

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）

令和3年 月

春日部市

SDGsの推進について

本市では、「春日部市SDGs推進方針」を策定する等、市全体でのSDGsを推進しており、令和2年7月にSDGs未来都市として選定されています。

春日部市SDGs未来都市計画「春日部2世、3世その先へと住みつなぐまち～未来へ発信する世代循環プロジェクト～」では、“高齢者が健康で安心して住み続けられる”“若い世代が住み続けたい”“就職や結婚で市外に出た人が再び暮らしたい”と思える、そんなコンパクトで質の高いまちを形成し、住み継がれていく「世代が循環する」まちの実現を目指すこととしています。

特に、SDGs未来都市計画における「中心市街地においては、歩行空間を確保しつつ商業を中心とした機能の集約を誘導し、回遊性を高め、にぎわいを創出する」取組を本基本構想・計画においても推進し、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS



I 基本構想（案）

目 次

1. はじめに	1
2. 主な関連計画	2
2－1 計画の体系	2
2－2 計画の概要	3
3. 計画地の概要	6
3－1 計画地の立地特性	6
3－2 計画敷地の概況	8
4. 地域ニーズ	9
5. 公共機能の検討	10
5－1 周辺の公共施設との関係	10
5－2 公共施設の再編	10
5－3 再編による効果	10
6. 民間事業者の意向	12
6－1 事業者アンケート調査	12
6－2 事業者ヒアリング調査	13
7. 課題の整理	14
7－1 中心市街地活性化に向けた課題（関連計画との整合性）	14
7－2 計画地のポテンシャルを活かすための課題	14
7－3 公共施設の適正配置に向けた課題	14
7－4 効果的な官民連携事業の実現に向けた課題	14
8. 整備の方向性	15
8－1 基本理念	15
8－2 整備方針	17
9. 導入機能（案）	18

Ⅱ 基本計画（案）

目 次

1. 検討の考え方	19
2. 導入機能及び規模の設定	20
2-1 国施設の機能・規模	20
2-2 市公共施設の機能・規模	22
2-3 民間導入機能	28
2-4 施設規模の整理	29
2-5 駐車場	30
3. 施設計画	31
3-1 前提条件（1棟型・2棟型の比較）	31
3-2 施設配置・動線計画	32
3-3 環境共生の検討	34
3-4 ユニバーサルデザインの検討	35
3-5 基本計画図	36
4. 概略事業計画	43
4-1 概算事業費の試算	43
4-2 事業手法	44
4-3 事業スケジュール（目標）	45
4-4 管理運営方針	46
4-5 事業推進に向けての留意事項	47

1 はじめに

本市の総合的かつ計画的なまちづくりの指針である第2次春日部市総合振興計画では、市街地の魅力とにぎわいを創出するためには、各鉄道駅周辺に都市機能を集約するとともに、機能的な基盤整備を行い、公共交通を充実することで各鉄道駅を中心としたコンパクトで質の高い市街地の形成を図ることが必要としています。

また、企業誘致への推進体制強化により企業進出を促進するとともに、地域と一体となって市内経済のさらなる発展を図り、加えて新たな観光資源の創出、活用を図ることで、来街者や居住者を増やしてにぎわいを生み出すことや、官民が一体となった効果の高い取組の推進が求められています。

さらに、持続可能なまちを次世代に引き継ぐためには、社会情勢の変化や課題に対して、柔軟に対応するとともに、効率的かつ効果的な行財政運営を図る必要があり、市民ニーズなどを勘案しながら、将来の行政需要をしっかりと見極め、貴重な財源を効果的に活用し、未来に向けた確かな投資をすることなども求められています。

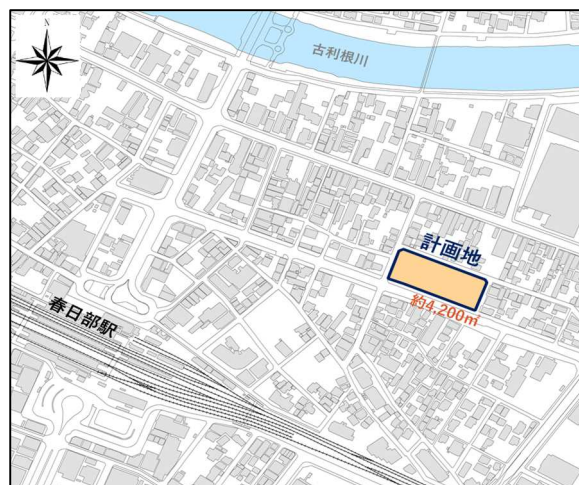
こうした本市のまちづくりの課題に対し、中心市街地にふさわしい活気あふれる商店街の形成や、春日部駅付近連続立体交差事業とそれを契機とした一体的なまちづくりの推進により、魅力とにぎわいのある中心市街地の創出、民間と行政が連携して行う官民連携手法を積極的に導入することで、財政負担軽減を図ることなど、様々な取組が多方面で進められているところです。

