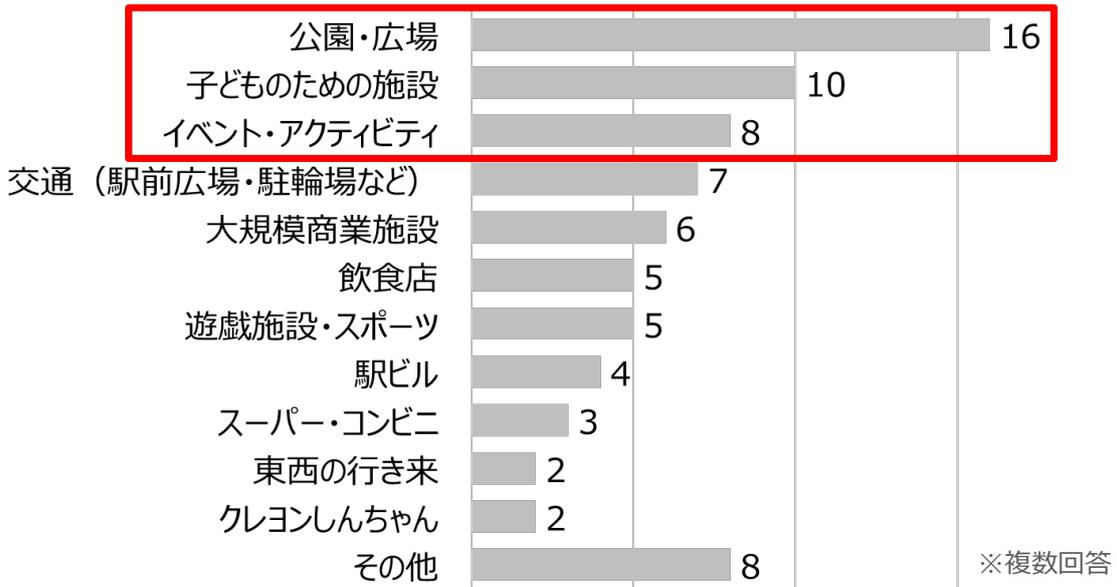


3. 中心市街地に求められること

家族や友人と楽しさを共有できる場や体験

- 春日部駅周辺に関するアンケート・インタビュー調査を実施した結果、市民や来街者の多くが春日部駅前において、「公園・広場」、「子どものための施設」、「イベント・アクティビティ」を望んでいることがニーズとして明らかとなりました。【図20】
- 近年の消費動向は、モノよりコト消費とも言われており、中心市街地においても、家族や友人と楽しさを共有できる場や体験が求められていることがうかがえます。

■ 図 20 | 春日部駅前でこんなことしたい！こんなものが欲しい！ ～市民や来街者 46 名の声～



出典 | 春日部駅周辺に関するアンケート・インタビュー調査（2019年4月28～29日実施）

連立事業を契機としたまちの回遊性の確保

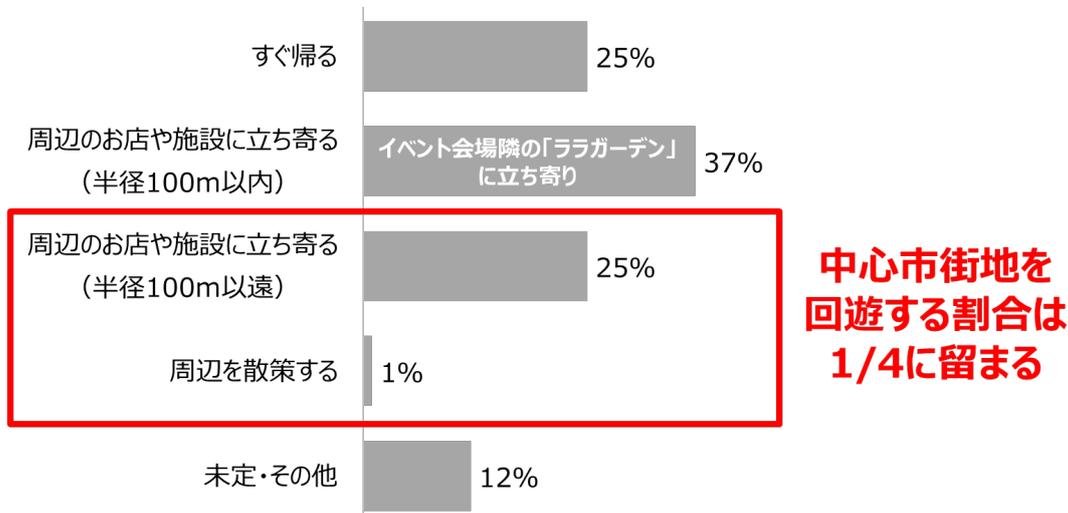
- 本市では1年を通してさまざまなイベントが開催されており、中心市街地においても春日部藤まつり、春日部夏まつりや粕壁エイサーまつりなどが開催され、多くの市民や来街者が訪れています。【図21】
- 特に、中心市街地では、粕壁エイサーまつり、ジャズデイかすかべやかすかべ音楽祭など数多くの「音楽」に関するイベントが行われているのも特徴です。
- 粕壁エイサーまつり後の「行動」についてアンケート調査を実施した結果、参加者の過半はすぐ帰るか、会場直近の施設を利用するのみであり、中心市街地を回遊した参加者は全体の1/4に留まることが明らかになりました。【図22】
- 連立事業により、まちの東西の行き来が円滑なることを契機として、まちの回遊性を高めることや、長時間滞在できる場の創出が必要と考えられます。

