

4

建設候補地の検討

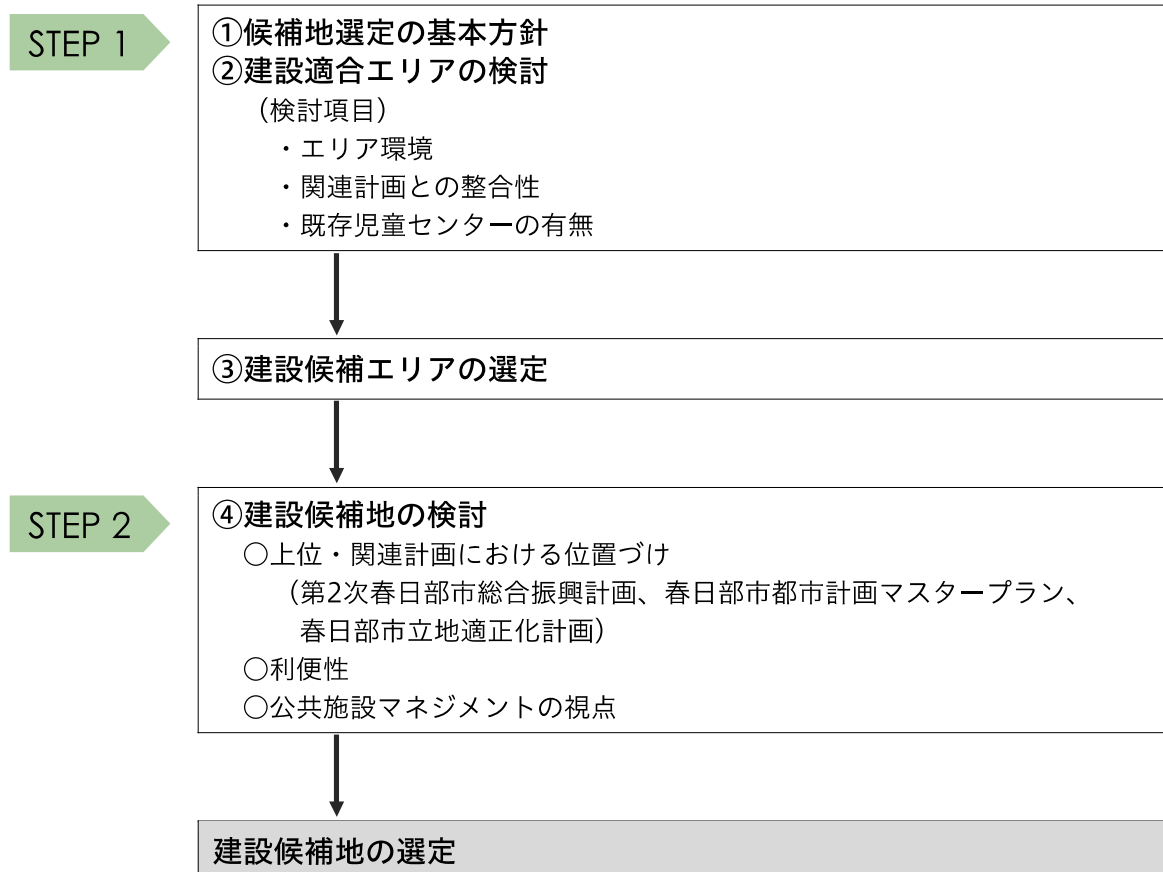
4. 建設候補地の検討

4-1 建設候補地選定の考え方

建設候補地選定の第一段階として、広く市内全域を対象に児童館建設の適合性を検討し、建設候補エリアを選定します。検討にあたっては、各エリアのエリア環境や関連計画との整合性、既存児童センターの有無から検討します。