本計画は、老朽化により解体した旧春日部市商工振興センターの跡地を本市の中心市街地の将来を展望し、春日部駅東口周辺地域をはじめとする本市全体のにぎわいの創出及び中心市街地の活性化を図るため、地元の商工関係団体、自治会関係、商工会議所の皆様との意見交換（以下「地元懇談会」という。）をはじめ、民間事業者の皆様からのアンケートやこれまで市民の皆様と策定してきた各種関連計画などを整理し、跡地活用施設の整備の方向性などを整理した基本構想を策定することを目的としています。

【春日部市の位置図】



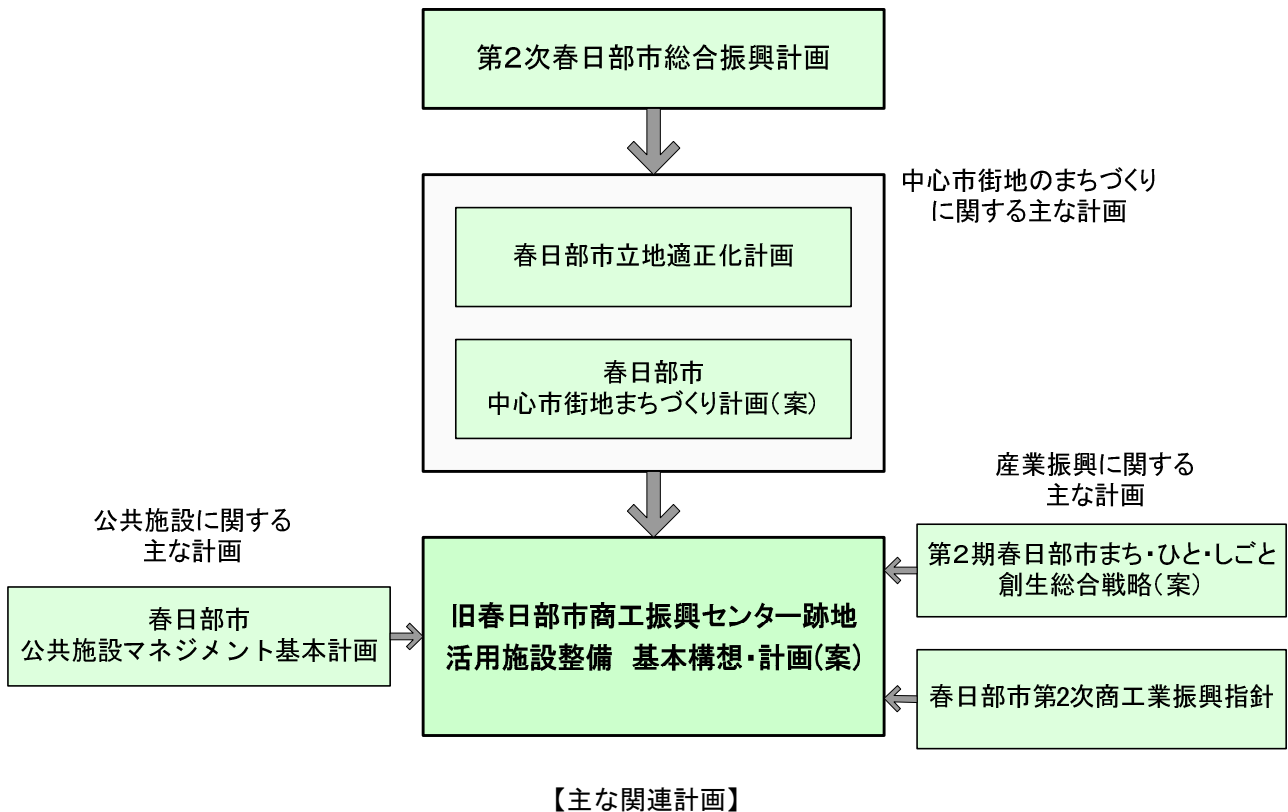
【計画地の位置図】



2 主な関連計画

2-1 計画の体系