■ 図 21 | 1年を通してイベントが開催される春日部市



出典 | 春日部市ホームページ・ツイッター ※観光入込客数の集計対象となっている施設、イベントの一部を掲載

■ 図 22 | 粕壁エイサーまつり後の「行動」について ～イベント参加者 100 名の声～

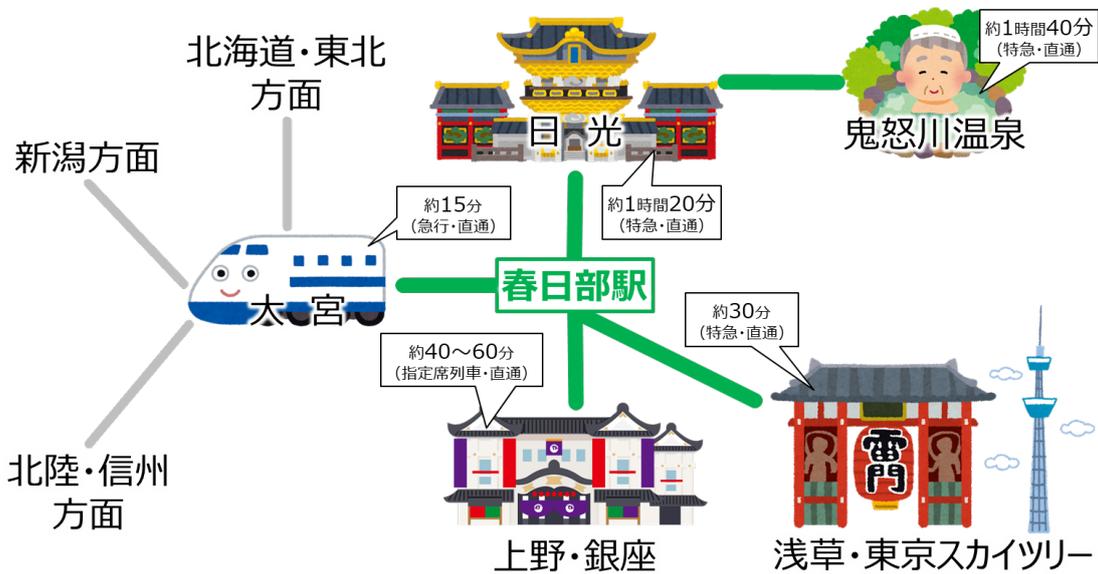


出典 | 春日部駅周辺に関するアンケート (2019年6月1～2日実施)

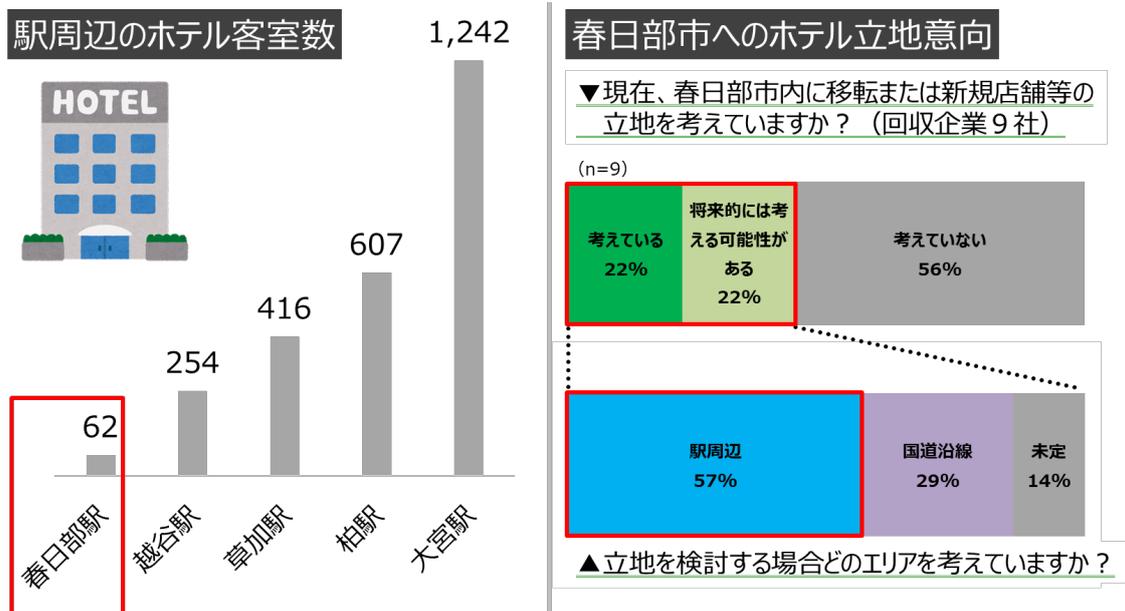
利便性の高い鉄道ネットワークや広域道路網のポテンシャルを生かす

- 春日部駅は、東武鉄道伊勢崎線と東武鉄道野田線が結節する駅で、東京やさいたま市(大宮)など、都心の主要駅へのアクセス利便性に優れています。また、日光、浅草・東京スカイツリーをはじめとする主要観光地へ直通でアクセスできるほか、北海道・東北・新潟・北陸・信州方面への玄関口となる大宮駅にも至近な位置関係にあり、観光面でのポテンシャルも有しています。【図23】
- 春日部駅周辺は、ホテルの客室数が周辺都市の駅周辺と比較して少ない一方、民間事業者によるホテルの移転または新規店舗等の立地について前向きな意向が確認されています。以上を踏まえ、観光面でのポテンシャルを生かしたまちづくりを進め、民間投資を呼び込むことが必要と考えられます。【図24】
- また、広域道路網については、今後の東埼玉道路の整備進捗により、圏央道や外環自動車道への到達性が高まり、都心アクセスの向上が期待されます。【図25,26】

