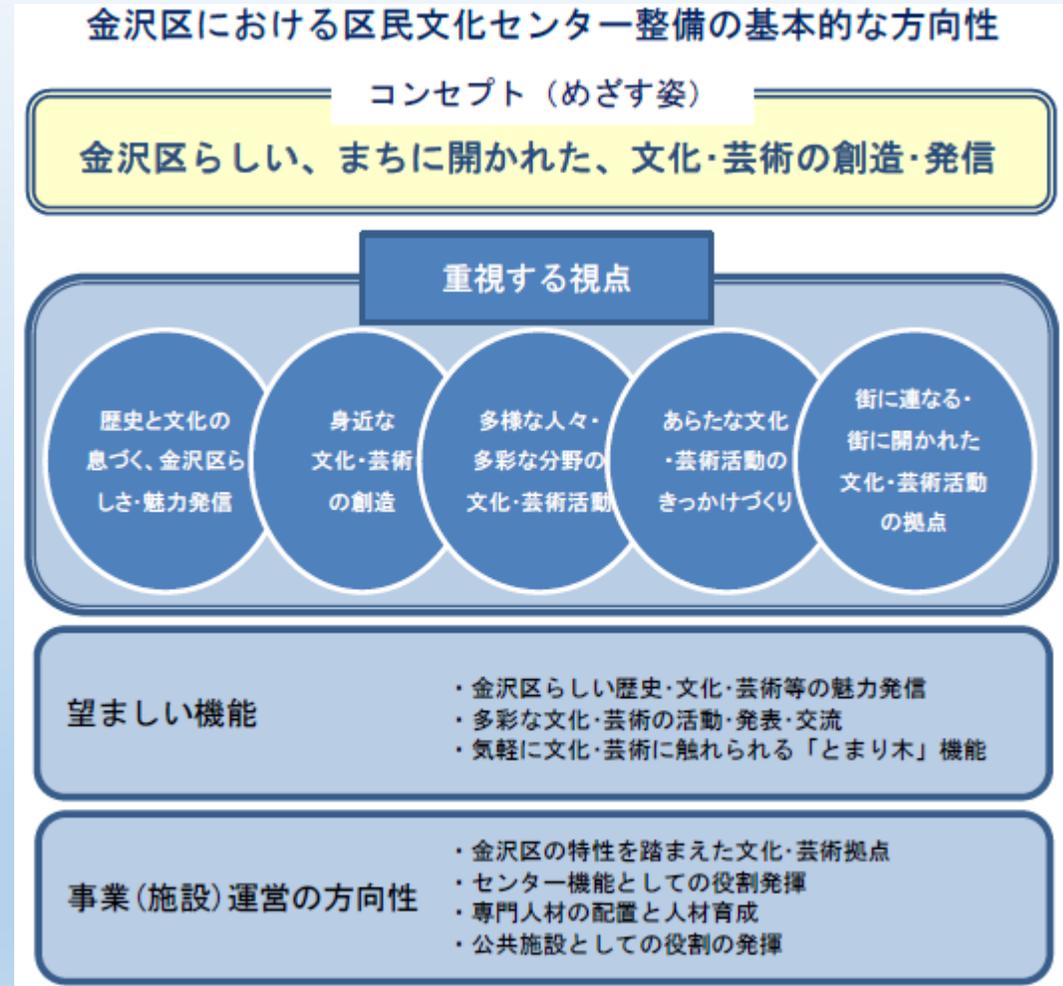
- 「制作・展示系」活動×望む機能
 - ・作品を展示できるギャラリー、作品制作や創作ができるアトリエ
 - ・**セミナーやアート講座ができる会議室等**
- 「舞台芸術系」、「音楽系」活動×望む機能
 - ・音を出す発表／練習ができる中・小規模の防音室
 - ・多様な世代の活動団体とアート・文化活動を通じたコミュニティが作りやすくなる**情報交換、交流ができるスペース**
- 「活動していない人」×望む機能
 - ・多様な世代の活動団体とアート・文化活動を通じたコミュニティが作りやすくなる**情報交換、交流ができるスペース**

