

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

STEP 1

- ①候補地選定の基本方針
②建設適合エリアの検討
(検討項目)
- ・ エリア環境
 - ・ 関連計画との整合性
 - ・ 既存児童センターの有無

③建設候補エリアの選定

STEP 2

- ④建設候補地の検討
- 上位・関連計画における位置づけ
(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)
 - 利便性
 - 公共施設マネジメントの視点

建設候補地の選定

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等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。

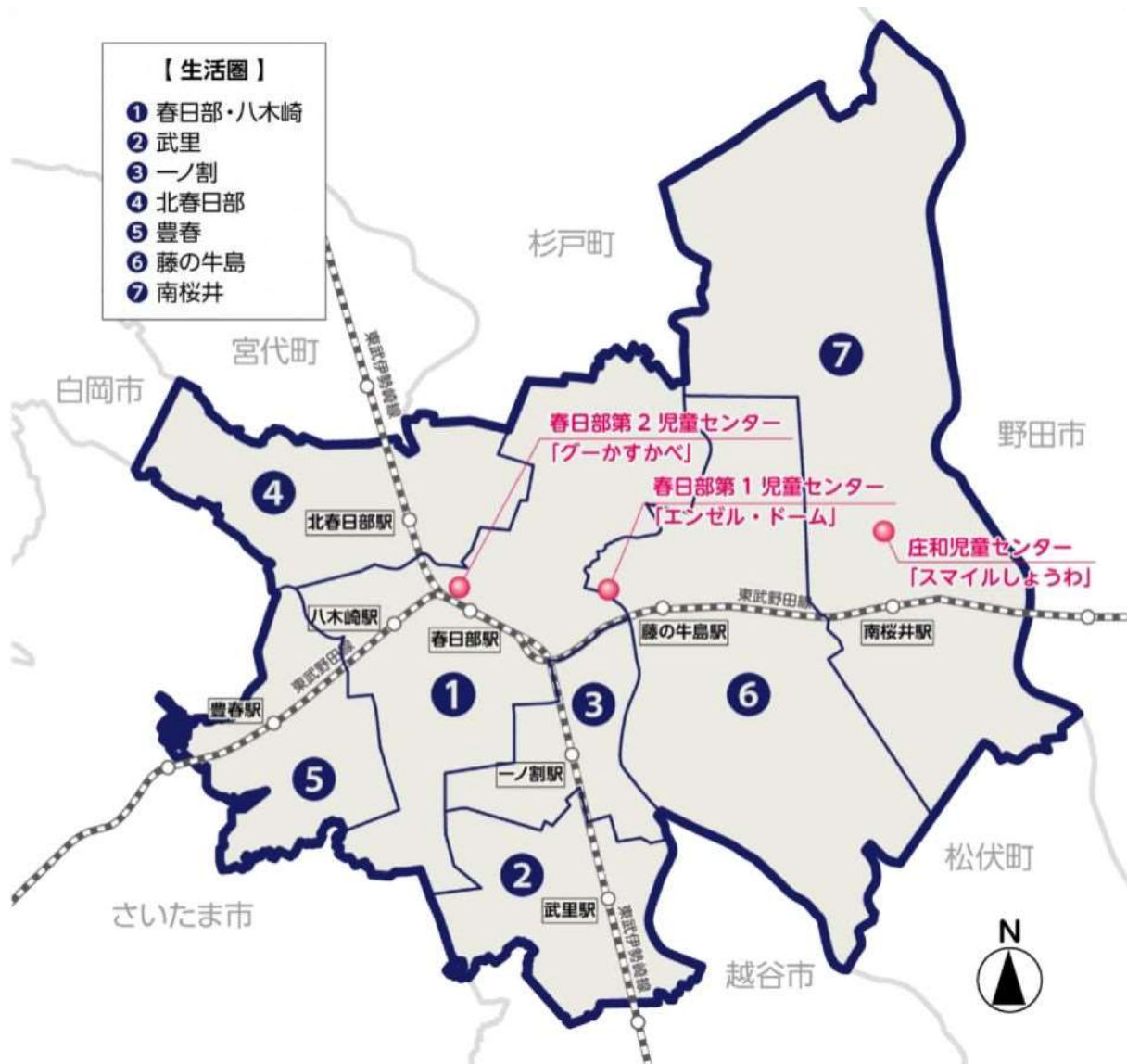
②建設適合エリアの検討

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」、「関連計画との適合性」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、施設の複合化等、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にするにあたって、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。