■ 図23 | 春日部駅を中心とした広域的な鉄道ネットワーク



■ 図24 : 春日部周辺のホテル客室数・民間事業者のホテル立地意向

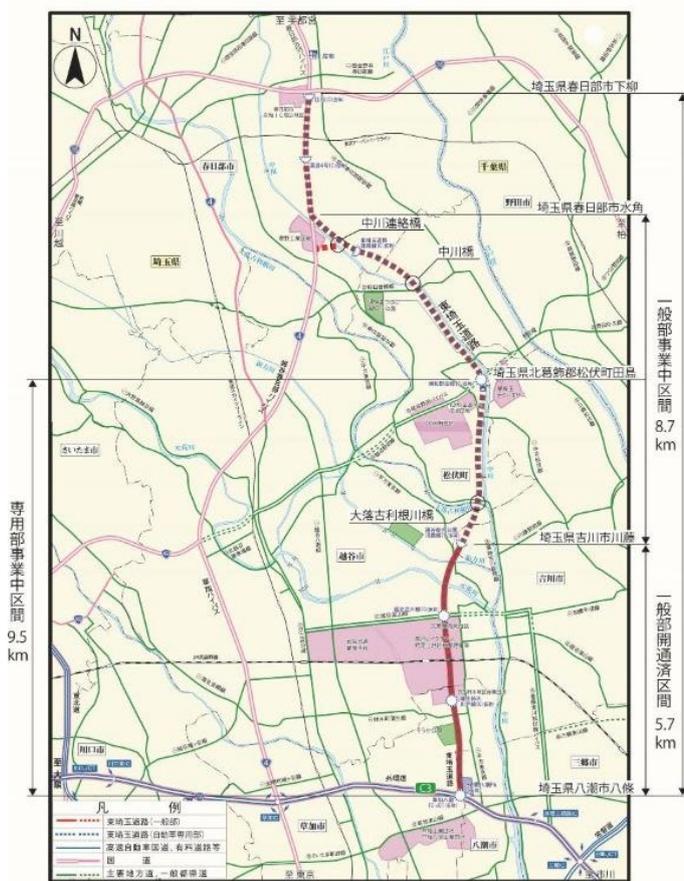


出典 | 左：じゃらんホームページ等（2019年5月時点） 右：ビジネスホテル立地に関するアンケート調査（H31.2、鉄道高架整備課）

■ 図25 | 春日部市を中心とした広域幹線道路網

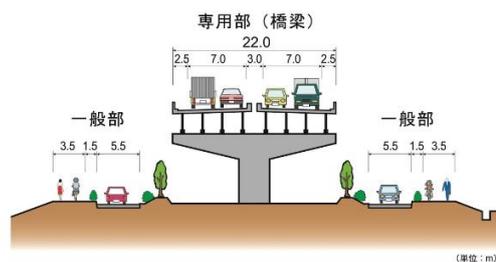


■ 図26 | 東埼玉道路の事業概要

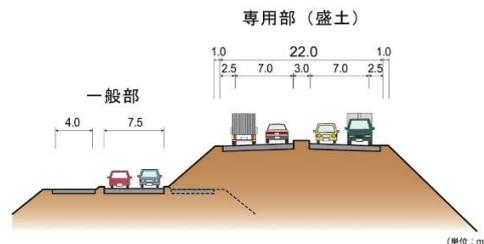


- 東埼玉道路は、埼玉県八潮市八條(外環道)を起点に埼玉県春日部市下柳(国道16号)に至る延長17.6kmの道路です。
- 東北自動車道や常磐自動車道等の高規格道路を補完するとともに、国道4号の交通混雑の緩和や東埼玉道路沿線の開発事業を支援する幹線道路で、国の直轄事業として行われています。
- これまでに、八潮市八條の起点から吉川市川藤の区間の一般部、延長5.7kmが開通しており、現在、吉川市川藤から春日部市水角(国道4号接続部)までの延長8.7kmについて整備を実施している状況です。(2020年(令和2年)12時点)

■「橋梁区間」標準断面図



■「盛土区間」標準断面図(中川並行区間)