跡地活用を検討するうえで、以下の関連計画との整合、連携を図ります。

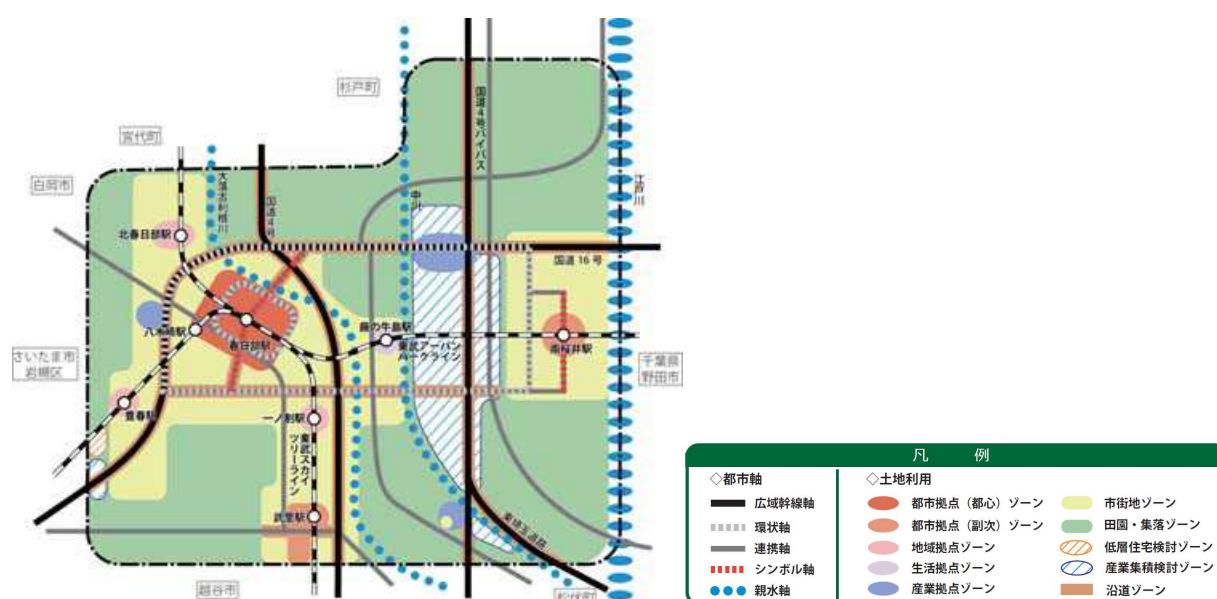


2-2 計画の概要

(1) 第2次春日部市総合振興計画

長期的な視点に立って本市の将来像を定め、その実現に向けた基本的な目標や必要となる方策を定めた計画です。

本計画において、春日部駅周辺は「都市拠点（都心）ゾーン」に位置付けられ、「だれからも選ばれる、魅力的でにぎわいのあるまち」を目指しています。また中心市街地の商店街が市内外の消費者でにぎわうようにするため、旧春日部市商工振興センター跡地については「より多くの人々が訪れる施設を建設するなど、中心市街地の活性化につながる活用を図る」としています。



