

旧春日部市商工振興センター跡地活用

かわら版 第18号



発行日：令和4年4月
事務局：春日部市役所商工振興課
048-736-1111（内線7755）

商店会、自治会、商工会議所ごとの、 第4回懇談会 分科会を開催しました

3月14日（月）と、15日（火）の2日間で、商店会、自治会、商工会議所の皆さまにご出席をいただき、3つの分科会を開催しました。

商店会分科会

【日 時】令和4年3月14日（月）18時～

【場 所】アイピー春日部ビル 7階 大会議室

【ご出席いただいた方々】春日部駅東口商店会連合会 監事、
春日部駅東口都市近代化推進協議会 会長、副会長（兼務）、上町一番街振興会 会長、
旭町商店振興会 代表者（兼務）、春日部駅東口駅前商店会 会長、仲町商栄会 副会長

自治会分科会

【日 時】令和4年3月15日（火）18時～

【場 所】教育センター 2階 視聴覚研修室

【ご出席いただいた方々】粕壁地区自治会連合会 会長、
上町町内会 会長、仲町町内会 会長、富士見町会 会長、副会長2名、
元町町会 会長、三枚橋町内会 会長、

商工会議所分科会

【日 時】令和4年3月15日（火）16時～

【場 所】教育センター 2階 視聴覚研修室

【ご出席いただいた方々】春日部商工会議所 会頭職務執行者 副会頭、専務理事、事務局長



商店会分科会の様子



自治会分科会の様子



商工会議所分科会の様子

第4回分科会の開催について

- ・令和7年4月の跡地活用施設の開設目標に向けては、跡地活用施設の導入機能（メイン・サブ）の集約が必要となります。
- ・令和4年1月末に開催した前回（第14回）懇談会でいただいたご意見について、市が持ち帰って検討した内容を分科会ごとに報告し、ご意見の取りまとめを図ることといたしました。
- ・また、令和4年3月30日（水）に予定する、次回（第15回）懇談会で、懇談会全体としてのご意見の集約を図ることとしました。

・導入機能（メイン・サブ）機能とは

- ①メイン機能：事業者公募の際に、導入を必須とする機能
留意事項：事業収支が図れない機能を求めると、事業が成立しない。
- ②サブ機能：事業者公募の際に、民間事業者から提案を期待する機能
留意事項：事業収支が図れない機能を求めても、導入できない。

※「実現可能な機能」でなければ、募集をしても事業者の手が挙がりません。

導入機能に関するこれまでの検討経過について

基本構想・計画の策定

導入機能の幅を持たせて

- ◆「基本構想・計画」では、導入機能案の方向性を示した。
- ・鉄道高架事業や新本庁舎整備などにより民間事業者の注目度が高まっているなど、今後も民間事業者との対話や調整を行い、より効果的な方法を求めていくこととしている。

※ 具体的な機能などは限定していない。

機能のご意見 （最多3つ）

絞り込み

- ◆「基本構想・計画」から、「真に必要な機能」を絞り込む。
- ・分科会の各団体の皆さまから、最多3つの機能意向を伺いました。

サウンディング型市場調査

- ◆民間事業者へ導入機能の実現可能性を確認。
- ・結果は、スーパーマーケットとその事業者が実施する機能以外は、実現可能性がなかった。

ヒアリング調査など

絞り込み

- ◆第14回懇談会におけるご意見について確認
- ・ご意見の機能を導入するための条件等

導入機能の集約 メイン・サブ

本日
分科会ごとにメイン・サブ機能を集約。
後日
メイン機能・サブ機能を懇談会で集約。

・事業スキームと導入機能の条件整理（要点）

◆事業スキーム

- ・「事業用定期借地・リース方式（30年を超えない範囲）」
（建物の保有・維持管理を民間事業者が行う）

◆導入機能について

- ・将来の中心市街地を展望し、面で捉えて検討する必要。
- ・中心市街地における公共施設の配置の方向性、鉄道高架下の利用計画は、「未定」。
- ・先んじて機能を検討できるが、民間事業者への調査結果では、可能性がある機能はスーパーマーケットと、スーパー事業者が事業展開する機能のみ。
- ・新たな公共施設の整備は、極力抑制。民間移行可能な機能は、民間へ。
- ・不採算な「公的機能」を民間で導入するには、市からの支援が必要。
- ・テナント入居する場合、月当たり3～4千円台/m²程度の賃料が想定される。
- ・まちなみ公園など周辺の公共施設との機能分担の検討も必要。