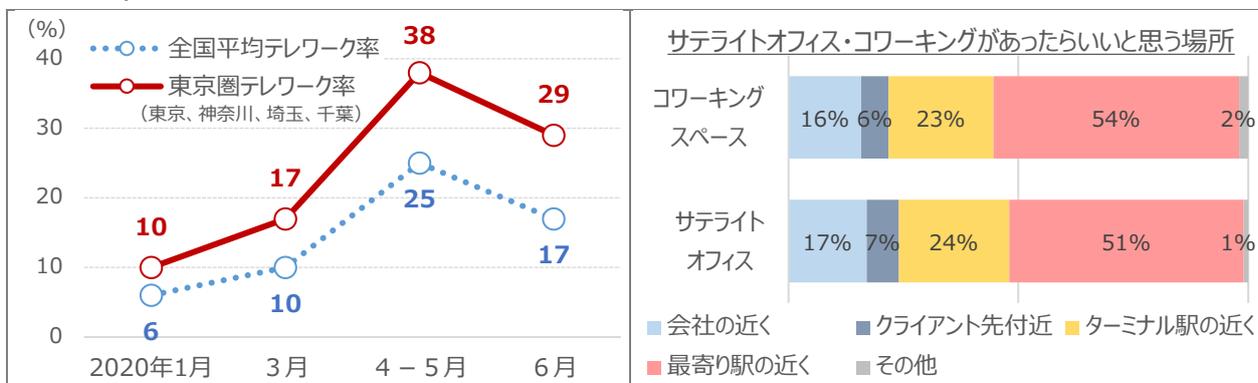
※令和2年度より八潮から松伏間(約9.5km)の自動車専用部についても、新たな事業が着手されています。

出典 | 春日部市ホームページ

働き方の多様化やオフィス不足を踏まえたビジネス環境の充実

- コロナ禍を契機として、東京圏での就業者のテレワーク率はピーク時(2020年(令和2年)4~5月)に約4割に達するなど、在宅勤務等の働き方が大きく進展しました【図27(左図)】。最寄り駅に働く場を求める職住近接のニーズも高まる傾向にあり、働き方の多様化に対応したまちづくりを進めることが必要と考えられます。【図27(右図)】
- また、本市に隣接するさいたま市ではオフィス不足の状況が続いている一方、大宮駅周辺はビジネス拠点として事業者より高く評価されており、オフィス誘致について前向きな意向が確認されています。【図28】
- 大宮駅周辺地区においてオフィス供給の検討が進められている中、東武鉄道野田線につながる春日部駅の中心市街地においても、業務地としての機能が期待されます。
- このような状況を好機と捉え、ビジネス環境の充実を図ることが必要と考えられます。

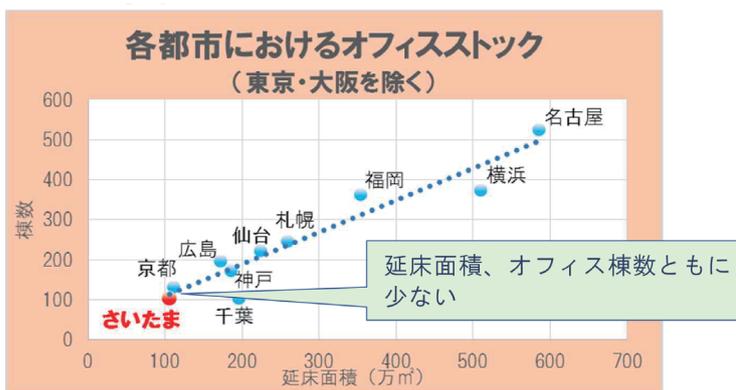
■ 図27 | テレワーク率の推移 (左図) 及びサテライトオフィス・コワーキングスペースのニーズ (右図)



出典 | 第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書 (2020年8月(公財)NIRA総合研究開発機構)
15,000人就業者アンケート調査 (2020年7月三菱地所株式会社)

■ 図28 | さいたま市におけるオフィス床の供給状況・大宮駅周辺におけるオフィスの需要・立地ポテンシャル
【さいたま市におけるオフィス床の供給状況】

| | 延床面積 (万㎡) | 棟数 (棟) |
|-------|-----------|--------|
| 東京都区部 | 6,699 | 4,862 |
| 大阪市 | 1,602 | 1,292 |
| 札幌市 | 259 | 247 |
| 名古屋市 | 585 | 526 |
| 仙台市 | 224 | 223 |
| さいたま市 | 106 | 105 |
| 千葉市 | 195 | 104 |
| 横浜市 | 510 | 375 |
| 福岡市 | 353 | 364 |
| 神戸市 | 185 | 174 |
| 広島市 | 172 | 198 |
| 京都市 | 111 | 134 |



資料：全国オフィスビル調査 2015年1月現在 (一般財団法人 日本不動産研究所)