【第2次春日部市総合振興計画 土地利用構想図】

(2) 春日部市立地適正化計画

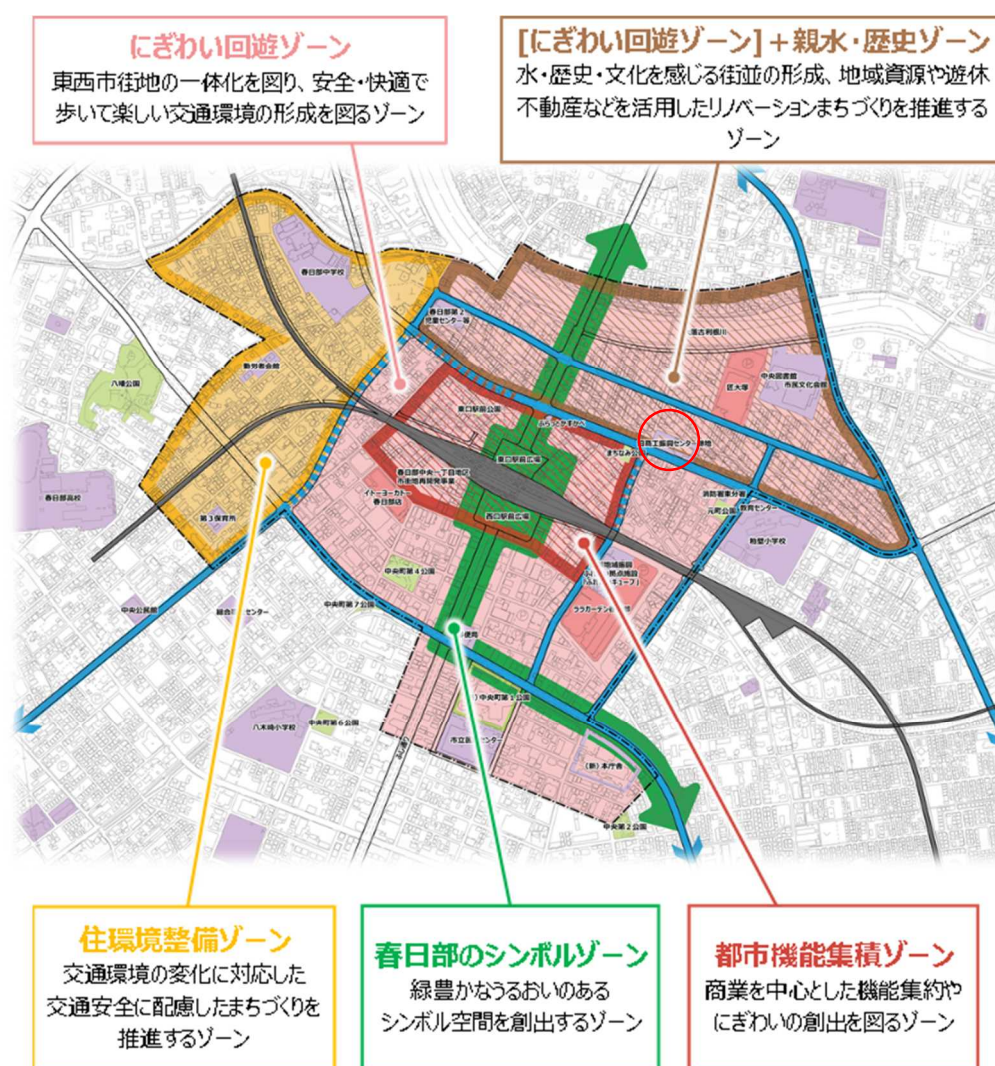
本市の都市の利点を活かした「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により将来的にも持続可能な都市を目指すための施策を計画的に講じていくための計画です。

春日部駅周辺を高次な都市機能が集積した中心拠点（都市拠点）と位置づけ、都市機能誘導区域に指定しています。誘導施設として、病院（一次・二次医療）、総合福祉センター、地域包括支援センター、大規模商業施設、銀行等、児童発達支援センター、子育て支援センター、子ども送迎センター・保育所、市役所、専修学校、小・中学校、市民文化会館、図書館を挙げています。

(3) 春日部市中心市街地まちづくり計画(案)

本市の中心市街地まちづくりの基本的な方針や今後、取り組むべき施策を示すもので、春日部駅付近連続立体交差事業の情報を時点修正するとともに、最新の社会情勢を反映した計画の見直しを進めています。

計画地周辺は「にぎわい回遊ゾーン＋親水・歴史ゾーン」と位置づけます。「にぎわい回遊ゾーン」は「安全・快適で歩いて楽しい交通環境の形成を図る」とし、「親水・歴史ゾーン」は「水・歴史・文化を感じる街並みの形成、地域資源や遊休不動産などを活用したリノベーションまちづくりを推進する」としています。



【春日部市中心市街地まちづくり計画（案） まちづくりのゾーニングイメージ図】

(4) 春日部市公共施設マネジメント基本計画

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としています。

(5) 第2期春日部市まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）

本市の人口減少に歯止めをかけ、将来にわたって活力ある地域を維持していくために、魅力的で安心安全なまちづくりを行うとともに、土地利用の効率化と産業の振興による職住近接のコンパクトな都市づくりを推進して、若い人の居住を確保することとしています。

(6) 春日部市第2次商工業振興指針

「地域に愛され、活気に満ちた商業の展開」を商業の将来像に定め、その実現のため「発見とにぎわいのある商店街づくり」に取り組み、「中心市街地及び各駅周辺の活性化」を図ることとしています。