2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

《基本構想の策定》

文化活動団体や学識経験者、地域の代表で構成する基本構想検討委員会を附属機関として設置し、委員会からの答申を踏まえ基本構想を策定しました。

金沢区における区民文化センターのめざす姿として『金沢区らしい、まちに開かれた、文化・芸術の創造・発信』をコンセプトとし、これを実現するための「重視する視点」、「望ましい機能」、「事業（施設）運営の方向性」を設定しています。



2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

《金沢区民文化センター（仮称）の整備方針》

- ・他施設との複合化や連携を検討した結果、区民文化センターの標準仕様として通常整備されるホールについては、音響性能の高い金沢公会堂の講堂が兼ねることで周辺施設との類似した機能の重複を避けることとします。

※標準仕様の区民文化センター（フルスペック型）に対して、他施設との連携（相互補完）を前提に一部の機能を省略した区民文化センターを「機能充足型」と位置付けており、瀬谷区に続いて2事例目となるホールを持たない「機能充足型」の区民文化センターとして整備します。

- ・ホールを除く、その他の機能については、文化活動団体へのヒアリングなどを踏まえて区内に不足している機能を中心に整備します。

2. 事業の必要性（②必要性・優先度）

【参考】区民文化センターの標準仕様（フルスペック型）と機能充足型の比較

	区民文化センター 標準仕様 【フルスペック型】	金沢区における 区民文化センター 【機能充足型】	金沢公会堂
ホール	300席程度	公会堂が補完	603席(講堂)
音楽ルーム・ リハーサル室	100㎡程度	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> 区民ニーズを 踏まえ、必要な 機能を導入 </div>	
多目的室	—		約108㎡
練習室 (防音室)	3室程度 (25㎡/室程度)		1室 (リハーサル室) (約24㎡)
ギャラリー	160㎡程度 (可動壁)		—
会議室	2室程度 (28㎡/室程度)		2室 (約50・80㎡)
その他	情報コーナー等		和室1室 (10畳)

3. 事業の効果

《事業効果について》

- ・アート・文化活動を通じたコミュニティ醸成のための情報交換・交流ができるスペースや、不足が課題になっている中規模のギャラリー及び中小規模の音楽練習室を整備します。
- ・指定管理者による効率的かつ効果的な運営とし、地域の文化芸術活動拠点として、貸館、鑑賞等の自主企画事業、歴史・文化的情報の提供、近隣施設との連携やアウトリーチ※などの実施のほか、専門人材の常駐による文化芸術活動の普及、啓発、相談等にも対応します。

※アウトリーチ

日頃、芸術や文化に触れる機会の少ない方などに向けて、学校や福祉施設など地域のニーズに応じた場所に出向いて実施するコンサートやイベント活動等

- ・これらの取組により、市民の皆様が身近な場所で文化・芸術に触れる機会の提供のほか、文化活動に関する支援機能、ネットワーク形成の牽引などの役割を担い、地域に根差した個性ある文化の創造に寄与します。

3. 事業の効果

《コスト削減の取組》

- ・（再掲）標準仕様の区民文化センター（フルスペック型）に対して、金沢公会堂の講堂を利用することを前提に、ホールを持たない機能充足型の区民文化センターとすることで、周辺施設と類似した機能の重複を避けた施設とします。
- ・吹抜けやオープンな階段が連続する本施設の特徴を踏まえ、火災発生時の避難の安全性について詳細な計算により大臣認定を取得することで、シャッター等の防火設備や機械排煙設備を削減しています。
これにより、空間の有効利用、工事費及び維持管理費の削減を目指します。
なお、大臣認定を取得するための検討費用や手数料が必要になりますが、その費用を上回るコストの削減が可能となる見込みです。

3. 事業の効果

【参考】避難安全検証法について

- 詳細な計算により火災発生時の避難の安全性を検証することで、建築基準法における堅穴区画、異種用途区画、排煙設備等の規定を免除することができる避難安全検証法を採用。
- 互いの活動が感じられる開かれた施設として吹抜けやオープンな階段が連続する本施設の場合、シャッター等の防火設備や排煙設備を削減・免除するために有効。
- 告示による計算方法（ルートB）では吹抜け部分の区画免除は難しいため、より詳細で高度な計算を行い大臣認定を取得する方法（ルートC）を採用する。

