

旧春日部市商工振興センター跡地活用

かわら版 第12号



発行日：令和3年3月
事務局：春日部市役所政策課
048-736-1111（内線2116）

3つの分科会合同の、第9回懇談会を開催しました

令和3年1月21日（木）に第9回懇談会を開催しました。

緊急事態宣言発令中のため、ご参加の皆様が密にならないように会場を4つに分け、テレビ会議システムを使用し、行いました。

旧商工振興センター跡地について、施設整備基本構想・計画（案）等の説明をさせていただき、ご参加の皆様と情報共有をさせていただきました。



商店会の
皆さまの会場



テレビ会議
システム画面

第9回懇談会の日時と出席いただいた方々

【日時】令和3年1月21日（木） 午後5時～午後6時10分

【場所】春日部市役所（全員協議会室、第1委員室、市長公室）、春日部商工会議所

【出席いただいた方々】（順不同、敬称略）

（商店会）

春日部駅東口商店会連合会 会長、副会長、
春日部駅東口都市近代化推進協議会 会長、
春日部駅東口駅前商店会 会長、
仲町商栄会 1名、本町商店会 会長

（自治会）

上町町内会 会長、仲町町内会 会長、富士見町会 副会長、
粕壁地区自治会連合会 会長

（商工会議所）

春日部商工会議所 会頭、副会頭（3名）、専務理事、事務局長

旧春日部市商工振興センター跡地活用施設整備 基本構想・計画（案）について

地元懇談会でのご意見、各種関連計画、民間事業者へのアンケート等をふまえ、さまざまな角度から検討を進め、令和3年1月、「旧春日部市商工振興センター跡地活用施設整備 基本構想・計画（案）」を作成しました。

かわら版では、これまでの懇談会で話し合われた内容等とあわせて、基本構想・計画（案）の内容の一部をご紹介します。

基本構想

基本構想とは、対象地の状況や課題を整理し、施設の将来の利用を展望した方向性を示すものです。

地域ニーズに基づく施設の方向性：
市全体のにぎわい創出、中心市街地の活性化

【基本理念】

「企業や団体間の交流、産業育成などの新たな時代にふさわしい産業の振興」
～ 市全体のにぎわい創出を目指す東口エリアの交流拠点の形成 ～

基本計画

基本計画とは、基本構想を踏まえ、導入機能や規模、施設計画等について示すものです。

本計画策定にあたっては、民間事業者からより効果的な事業提案を柔軟に受け入れていくことができるようにしておく必要があるため、従来の公共施設の基本計画のように具体的な機能や規模、事業手法などを限定せず、方向性を示すものとしします

○ 導入機能および規模について

国施設

＜これまでの経緯＞

土壌汚染が判明したため、売買契約を行わないこととなったが、引き続き（仮称）労働総合庁舎（春日部労働基準監督署、ハローワーク春日部）の立地に向け、国と協議してきた

市、民間機能

＜これまでの懇談会でのご意見（一部）＞
市全体のにぎわい創出、中心市街地の活性化につながる機能

- ・コミュニティ機能（会議室）
- ・食品スーパー など

基本計画の内容

国

（仮称）労働総合庁舎の入居を前提とする。約2500㎡（共用部500㎡含む）想定
※現時点では、移転が確定したものではありません。

市

計画地に適性が高く、多目的に利用できる機能を主体とする。
多目的な利用に供するホール空間 など
約1,500㎡（共用部500㎡含む）想定

民間

方向性：にぎわい創出、
住民の利便性向上等
約1,000～2,500㎡想定

※各機能は相互の補完により調整

○計画地内の建物や駐車場の配置について

＜これまでの懇談会でのご意見(一部)＞

- ・人を呼び込むためには、建物が駅寄りの土地にあるほうがよい
 - ・イベント利用などができる空間がほしい
 - ・1階は夜間まで営業している店舗とするなど、にぎわいを創出する機能がよい
- ⇒ 計画では、集客性・回遊促進、経済性の視点として考慮