【事業者アンケート調査 (調査対象21社) に基づく大宮駅周辺におけるオフィスの需要・立地ポテンシャル】

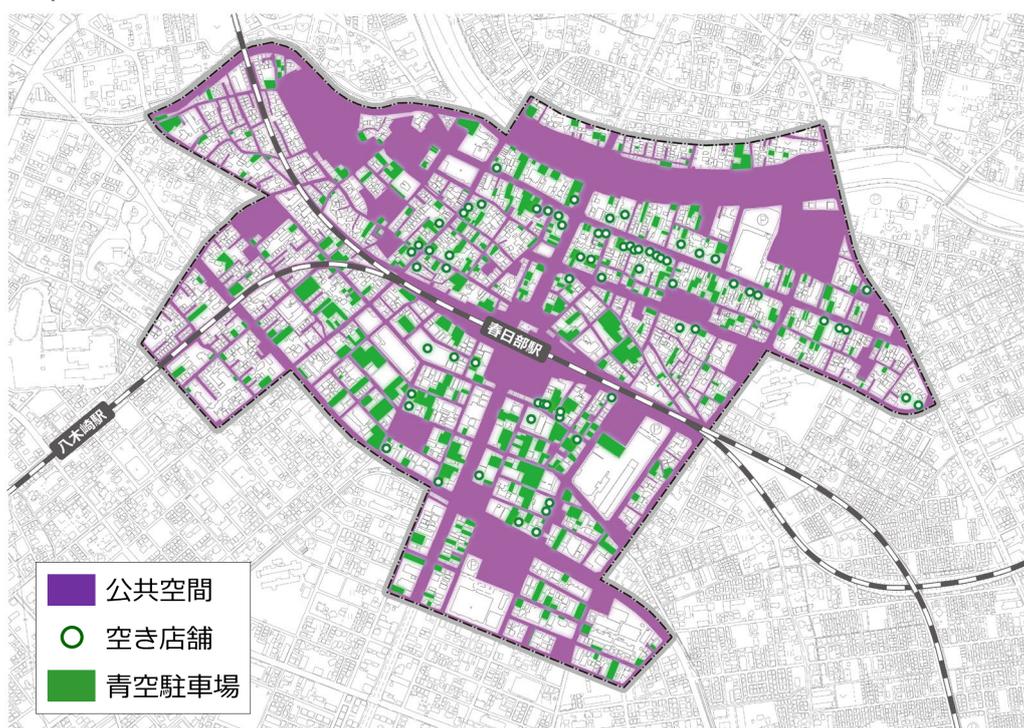


出典 | 第1~2回大宮グランドセントラルステーション推進会議資料 (第1回:平成28年8月25日、第2回:同年10月31日)

今あるもの（既存ストック）を新しい使い方で生かす

- 中心市街地には、発展の過程で培われた公共空間（道路、公園、公共施設等）や、今後のまちづくりを進めるうえで貴重な資源となる空き店舗や低未利用地などの既存ストックが充実しています。【図29】
- 中心市街地では、これらの既存ストックを活用したまちづくりの取組が、商店街や大学等との連携のもと進められています【図30】。また、他都市でもこのような取組が活発化しており、さまざまな効果（歩行者交通量の増加、空き店舗の減少、地価の上昇等）が表われています。【参考事例1～3】
- これらの取組の特徴は、新しい使い方で生かすことで、まちに新しい価値やにぎわいを生み出していることであり、そのためには、公民連携+学による取組が不可欠となっています。

■ 図29 | 既存ストックの分布



出典|公共空間:2015年度(平成27年度)埼玉県都市計画基礎調査(調査基準日2016年3月)の土地利用現況より作成、
 空き店舗:空き店舗台帳(2018年(平成30年)時点)、青空駐車場:住宅地図や航空写真等より確認・把握した独自調査(2019年(平成31年)5月時点)

■ 図30 | 中心市街地における既存ストックを活用した取組



■ 参考事例 1 | 新宿区・モア4番街（公共空間利活用に関する公民連携事例）

第1章

第2章

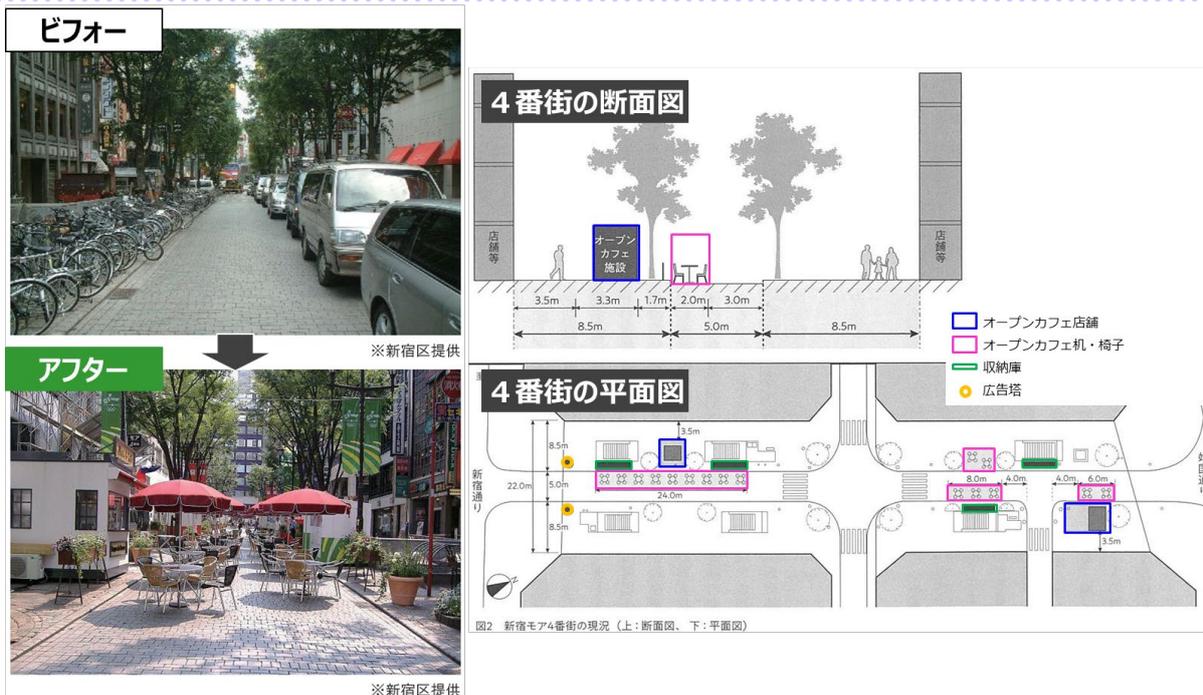
第3章

第4章

第5章

その他

参考資料



取組のきっかけは？

違法駐車、放置自転車などが深刻化し、まちの賑わいが低下
⇒ 商店街組合が中心となって道路空間を活用したオープンカフェを実施

誰がどのようにして？

市民 行政 一緒に

- ▼ 行政、商店街、交通管理者（警察）等で構成される協議会を設立
- ▼ オープンカフェ設置による賑わいを再生する社会実験
- ▼ 規制緩和に向けた計画づくり（道路占用の特例制度）
→ 道路上で常設店舗、イス・テーブル、広告等の設置が可能に
- ▼ 商店街が事業者を選定しオープンカフェ等を主体的に運営