【避難安全検証法の採用によるメリット】

- ①堅穴区画、異種用途区画の免除
- ②排煙設備、防煙垂壁設置の免除
- ③廊下幅の規定の緩和
- ④横浜市建築基準条例における集会場についての以下の規定の免除
 - 客用の出口（35条）
 - 直通階段（38条）
 - 建築物の出口（40条）

3. 事業の効果

《事業費の比較検討》

最も事業費を押えられるのはPFI方式ですが、建築制限等により設計上の工夫の余地が小さいうえに収益施設の導入も難しいことから、PFI事業としての事業化が困難な施設であるため、**市による直接建設方式で整備**します。

事業方式		直接建設方式	PFI方式	賃借方式
施設整備費		約27.8億円 工事費：約25.9億円 設計費等：約1.9億円 ※用地費は含まない	約24.2億円 工事費：約23.5億円 設計費等：約1.6億円 SPC初期費用等：約70,000千円 ※用地費は含まない	—
賃料・運営費 (指定管理料)等		約0.95億円/年 指定管理料：約95,000千円	約1.05億円/年 指定管理料：約95,000千円 SPC運営費等：約10,000千円	約1.6億円/年 指定管理料：約83,000千円 建物賃料：約87,000千円 土地貸付料：△約9,500千円
事業費計	20年間	約46.8億円	約45.2億円	約32億円
	30年間	約56.3億円	約54.7億円※	約48億円
	50年間	約75.3億円	約73.7億円※	約80億円
	70年間	約94.3億円	約92.7億円※	約112億円

※PFI事業期間を20年と仮定し21年目以降は指定管理料のみで計上

3. 事業の効果

【参考】事業費の積算の考え方

○ 直接建設方式

- ・ 設計費等及び工事費等
令和5年度に実施した基本設計に基づく積算
- ・ 運営費（指定管理料）
同規模想定 of 瀬谷区民文化センターの指定管理料（実績）

○ PFI方式

- ・ 設計費等及び工事費
直接建設方式に民間活力導入削減率（100%-15.5%（中央値））を乗じた額
- ・ 運営費（指定管理料及びSPC運営費）
同規模想定 of 瀬谷区民文化センターの指定管理料（実績）及び国土交通省の参考数値

○ 賃借方式

- ・ 整備費（設計費等及び工事費）
計上なし
- ・ 運営費（指定管理料）
同規模想定 of 瀬谷区民文化センターの指定管理料（実績）から設備管理費を差し引いて計上
- ・ 賃料
建物価格算定表による
- ・ 土地貸付料
土地貸付算定表による