■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「グーカすかべ」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。	区画整理記念館や高齢者施設の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。	保育所や公民館の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。

関連計画との適合性については、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、都市拠点に位置付けられており、多様なサービスを楽しむことが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付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、大学などと連携・協力して、若い世代や子育て世代、高齢者など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など、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。

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、

- ①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。
 - ②子育て層を呼び込むことによる地域活力の再生を図る。
 - ③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、機能の複合化等による効率的・効果的な施設配置を進めることが可能である。

施設名	建設年/月	延床面積 (㎡)	施設名	建設年/月	延床面積 (㎡)
武里地区集会所	1978/9	177	健康福祉センター	1999/4	2,107
谷中小記念館	1973/5	936	武里出張所	1999/4	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SDG s 未来都市に選定されました。SDG s 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。

5-1 複合化にあたっての視点

春日部市公共施設マネジメント基本計画では、ハコモノ施設における取組方針として、一つの機能のために一つの施設を建てるという従来の考え方を見直し、特段の理由がない限りは施設単体での建て替えは原則行わず、施設の複合化・多機能化を進めるよう、機能の複合化等による効率的・効果的な施設配置を定めています。複合化の際には、コストの縮減のみに主眼を置くのではなく、世代間交流やコミュニティの醸成に資する再編成を検討することも掲げています。