効果は？

オープンカフェ等の運営による収益をまちづくり活動に還元（道路の維持管理、清掃・美化活動、地域活動）することで継続的な賑わいの創出が可能に

出典 | 新宿区・新宿駅前商店街振興組合資料

■参考事例2 | 福井市・新栄テラス（低未利用地利活用に関する公民連携事例）



ビフォー

駐車を3年間屋外広場化し、イベントスペース、出店スペースとして貸し出し

《イベントスペース》
⇒平日5千円/日、土日2万円/日
《出店スペース（1ブース3m×3m）》
⇒平日1千円/日、土日2千円/日

アフター

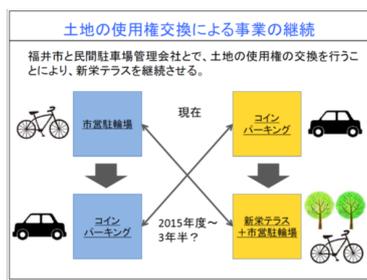
取組のきっかけは？

中心市街地で駐車場や空き店舗が急激に増加。まちなかの賑わい創出等を目的に、駐車場を暫定的に屋外広場化し、現在は**地元店主等を中心に運営**

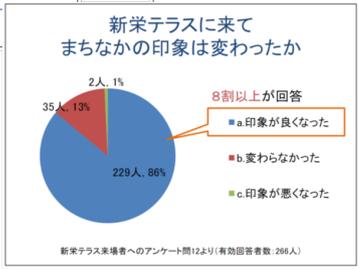
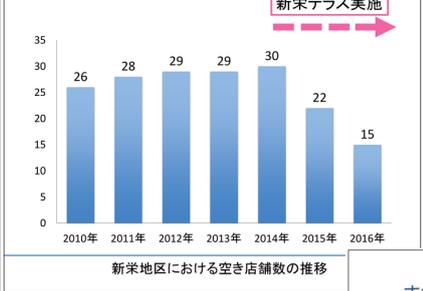
誰がどのようにして？

市民 行政 一緒に

- ▼2014年に**大学と連携し社会実験**として開始
- ▼**新栄テラス運営委員会（行政、大学、地元有志）**を立上げ、民間主体での事業（イベントの場所代や出店料の徴収）の可能性を検証。しかし、新栄テラスの駐車場を借りるには多額の費用が必要で事業が成り立たない結果に。
- ▼**行政と駐車場管理会社と土地の使用権の交換**を行い、事業の継続が可能に。現在は、**地元商店街の組織が主体的に運営**。