3. 事業の効果（その他）

《災害時における施設の位置づけ》

金沢区防災計画「震災対策編」（令和4年3月修正）に基づき、災害時等における施設の位置づけを検討します。

帰宅困難者の一時避難場所・一時滞在施設

○第2部 災害予防計画 第2章 避難場所等 第3節 その他の避難場所等

来街者等が帰宅困難者となった時に備えて、本市施設や国の施設、主要駅や観光地周辺等の民間施設や商業施設を、一時滞在施設に指定します。

○第5部 帰宅困難者対策 第2章 帰宅困難者事前対策 第2節 一時滞在施設の指定

帰宅困難者の受け入れを円滑に行うとともに、地域住民が使用する避難場所と混同しないよう、駅周辺の公的施設及び民間施設等に対し協力をいただきながら拡充を図る。

4. 環境への配慮

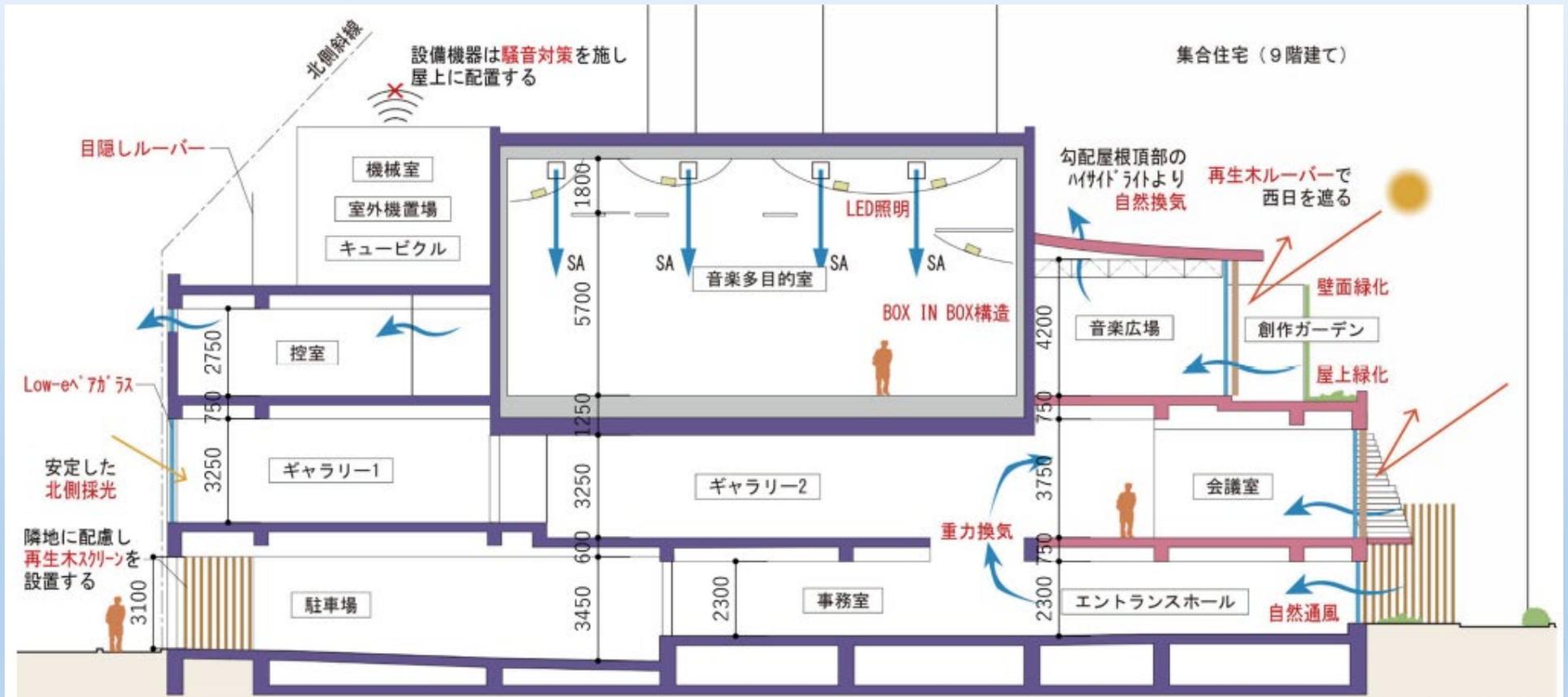
《横浜市の公共建築物における環境配慮基準》

- 1 建築物のエネルギー消費性能
→用途：その他 BEI：0.7（ZEB Oriented相当）以下
- 2 横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE横浜）
→その他の施設（延べ面積300㎡以上）：Aランク以上
- 3 木材使用量
→用途：市民利用施設：0.008㎡/㎡以上

※利用者の目に留まりやすい部分（音楽多目的室の床面・壁面やホワイエ部分の天井等）に木材を使用することで、暖かみや落ち着いた印象を与え、親しみやすさを感じる計画とします。