よって本事業においても、児童館機能と他の公共施設の複合化を検討していきます。

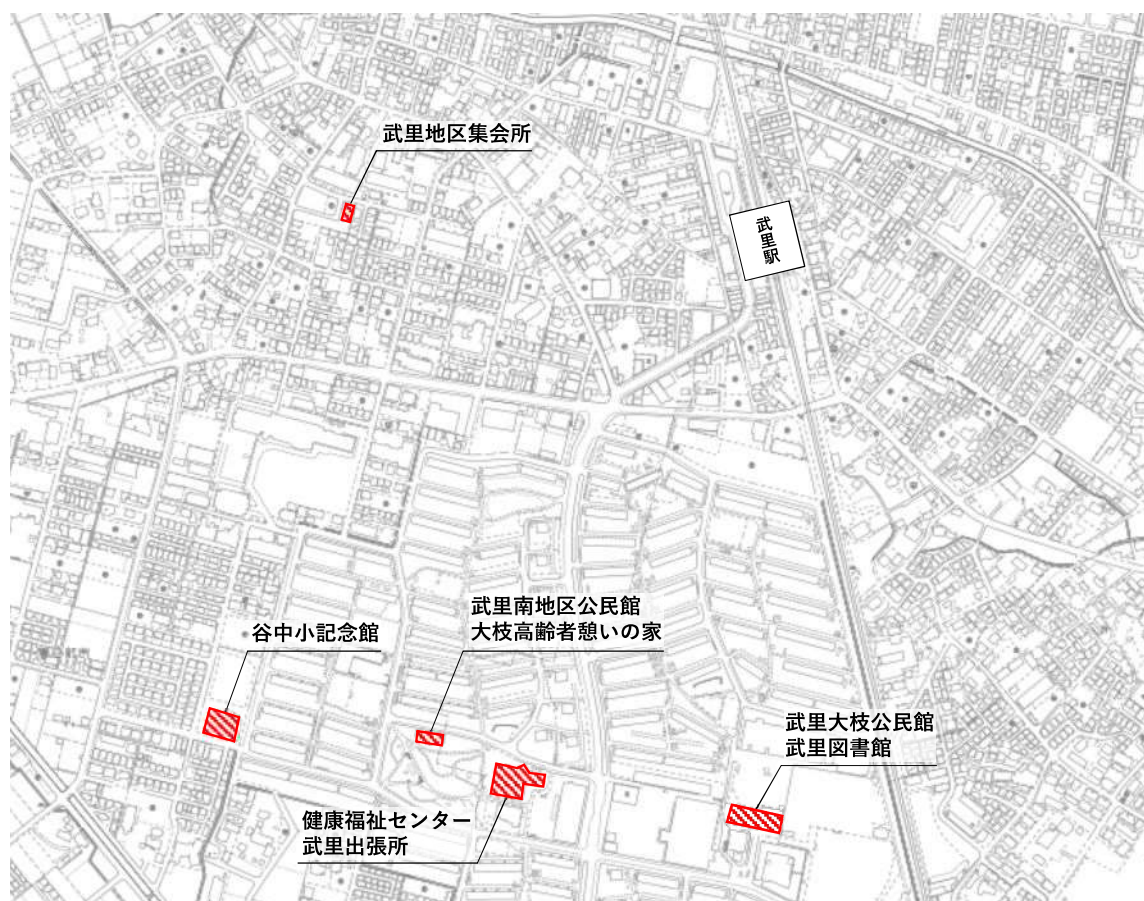
【複合化にあたっての4つの視点】

1	築年数	利用者の安全性に関わる建て替えの緊急度合い。
2	稼働率・利用者数	市民ニーズの分析。
3	規模の適合性	複合化するにあたって適切な規模・面積か。
4	（仮称）科学技術学習児童館との適合性	（仮称）科学技術学習児童館の設置目的や事業の基本的方向性に適合するとともに、調和や相乗効果が見込める施設機能。

5-2 建設候補エリアの既存公共施設の整理

以下の表は、武里駅から半径約800m圏内の西側にある公共施設について現況を整理しました。
周辺の公共施設との複合化について、「複合化にあたっての4つの視点」を踏まえ、今後検討していきます。

施設名	建設年/月	稼働率 (3年平均)	利用者数 (人)	大分類	所在地	延床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
武里地区集会所	1978/9	18.20%	8,289	コミュニティ施設	大場 1397-2	177	177	331
谷中小記念館	1973/5	38.34%	16,574	コミュニティ施設	大場 656-1	936	1,005	2,301
武里南地区公民館	1975/2	29.18%	18,207	コミュニティ施設	大枝89番地 7街区5棟	532	316	600
大枝 高齢者憩いの家	1975/2	—	2,688	保健福祉施設	大枝89番地 7街区5棟	100	—	—
健康福祉センター	1999/4	40.10%	10,439	健康福祉施設	大枝89番地 7街区4棟	2,107	1,497	3,084
武里出張所	1999/4	—	—	行政施設	大枝89番地 7街区4棟	264	—	—
武里大枝公民館	1987/3	42.28%	36,128	コミュニティ施設	大枝89番地 2街区1棟	1,376	1,229	1,620
武里図書館	1987/3	—	144,365	市民文化施設	大枝89番地 2街区1棟	740	—	—



6-1 事業方式の検討

①事業方式比較検討の考え方

公共施設の建設に係る事業方式としては、一般的な公共直営で設計・施工を分割発注し行う従来方式、公共が従来方式により整備したのち、管理運営を民間が複数年で実施する公設民営（指定管理者制度）、設計・施工に加え、運営・維持管理までを一括で発注するDBO方式、公共建築物にて設計・施工から運営・維持管理に至る一連の業務に民間の資金、ノウハウ、独自の技術等を活用するPFI方式があります。