第二段階では、建設候補エリアにおける検討可能な用地について、まちづくりの視点を加え、土地利用条件を整理し候補地を選定します。

■建設候補地選定フロー



①候補地選定の基本方針

候補地選定にあたっての基本方針を、以下のように定めます。

(1) 上位・関連計画と整合のとれた候補地の選定

春日部市のまちづくりの方向性に沿った児童館とするため、上位・関連計画に関わる施策との整合のとれた候補地を選定します。

(2) 子どもや保護者が気軽に利用できる利便性の高い候補地の選定

児童館は、多くの子どもたちやその保護者などが利用する施設であることから、利便性が高く気軽に安心して利用できる環境にあり、子どもたちの居場所となり得る候補地を選定します。また、公共交通機関をはじめとした交通の利便性を確保できる候補地を選定します。

(3) 公共施設マネジメントを見据えた候補地の選定

春日部市公共施設マネジメント基本計画に基づき、地域の将来像を見据え、まちづくりの視点を重視し、公共施設の配置や使い方を見直すことで、公共施設の機能やサービスの質の向上を図ることができるよう、周辺の公共施設との複合化を見据えた候補地を選定します。

4. 建設候補地の検討

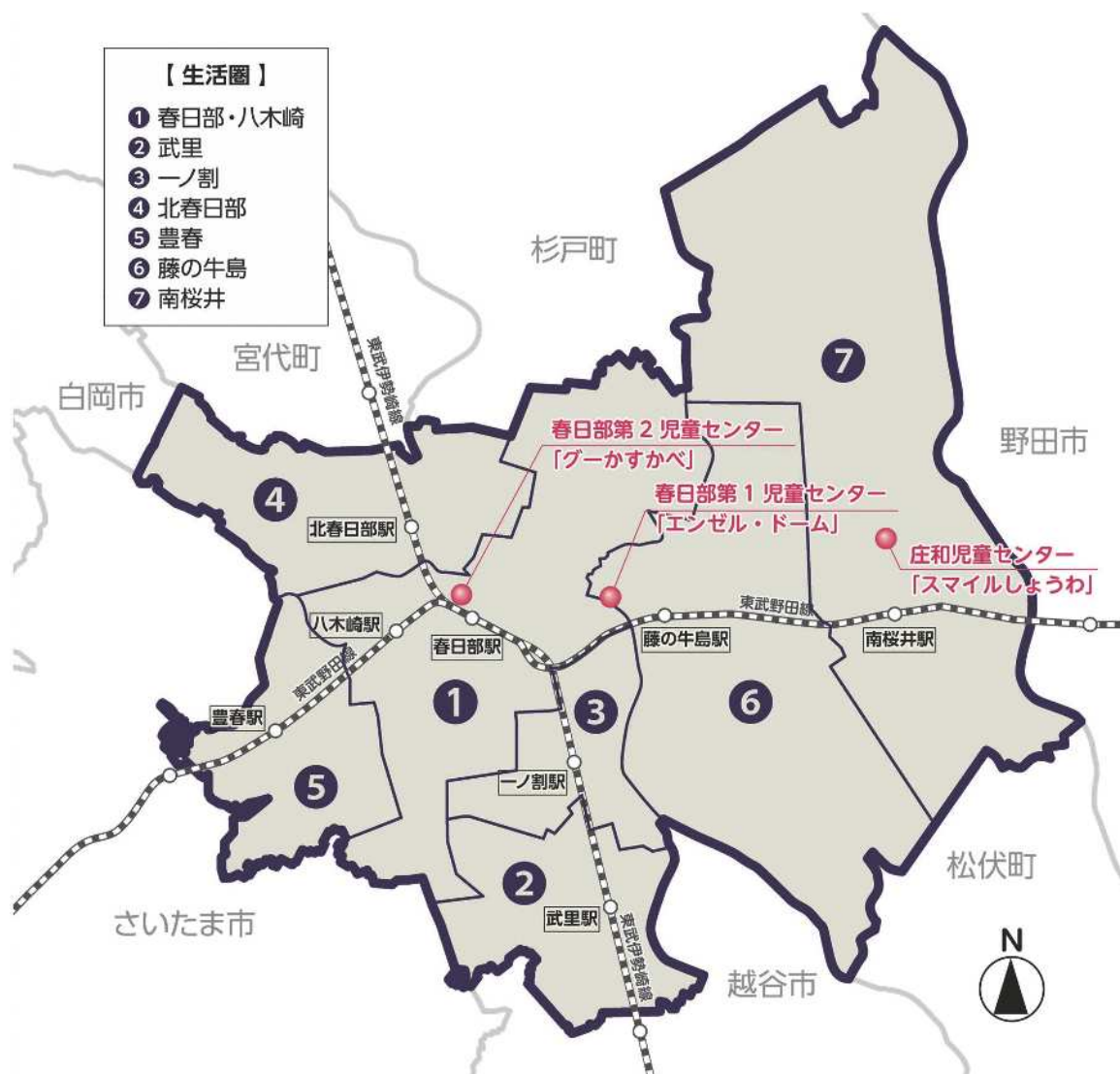
②建設適合エリアの検討

二次生活圏から7エリアを建設候補エリアとして検討

春日部市立地適正化計画で示す二次生活圏に基づき、市内全域を春日部・八木崎エリア、武里エリア、一ノ割エリア、北春日部エリア、豊春エリア、藤の牛島エリア、南桜井エリアの7エリアに設定しました。

7エリアを対象に「エリア環境」、「関連計画との整合性」及び「既存児童センターの有無」の3つの観点から比較しました。