効果は？

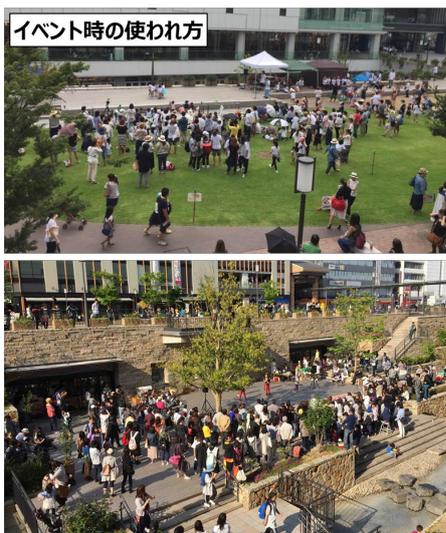


出典 | 新栄テラスホームページ、新栄テラス運営委員会資料

■ 参考事例3 | 姫路市・姫路駅前広場（公共空間利活用に関する公民連携事例）



出典：姫路市資料



取組のきっかけは？

歩行者の回遊性向上など、賑わい創出のため、連立事業を契機として、道路幅員再構成や交通規制によるトランジットモール化や駅前広場の再整備を実施

誰がどのようにして？

市民 行政 一緒に

▼整備に関する検討（姫路駅北駅前広場整備推進会議）

⇒市民（商店街、市民団体）、商工会議所、交通事業者及び行政等からなる会議を設置し、整備の基本的な考え方を具現化・推進

▼使い方に関する検討（姫路の顔づくりを考える市民ワークショップ）

⇒市民参加型ワークショップを開催し、駅前広場の使い方や大手前通りのあり方を検討。セミナーやフォーラムなどの活動を通して関係者の意見を集約

効果は？

市民参加型イベントの回数増加（整備前の約2倍）

■ イベント回数の整備前後比較
前(H21): 5回 ⇒ 後(H26): 9回

地価の上昇（姫路市の商業地の地価が下落傾向のなかトランジットモール区間に面する地価は上昇傾向※）

■ トランジットモール区間の地点の地価公示価格の前後比較
前(H21): 91万円/m² ⇒ 後(H29): 105万円/m²

※駅周辺における再開発事業等の進展による影響を含む

出典 | 地域づくりを支える道路空間再編の手引き（案）（2018年2月,国土技術政策総合研究所）

新たな技術を活用した次世代型のまちづくり

- 近年、交通分野においては、環境にやさしい低炭素型モビリティ「グリーンスローモビリティ」の普及【図31】、公民連携による自動運転システムの実用化に向けた取組や、先端テクノロジーを活用したMaaS【図32】等の新たなサービスの取組が進められています。
- 自動運転システムは、交通事故の減少、交通渋滞の緩和、環境負荷の軽減など、現在の車社会が抱えるさまざまな課題の解決に寄与することが期待されます。また、MaaSは交通サービスに変革をもたらし、人々のライフスタイルやまちづくりに対して大きな影響を与えることが想定されます。このような新しい技術の動向を注視し、持続可能なまちづくりの推進や中心市街地活性化の観点から、これらの技術を活用した次世代型のまちづくりを進めていくことが求められます。

■ 図31 | グリーンスローモビリティの概要と導入事例

《グリーンスローモビリティとは？》

電動で時速20km未満で公道を走ることが可能な4人乗り以上のモビリティのこと。導入により、地域が抱えるさまざまな交通の課題の解決、低炭素型交通の確立が期待されます。

《グリーンスローモビリティ（EVバス）の導入事例（静岡県沼津市）》



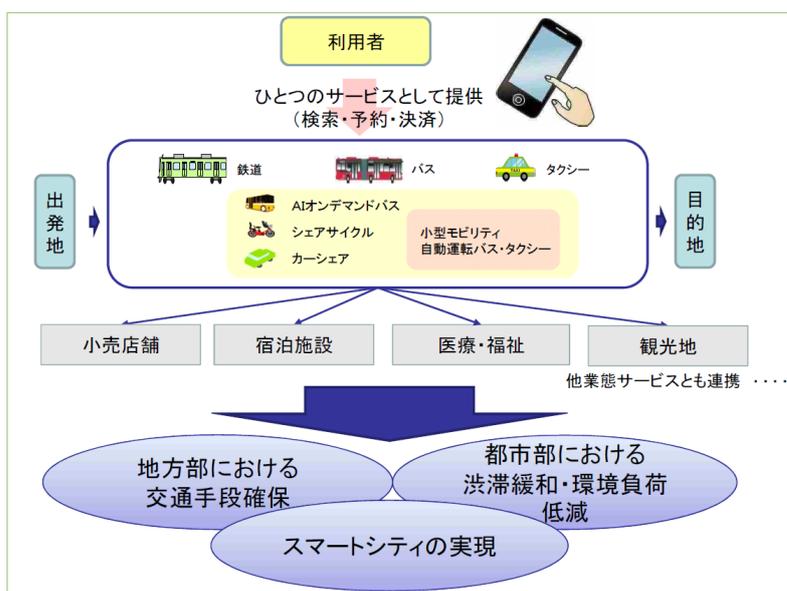
- 民間事業者が、沼津市の新たなまちづくりの施策である新交通システムを導入する取組に賛同し実現。
 - 沼津駅や沼津港からのにぎわいを周辺へ波及することを目的に、二次交通への利用促進を図っている。
- 【EVバスについて】
- 運行区間：沼津駅⇔沼津港間（約2km）
 - 運行頻度：6往復/日
 - 車両：「e-COM-10」（最高速度19km/h）
 - 定員：立席を含む20名（運転手除く）

出典 | 沼津市ホームページ、伊豆箱根バス株式会社ホームページ

■ 図32 | MaaSの概要

《MaaSとは？》

“Mobility as a Service”の略。出発地から目的地までの移動ニーズに対して最適な移動手段をシームレスに一つのアプリで提供するなど、移動を単なる手段としてではなく、利用者にとっての一元的なサービスとして捉える概念。



出典 | 国土交通省資料

切迫する巨大地震や頻発・激甚化する自然災害への対応

- 本市では、市内最大震度6強の地震による被害想定として、通勤・通学等している約2万人の帰宅困難者が発生すると予測されています(春日部市地域防災計画(2020年(令和2年)2月改定)より)。切迫性が高いと考えられている首都直下地震への対応や、頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害に強いまちづくりを進める必要があります。
- 特に、多くの人々が利用する春日部駅では、大規模な災害に伴う鉄道の運行停止等により、帰宅できない駅前滞留者が発生し、大きな混乱が生じる懸念があります。
- そのため、災害発生時には、駅周辺において帰宅困難者が一時的に避難できるオープンスペースの確保や、周辺の避難所等へ安全に誘導するための避難体制の構築が求められます。

■ 図33 | 駅前広場を活用した帰宅困難者対策の事例 (JR川崎駅)

- 川崎市では、大規模地震等が発生した場合の川崎駅周辺における帰宅困難者等対策として、関係機関及び事業者などで構成する「川崎駅周辺帰宅困難者等対策協議会」を設置しています。
- この協議会を通じて川崎駅周辺の災害時の行動ルールの策定や、JR川崎駅東口駅前広場を活用した訓練の実施により、駅前滞留者の混乱抑制を図っています。



平成25年11月20日実施時の様子

出典 | 川崎市ホームページ

■ 図34 | 駅前広場に防災対応のオープンスペースを確保した事例 (JR豊橋駅)