4. 環境への配慮

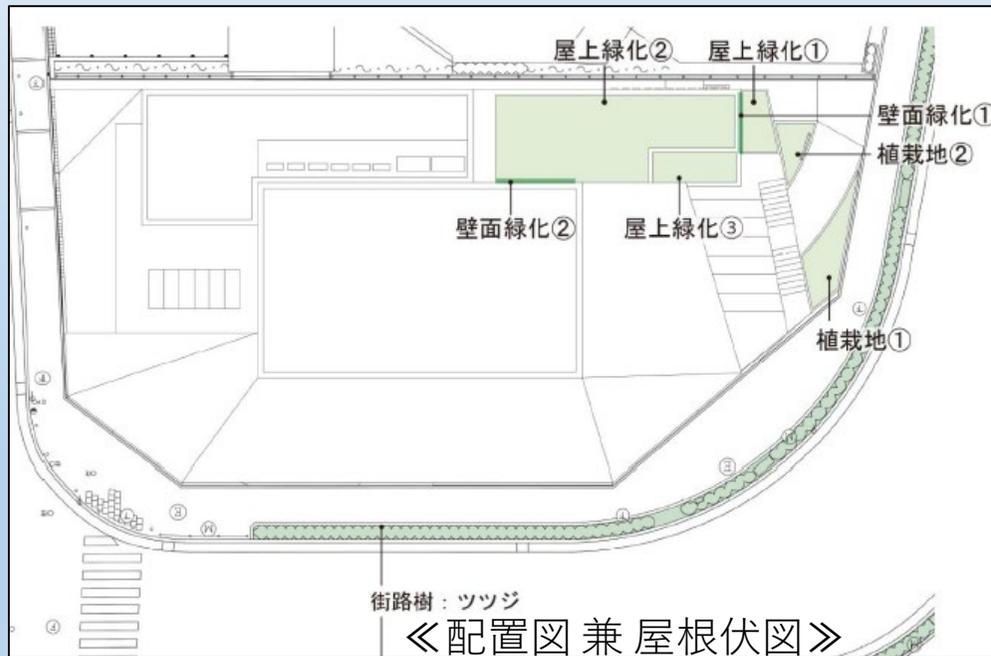
【参考】断面イメージ図



4. 環境への配慮

《緑化計画・雨水利用》

メインアプローチ周辺に、ベンチ・デッキ等と合わせて植栽地を設けます。
また、3階の屋外部分に設置する活動スペースと隣地との緩衝緑地とするため、屋上の一部に植栽帯を設けます。合わせて、屋上に雨水貯留タンクを設置します。



5. その他

《防災計画（浸水対策）》

本施設では市民が気軽に立ち寄りやすい開放的な1階の雰囲気づくりと斜線制限への影響を考慮し、地盤のかさ上げは行わず1階は浸水を想定した計画としています。

浸水時に水没を避けるべき重要設備や物品、災害時の帰宅困難者用備品等は2階以上に設置・収容します。



5. その他

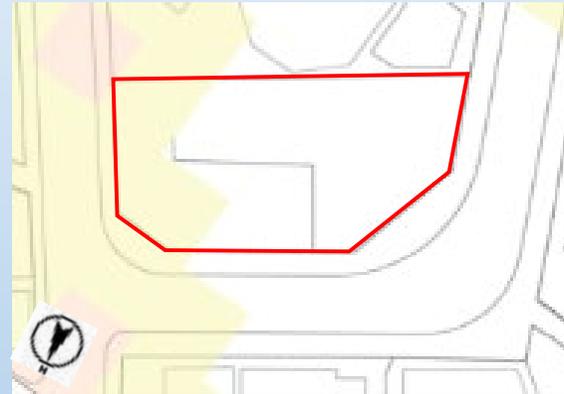
【参考】ハザードマップ

《津波浸水予測区域》



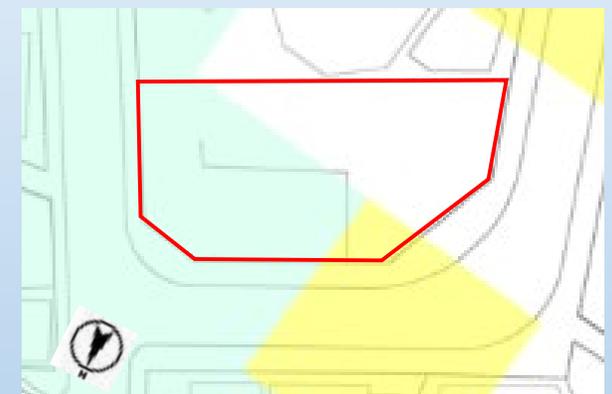
凡例	 $0 \leq \text{浸水深(m)} < 0.50\text{m}$
	 $0.50 \leq \text{浸水深(m)} < 1.20\text{m}$

《高潮浸水想定区域》



凡例	 $0 \leq \text{浸水深(m)} < 0.5\text{m}$
	 $0.5 \leq \text{浸水深(m)} < 3.0\text{m}$

《内水浸水想定区域》



凡例	 $0.02 \leq \text{浸水深(m)} < 0.2\text{m}$
	 $0.2 \leq \text{浸水深(m)} < 0.5\text{m}$

説明は以上です。