■児童館整備の検討対象エリア



■建設適合エリア検討項目

(1) エリア環境

建設候補エリアの選定のため、各エリアにおける比較検討を以下の項目を設定し、検証を行いました。

安 全 性	災害時には、利用者の安全を確保することが大切です。そのため現在の春日部市災害ハザードマップをもとに、地震による揺れやすさや洪水時（洪水被害の大きい、利根川の氾濫を指標）の浸水の深さについて検証を行いました。
交通の利便性	より多くの方に利用していただくため、交通の利便性の良さを考慮する必要があります。そのため、各エリア内の駅における1日当たりの平均乗降客数、バスの路線数、バスの便数について検証を行いました。
周辺環境	新たな児童館の整備にあたっては、春日部市公共施設マネジメント基本計画に基づき、施設の複合化など、将来を見据えて考えていく必要があります。そのため、各エリア内の駅から徒歩利用圏である概ね800m圏内の、複合化の検討が可能な建替や大規模改修の方針が決まっている公共施設について、検証を行いました。

(2) 関連計画との整合性

本市の都市構造の特徴を活かした「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成により、持続可能な都市を目指しています。そのため、春日部市立地適正化計画における各エリアの位置づけに基づき検証を行いました。

(3) 既存児童センターの有無

新たな児童館を計画するにあたって、市内児童センターの配置の偏りを防ぐため、エリア内に児童センターが設置されているかどうかを考慮する必要があります。そのため、各エリアに関して既存の児童センターの有無について検証を行いました。