- 豊橋市では、「豊橋駅周辺帰宅困難者等対策連絡会」を発足させ、豊橋駅周辺における混乱の抑制・防止を目的に、「豊橋駅周辺帰宅困難者等対応方針」を策定しています。
- この対応方針のなかで豊橋駅南口駅前広場は「帰宅困難者等一時避難場所」として位置付けられ、駅前広場の一角にある防災ひろばは「帰宅困難者等一時支援施設」として防災備蓄倉庫、マンホールトイレ、かまどベンチなどが整備され、滞留者への防災機能を有しています。

平時における取組み

駅周辺事業者等は、発災時に利用者を円滑に施設内待機場所へ避難誘導できるよう準備しておくことが必要。

例 ・ 拡声器 ・ 誘導棒 ・ 誘導役の配置場所
・ 誘導経路の選定 等

また、市災害対策本部から発信される災害情報の確認ができるよう準備することも大切である。

例 ・ 防災ラジオ ・ ほっとメール
・ SNS (ツイッター、フェイスブック)



出典 | 豊橋駅周辺帰宅困難者等対応方針 (豊橋市)

4. 中心市街地まちづくりのキーワード

- 前段で整理した中心市街地の歴史の変遷からみたまちの特徴、起きていること(顕在化している問題・課題)、求められていること(市民ニーズ、社会情勢の変化への対応等)【図35】を踏まえ、中心市街地まちづくりの目指す基本的な方向性を分かりやすく「キーワード」として整理します。
- これらのキーワードは、中心市街地まちづくりの主体となる多様なメンバーで構成される春日部市中心市街地まちづくり審議会において提案・共感されたものであり、今後、連立事業と一体的にまちづくりを進めるうえで、常に念頭におくべき“心得”とします。【図36】

■ 図 35 | 中心市街地の特徴、起きていること、求められていることの概要一覧

1. 中心市街地の特徴

- 日光街道の宿場町「粕壁宿」の歴史・文化を継承するまち
- 都心のベッドタウン・県東部地域の拠点として発展し、豊富な公共空間ストックを有するまち
- 住む・学ぶ・働く場として多くの人が集まるまち

2. 中心市街地で今起きていること

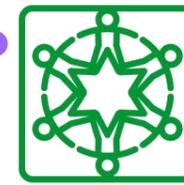
- 人口増加から減少へ、若年世代の市外流出が顕著
- まちの発展を支えてきた商店街の活力低下
- 購買行動の市外流出、家族で買い物を楽しむまちとしての魅力が低下
- 土地・建物が有効に活用されず「まちのスポンジ化」が進行

3. 中心市街地に求められていること

- 家族や友人と楽しさを共有できる場や体験
- 連立事業を契機としたまちの回遊性確保
- 利便性の高い鉄道ネットワークや広域道路網のポテンシャルを生かす
- 働き方の多様化や隣接市のオフィス不足等を踏まえたビジネス環境の充実
- 今あるもの（既存ストック）を新しい使い方で生かす
- 新たな技術を活用した次世代型のまちづくり
- 切迫する巨大地震や頻発・激甚化する自然災害への対応

■ 図 36 | 中心市街地まちづくりのキーワード

キーワード① 公民連携+学



キーワードに込めた思い

- 中心市街地は、**行政だけでは解決できない問題・課題**を抱えています。
- まちの活力・にぎわいの低下、歴史・文化等の地域資源の埋没、人・商機の市外流出など、これらの問題・課題に対応するためには、次の時代に向けた新たな需要の創出や挑戦を進める必要があります。そのためには、**公（行政）・民（市民）・学（大学等）が連携**し、お互いの役割を補完しながらまちづくりを進めることが重要と考えます。

キーワード② 人主役



キーワードに込めた思い

- 中心市街地は、多様な人が集まるまちです。
- ここに住む、学びに・働きに・買物に・遊びにくる**子どもからお年寄りまでの多世代**が、訪れやすく、**歩いて楽しめるまち**を目指すことが重要と考えます。
- 特に、人・車・バス等が集中する春日部駅周辺では、**車中心から歩行者中心**の考えをもとに、安全で快適な空間づくりを進めることが重要と考えます。
- なお、本市では、「ウォークブル推進都市」として「居心地の良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、先進事例の情報共有や、政策づくりに向けたプラットフォームに参加しています。

キーワード③ ストック活用



キーワードに込めた思い

- 中心市街地には、公共空間、空き店舗や低未利用地など、今後のまちづくりを進めるうえで**貴重な資源である既存ストックが充実**しています。
- 今あるこれらの貴重な資源を「**公民連携+学**」による**新しい使い方**で活用することが、中心市街地まちづくりを加速化させるために重要と考えます。

キーワード④ オンリーワン



キーワードに込めた思い

- 中心市街地は、宿場町・職人のまちとして発展してきた**歴史・文化**や古利根川・ふじ通りなどの**都市景観**、更には、音楽をはじめとした**新たなカルチャー**が育まれており、多様な地域資源を有しています。
- これら**地域資源の活用**や**新たな技術を活用した次世代型のまちづくり**を進め、オンリーワンのまちづくりにより**まちの魅力を高める**ことが重要と考えます。

キーワード⑤ 安心・安全



キーワードに込めた思い

- 中心市街地では、春日部駅を中心として**多くの帰宅困難者が発生**する恐れがあり、**切迫する巨大地震や頻発・激甚化する気象災害に備える**ことが重要と考えます。
- また、連立事業により、まちの交通環境が大きく変わろうとしています。**交通安全に十分配慮した安心・安全なまちづくり**を進めることが重要と考えます。