・さらなる導入機能の集約に向けた整理について

第14回懇談会におけるご意見のあったメイン機能について

- 1.「多目的ホール」は、メイン機能とすることが難しい。
- 2.「スーパーマーケット」は、メイン機能とすることができる。
- 3.「商工会議所」は、賃料負担があればメイン機能とすることができる。

○周辺施設利用の視点

- ・周辺施設機能を利用することができないか。

○導入可能性の視点

- ・敷地を広く利用する計画では、多目的ホールの導入と、導入に伴う必要駐車場台数の増加に応じた施設の規模を整備することが困難。
（建築関連法令、費用面）
- ・多目的ホールは、収益性がないため、民設民営は困難。

※ メイン機能とすることが難しい機能を、サブ機能とすることは可能。
（提案を期待するもの）

※ 分科会・懇談会で、集約した機能の導入については、合意を積み重ねていく必要があります。このため、さらに民間事業者との対話や検討等を行い、募集資料の作成を進めてまいります。

意見交換・質疑応答であった主な意見・質疑

・商店会分科会 主な意見交換（要旨）〔◎分科会 ⇒ 市〕

- ◎ 跡地活用施設は、民間で成立する機能を優先するため、不採算な機能は意見が入りづらい。教育センターと上手に導入機能の分担を図り、跡地には経済団体を導入して欲しい。
- ⇒ 経済団体の入居は、賃料をお支払いいただき、借り続けていただければ可能。
- ◎ 教育センターは、稼働率が低い機能もある。公共施設のマネジメントを上手に進める必要がある。
- ⇒ 市全体の公共施設については、集約・複合化など、上手くやりくりを進める必要がある。一方、利用者との調整、法令の制限、まちづくりの視点など、考慮しながら進める必要がある。
- ◎ 子ども向け、若い方向けの機能、屋上利用の可能性について伺う。
- ⇒ 子ども向け、若い方向けの機能は、サウディング型市場調査のなかで、可能性はあったので、求めていくことは可能。屋上利用は、整備内容にかかわらず一定のコストがかかり、採算性から難しいことを伺っている。

・自治会議所分科会 主な意見交換（要旨）〔◎分科会 ⇒ 市〕

- ◎ スーパーマーケットと駐車場の導入に関して、良い案と考える。
- ◎ サブ機能は、全体フロアのうち、何パーセント利用できるのか。
- ⇒ サブ機能は、あくまでも民間事業者から提案を期待するものであり、確約できるものではない。また、機能によっては、事業者による採算性も異なるため、何パーセントと表現することは困難。
- ◎ 高架下の利用は東武鉄道が決めるのか。
- ⇒ 高架下利用については、県、東武鉄道、市で協議を進めていく。また、市民の意見も伺いながら進めていきたい。

・商工会議所分科会 主な意見交換（要旨）〔◎分科会 ⇒ 市〕

- ◎ 商工会議所としては、跡地に入居したい考えがあるものの、賃料の問題がある。
- ⇒ 市としても30年間継続して入居をいただきたいが、金銭的支援を行うことは難しい。
- ◎ 跡地への入居は断念せざるを得ない。
- ⇒ 現在の場所から移転する際は、十分話し合うので、相談して欲しい。
- ◎ 今回は、商工会議所としては、残念な結果となるが、計画を進めていただきたい。今後も様々な面で協力をお願いする。

今後の予定について（募集条件の確認）

- ・ 詳細な「事業者公募資料の内容」については、令和4年度に設置を予定する選定委員会で確認。
- ※ 民間事業者対話などにより事業成立が困難な場合、より実現可能性が高くなるよう修正。