本構想では、事業方式別の特性を整理し、今後の（仮称）科学技術学習児童館の整備における事業方式決定の基礎資料とします。

■事業方式の比較検討

事業方式		公設公営 (従来方式)	公設民営 (指定管理者制度※1)	DBO方式※2	PFI方式※3 (BTO方式※4)
民活導入の度合い		低	中	高	
役割 分担	資金調達	公共	公共	公共	民間
	設計施工	公共 (民間委託)	公共 (民間委託)	民間	民間
	施設所有	公共	公共	公共	民間→公共 (建設後に移管)
	運営維持管理	公共 (一部民間委託or直営)	民間	民間	民間
財政負担		初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	民間資金の調達。 事業期間に渡り財政支出の平準化が可能。 補助金活用が可能。
事業特性		設計、建設、維持管理、運営等は仕様発注により行われる。施設整備段階での運営管理事業者の知見反映が難しい。発注後の市や市民の意向の反映が可能。	維持管理・運営のみ民間委託する方式で、発注方法等は従来方式と同じ。施設整備段階での運営管理事業者の知見反映が難しい。	DBO、PFI方式は設計・施工、維持管理などを一括発注するため、施工や維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能。また、同一企業等に性能保証を求めることが可能。 事業者選定の手続きなど時間を要する場合もあり竣工までの期間が長期化する可能性がある。	

※1 指定管理者制度：公の施設について、NPO団体等を含む民間事業者に対して管理運営を委任できる制度

※2 DBO：Design Build Operate の略。

※3 PFI：Private Finance Initiative の略。

※4 BTO：Build Transfer Operate の略。

①事業方式比較検討の考え方

ア) 公設公営（従来方式）

市が資金調達を行い、設計、施工、運営維持管理を行う民間事業者をそれぞれ選定・発注する手法です。

工期短縮の可能性	個別の発注期間が生じるものの、従来同様の業者選定であることから、あまり時間はかからない。
コスト縮減	設計、施工、維持管理の個別段階でライフサイクルコストを考慮し、コスト縮減努力が必要。
運営・維持管理の柔軟性	維持管理、運営が別途発注のため、環境変化に対する長期リスクに対応しやすく柔軟性がある。また、施設を市が所有するため施設改変が容易であり、非常時の運営も柔軟な対応が可能。
社会情勢の変化への対応	個別に発注することから、それぞれ発注時点での対応がしやすい。

イ) 公設民営（指定管理者制度）

公共が従来方式により整備したのち、管理運営を民間が複数年で実施する手法です。

工期短縮の可能性	個別の発注期間が生じるものの、従来同様の業者選定であることから、あまり時間はかからない。
コスト縮減	設計、施工、維持管理の個別段階でライフサイクルコストを考慮し、コスト縮減努力が必要。
運営・維持管理の柔軟性	単年度契約を行うこともでき、その時勢に合わせた内容の発注ができるため、柔軟性がある。
社会情勢の変化への対応	個別に発注することから、それぞれ発注時点での対応がしやすい。

ウ) DBO方式

市が資金調達を行い、設計、施工、維持管理を一体的に発注する方式です。

工期短縮の可能性	設計と施工の一括発注により建設工期は短縮される可能性はあるものの、設計内容と施工方法に関する技術提案を求める必要があることから、選定期間が長期化する可能性がある。
コスト縮減	独自の施工技術を生かした設計や維持管理までライフサイクルコストを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト縮減の可能性はある。 設計と施工が一括発注のため、独立した専門的知識を有するコンストラクションマネージャーの設置に経費が加算される。
運営・維持管理の柔軟性	維持管理までを含めた長期の契約となるため、柔軟な対応が難しい。
社会情勢の変化への対応	実施設計期間中にコストが高騰した際、変更契約が必要。事業契約書により社会情勢の変化に対応するが、大幅な変化には追加対応が必要。

①事業方式比較検討の考え方

エ) PFI方式（BTO方式）

公共施設等の設計、施工、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。民間事業者が設計施工し、所有権を公共に移転した後、民間事業者が維持管理運営を行います。