次ページにおいて、各エリアの特性と比較検討結果の一覧を示します。

4. 建設候補地の検討

■建設適合性比較検討一覧

(1) エリア環境			(2) 関連計画との整合性	(3) 既存児童センター の有無
安全性 ・揺れやすさ ・洪水時の浸水の深さ	交通の利便性 ・電車（乗降客数） ・バスの路線数、便数	周辺環境 ・駅から概ね800m 圏内にある公共施設		
春日部・八木崎エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は1.0～2.0mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は8万人以上となっている。 バスの路線数は8路線、便数は587便となっている。	区画整理記念館や教育センター、市民文化会館、公民館など17施設が立地している。	都市拠点（都心）に設定されている。 高次で多様な都市機能を備え、都市活力を牽引する拠点。	春日部駅東口徒歩約7分に春日部第2児童センター「ゲーかすかべ」が立地している。
△	◎	◎	◎	×
武里エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は1.0～2.0mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。 バスの路線数は2路線、便数は50便となっている。	公民館や図書館、集会所など9施設が立地している。	都市拠点（副次）に設定されている。 多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点。	児童センターはない。 既存の児童センターからは遠いエリアである。
△	○	◎	◎	○
一ノ割エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は1.0～2.0mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。	区画整理記念館や保育所、高齢者施設など6施設が立地している。	地域拠点に設定されている。 日常生活に密着した生活サービスが享受できる拠点。	児童センターはない。 既存の児童センターからは遠いエリアである。
△	△	○	○	○
北春日部エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は1.0～2.0mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。 バスの路線数は1路線、便数は16便となっている。	区画整理記念館と高齢者施設の2施設が立地している。	生活拠点に設定されている。 生活を送るうえで必要なサービスやコミュニティを持続的に維持・確保するための拠点。	児童センターはない。 既存の児童センターからは遠いエリアである。
△	○	△	△	○
豊春エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は0～0.5mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。 バスの路線数は1路線、便数は16便となっている。	保育所と公民館の2施設が立地している。	地域拠点に設定されている。 日常生活に密着した生活サービスが享受できる拠点。	児童センターはない。 既存の児童センターからは遠いエリアである。
○	○	△	○	○
藤の牛島エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6強となっている。 洪水時の水深は1.0～2.0mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。	保育所や公民館など4施設が立地している。	生活拠点に設定されている。 生活を送るうえで必要なサービスやコミュニティを持続的に維持・確保するための拠点。	藤の牛島駅徒歩約10分に春日部第1児童センター「エンゼル・ドーム」が立地している。
△	△	△	△	×
南桜井エリア				
駅周辺の地震の揺れは震度6弱となっている。 洪水時の水深は0～0.5mとなっている。	令和元年度の1日あたりの平均乗降客数は2万人未満となっている。 バスの路線数は1路線、便数は28便となっている。	コミュニティ施設や公民館、集会所など7施設が立地している。	都市拠点（副次）に設定されている。 多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点。	南桜井駅北口徒歩約20分、庄和総合支所内に庄和児童センター「スマイルしょうわ」が立地している。
○	○	○	◎	×

③建設候補エリアの選定

建設適合性比較検討一覧から、エリア環境の「安全性」では、各エリアにおける優位性は認められませんでした。「交通の利便性」や「周辺環境」の観点からは、「春日部・八木崎エリア」、「武里エリア」、「南桜井エリア」の3エリアにおいて優位性が認められました。

関連計画との整合性については、春日部市立地適正化計画において、「春日部・八木崎エリア」、「武里エリア」、「南桜井エリア」の3エリアは、都市拠点に位置づけられており、多様なサービスを享受できる拠点としての役割にふさわしいことが認められました。

既存の児童センターが無いエリアは、「武里エリア」、「一ノ割エリア」、「北春日部エリア」、「豊春エリア」であることが検証できました。

比較検討項目の検証を行った結果、交通の利便性や周辺環境における公共施設の立地状況、春日部市立地適正化計画で都市拠点に位置づけられている点などにおいて最もふさわしいと考え、「武里エリア」を建設候補エリアとして選定しました。

④建設候補地の検討

武里エリア内において、①で定めた「候補地選定の基本方針」に基づき、建設候補地の検討を行います。

- (1) 上位・関連計画との整合について、第2次春日部市総合振興計画、春日部市都市計画マスタープラン、春日部市立地適正化計画における武里エリアの位置づけと施策の方向性を整理します。