- ・駐車場の確保が必要であるが、周辺の民間駐車場(有料)も利用可能
- ⇒ 計画では、概ね60～70台の駐車場を確保することとする

導入機能や建物の配置等の考え方を踏まえ、基本計画図3案を作成し、検討しました。現段階では1案が優位であると考えています。

	1 案	2 案	3 案
	1 棟（駐車場約65台）	1 棟（駐車場約60台/ピロティ）	2 棟（駐車場約45台）
			
延床面積	約5,000㎡	約6,500㎡	約5,000㎡
メリット	・建物をコンパクトにすることでにぎわい広場や駐車場が確保できる ・残置杭を避けて建物建設が可能	・1フロアの面積を大きく確保できるため、国の施設を1フロアに収容できることや他案と比較して大きな商業施設の入居が可能（誘致できる場合）	・民間施設と公共施設を区分することで、将来的な建物の修繕や建替がしやすい
デメリット	・他の案と同等の延床面積を確保する場合、階層が高くなる	・建物1階部分の駐車場は沿道のにぎわいづくりの視点から工夫が必要 ・大きな商業施設の場合、駐車場が不足するため、立体駐車場が必要となる可能性がある	・建物形状にもよるが、平面駐車場や広場の規模は小さくなる
総 評	○	△	△

○ 事業手法

施設整備には、さまざまな事業手法がありますが、市の財政負担の軽減や事業期間の短縮を図るため、定期借地リース方式の優位性が高いものとして調整を進めていきます。

定期借地リース方式とは

土地所有者である市が、一定期間民間に土地を貸し、民間が施設を建設、所有する。市等が諸室を借り受け、民間が維持管理・運営等を行う方式。

○ スケジュール

	2020 令和2年度	2021 令和3年度	2022 令和4年度	2023 令和5年度	2024 令和6年度	2025 令和7年度
基本計画の策定						
事業者公募・事業提案						
設計・建設工事						
開庁（目標）					令和7年4月	

市全体や春日部駅東口周辺のにぎわいを創出するために跡地活用施設の整備をなるべく早く実現させたい

※さまざまな調整事項を含むため、このスケジュールはあくまでも目標となります。

その他の取組について

基本構想・計画（案）のほか、関連する取組についてもお報告しました。

中心市街地のまちづくりについて

現在、春日部駅付近連続立体交差事業と一体となったまちづくりを推進している。今年度中に、「春日部市中心市街地まちづくり計画」を策定予定。

まちなみ公園の再整備について

- ・整備のコンセプト、施設展開について検討中。

【コンセプト】

- ・潤いとやすらぎを与えるオアシス
- ・多彩な交流が生まれる舞台
- ・新たな名所づくり

【施設展開】

- キッチンカーが入れる広場、
- 休憩所、ステージ、トイレ、
- 花壇等

- ・関係住民の皆さまとの意見交換会を実施し、令和3年度より、再整備計画(案)について合意形成を図っていく。

質疑応答であった主な意見・質疑

- ・具体的な内容が決まっていないのに基本構想・計画（案）の作成、パブリックコメントを進めるのはなぜか。

⇒ 民間事業者の事業参画検討にあたり、必要な情報と方向性を示すことが重要と考えている。中心市街地の大切な土地をいち早く有効活用できるようにしていきたい。令和3、4年度に事業者の募集、選定作業を行う予定のため、今後も地元の皆さまとは意見交換を進めていきたい。

- ・国との協議は、どのくらい行っているか。

⇒ 電話やメールのほか、対面でも月1、2回は行っている。

- ・1階にスーパーなどが入居した場合、他の入居団体と駐車場の調整がとれるか心配である。

⇒ 駐車場の考え方については、関連計画との整合も考慮する。中心市街地の周りに駐車場を確保してそこから歩いて回遊していただくという取組も計画されていることから、まずは平面駐車場60～70台程度確保としている。

- ・龍Q館などとの周遊を視野に入れ、観光バスの駐車場の必要性はいかがか。

⇒ 民間事業者からの提案があれば柔軟に受け入れたい。今後、そのような機能を求めていくかについて、皆さまとも引き続き意見交換していきたい。