工期短縮の可能性	業務を任せる企業を選ぶ際には、PFI法に基づき価格だけではなく企業の持つ実績・事業計画の内容についても評価しなければならないため、事前の手続き業務が増え、従来方式と比べ1～2年の工期延伸が想定される。
コスト縮減	独自の施工技術を生かした設計や維持管理までライフサイクルコストを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト縮減の可能性はある。
運営・維持管理の柔軟性	維持管理までを含めた長期の契約となるため、柔軟な対応が難しい。
社会情勢の変化への対応	長期契約のため、環境変化に対するリスク検討が必要となる

6-2 国内類似施設調査

①国内類似施設

事例施設	厚木市複合施設等整備基本計画
所在地	神奈川県厚木市中町一丁目
開館年月日	令和7（2025）年度予定
設置主体	厚木市
事業方式	DBO方式を検討
運営者	指定管理者制度や業務委託等の民間活力の導入を検討
延床面積	（仮称）こども未来館部分 約2,700㎡
施設概要	想像力を育て、創造力を身に付ける楽しい学びの場 「子どもたちの未来へのチカラをみんなで育て、伸ばしていく、コミュニティプレイス12の創造」を実現するため、活動づくり（子どもたちの自発的な学びと好奇心を育む体験メニューの提供）、魅力づくり（厚木の自然、市内企業・大学との連携等、厚木ならではの展示）、環境づくり（さまざまな人々が日常利用できる施設整備）を整備の視点として位置づけ。

事例施設	ギャラクシティ
所在地	東京都足立区栗原1丁目3-1
開館年月日	平成25（2013）年4月1日 リニューアル開館
設置主体	足立区
事業方式	指定管理者制度
運営者	みらい創造堂（指定管理）
延床面積	15,219㎡
施設概要	子ども向け総合体験型施設のこども未来創造館と、さまざまな催しが行われる西新井文化ホールの複合型施設 （1）子どもたちが継続的に参加して楽しめる、特色ある豊かな遊び・体験プログラムを提供。 （2）区内大学や区民のみなさまと連携して、いろいろなテーマのプログラムを開発し、来場するみなさまが楽しめるプログラムを提供。 （3）子どもから中高生、大人に至るまで多くの区民のみなさまが事業の企画運営に関わることができて、区民が主役となる施設。
運営概要	代表企業であるヤオキン商事株式会社と株式会社協栄の2社で構成される共同事業体＝「みらい創造堂」が指定管理を行う。
年間利用者数	1,349,191人（令和元年度）

7

事業スケジュール・概算事業費

7-1 施設整備スケジュール

整備スケジュールについては、上位・関連計画及び、構想策定の基本的方向性である、

「持続可能な未来に向けたまちづくり拠点としての児童館」

「地域がつながり、子どもの未来が育まれる、春日部ならではの場づくり」

「子どもたちの日常に溶け込みながら、未来を担う“小さな科学者”を育成」

「春日部らしい魅力ある暮らしのムーブメントを創出する独自性と発信力」

の実現を目指し、検討状況に応じて柔軟な見直しを行っていきます。このスケジュールについては、あくまでも目標となります。

施設整備スケジュール（目標）

	令和3年度以降	令和7年度
複合化に向けた検討		開館 予定
民間活力の検討		
展示設計・建築設計 （又は事業者公募）		
展示施工・建築工事		

7-2 施設整備に必要な建設費概算

3-3 必要諸室一覧で設定した、(仮称)科学技術学習児童館の整備に必要な面積を基に施設の機能別の規模を仮定し、既存施設等を参考に試算しました。

敷地面積	約8,000 m ²
建築面積	約2,000 m ²
延床面積	約3,000 m ²
展示面積	約1,500 m ²
屋外の面積（植栽・駐車場・プレイパーク等）	約6,000 m ²
構造	RC造 2階建（地下なし）
総工事費	約20億円
設計費	約2億円
合 計	約22億円

※複合化した場合、整備面積が変更となるため、工事費、設計費が変更となります。