上位・関連計画	位置づけと施策の方向性
第2次春日部市総合振興計画	・ 武里駅周辺地区は、都市拠点（副次）ゾーンとして、多様な生活サービス機能を中心とした都市機能の維持、充実を図るとともに、地域生活の利便性や快適性の向上に資する商業地域の形成を図る。 ・ 医療、商業、教育等の豊富なストックを有する武里団地の住環境を維持しながら、多様な世代のニーズに対応したリノベーションの促進を図り、子育て世代に選ばれる住まいづくりや高齢者が安心して住み続けられる住まいづくりをUR都市機構と連携を図る。 ・ 武里団地の住民やUR都市機構、大学等と連携・協力して、若い世代や子育て世代、高齢者等あらゆる世代が安心して住み続け、また、住みたく魅力的な団地を目指し、さまざまな取組みを推進する。
春日部市都市計画マスタープラン	・ 豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限活かした団地再生。 ・ 豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限活かし、多様な世代のニーズに対応したリノベーションを促進する。 ・ 武里団地や市営住宅等のリフォームや若年ファミリーへ提供を進める等、若年層・子育て層を呼び込むことによる地域活力の再生を図る。 ・ 本市の副次ゾーンとして、都市機能や地域住民の生活利便性に配慮した商業系土地利用の誘導を図り、にぎわいと活力ある街並み景観を形成する。 ・ 駅周辺の開発と魅力ある商業施設や文化施設等の集積により、土地の有効利用とにぎわいの創出を図る。
春日部市立地適正化計画	・ 市内有数の人口集積地である武里団地を含む市域南部の中心核として、多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点。 ・ 武里団地を核に集積する多様な都市機能、住宅ストック及び良好な都市基盤を最大限に活かし、「生活利便性の維持・確保」、「交流拠点の形成」、「多世代住居の推進」に向けた取組みを軸とした拠点形成を図る。

4. 建設候補地の検討

上位・関連計画では、武里エリアは都市拠点（副次）として、多様な生活サービス機能を中心とした都市機能の維持、充実を図るとともに、地域生活の利便性や快適性の向上に資する商業地域の形成を図るとされています。

その中でも特に武里団地は、

- ・ 豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限活かした団地再生。
- ・ 子育て層を呼び込むことによる地域活力の再生を図る。
- ・ 武里団地を核に集積する多様な都市機能、住宅ストック及び良好な都市基盤を最大限に活かし、「生活利便性の維持・確保」、「交流拠点の形成」、「多世代住居の推進」に向けた取組みを軸とした拠点形成を図る。

ことが位置づけられています。

このような位置づけは、本事業が目指す児童館の姿を実現する上での大きな資源となると同時に、本市の目指す持続可能で魅力あるまちづくりの実現に大きく貢献することが可能となります。

以上のことから、（仮称）科学技術学習児童館は、武里団地内に建設することがふさわしいと考えられます。

次に、武里団地の利便性、公共施設マネジメントの視点について整理します。

（２）利便性

- ・ 最寄り駅である武里駅は、春日部駅、一ノ割駅に次いで駅利用者が多い。
- ・ 駅から徒歩利用圏に位置している。（８００メートル圏内）
- ・ バス路線が２路線、１日５０便（うち１２便は隔日）運行している。

（３）公共施設マネジメントの視点

- ・ 武里駅から半径約８００メートル圏内の西側には、以下の表の施設が立地しており、機能の複合化などによる効率的・効果的な施設配置を進めることが可能である。

施設名	建築年/月	延床面積 (㎡)	施設名	建築年/月	延床面積 (㎡)
武里地区集会所	1978/9	177	健康福祉センター	1999/1	2,107
谷中小記念館	1973/5	936	武里出張所	1999/1	264
武里南地区公民館	1975/2	532	武里大枝公民館	1987/3	1,376
大枝 高齢者憩いの家	1975/2	100	武里図書館	1987/3	740

■建設候補地の選定

一定規模の敷地面積を確保することができ、地域のさまざまな資源と連携し、未来に向けた本市を牽引する役割を果たす建設候補地は、武里団地内を用地とすることが適していると考えられます。本市は、令和2年7月に国からSDGｓ未来都市に選定されました。SDGｓ未来都市計画における、武里団地を含む「武里エリア」の魅力向上に向け、UR都市機構をはじめとするステークホルダーと連携し、地域の特性に応じた新たな機能の導入など、さまざまな施策を展開していく予定です。

よって、武里団地内を（仮称）科学技術学習児童館の建設候補地として選定し、今後検討を進めていきます。