特に旧春日部市商工振興センター跡地については、多くの人々を呼び込める施設を建設するなど、中心市街地の活性化につながる活用を図ることとしています。

3 計画地の概要

3-1 計画地の立地特性

計画地は、春日部駅から徒歩圏内（徒歩7分）に立地しています。

都市機能誘導区域内に位置し、用途地域は商業地域となっていますが、駅周辺には商店、飲食店が点在するものの、計画地周辺の土地利用は中高層住宅、低層住宅が多くなっています。

敷地に接する道路については、敷地南面の中央通り線（学校通り）は歩道も整備された幹線道路で、バス路線にもなっています。西面市道は幅員 7m、東面市道は幅員 5m 未満となっています。また、北面市道は幅員 6m で西→東方向の一方通行となっています。

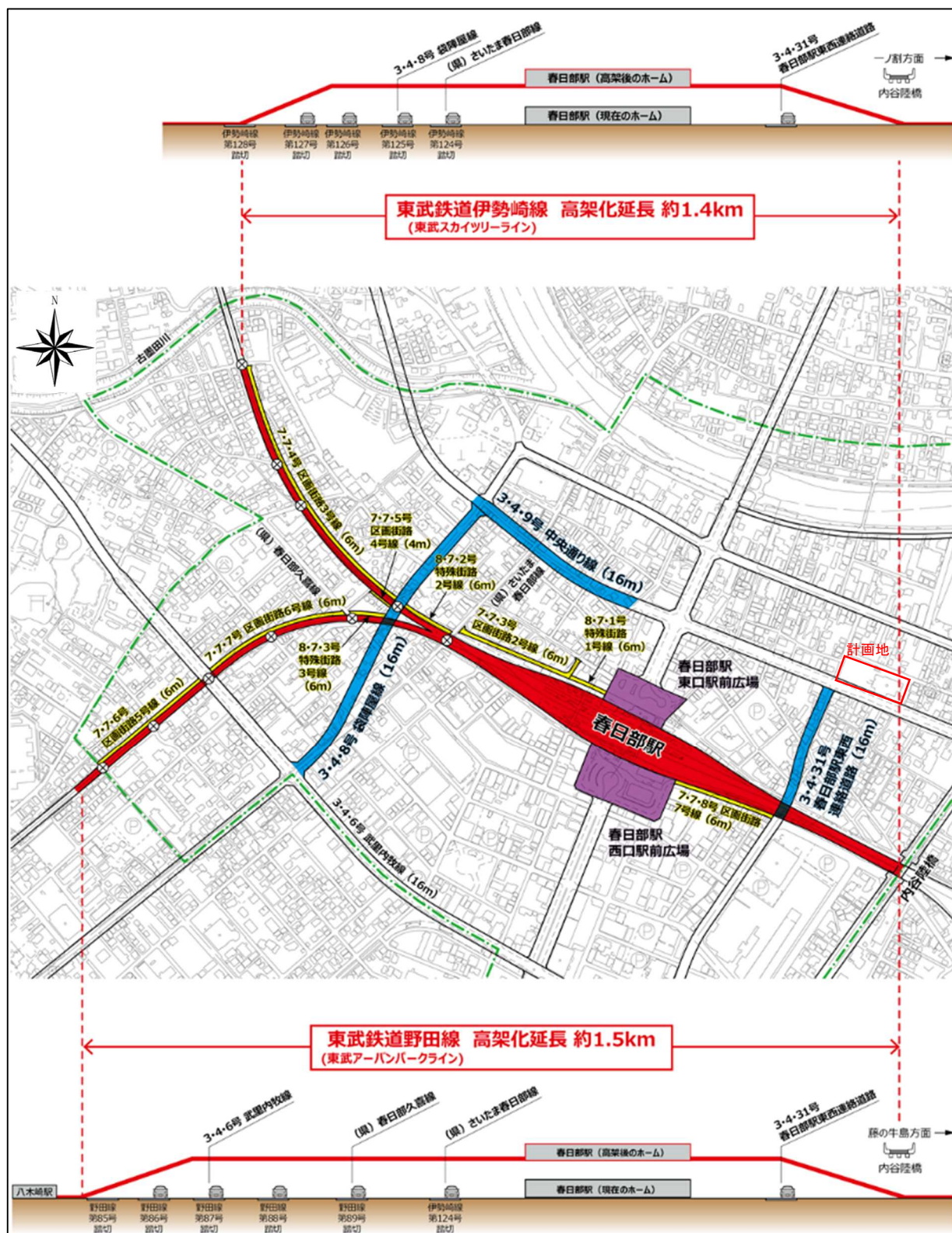
このほか、春日部駅付近連続立体交差事業に合わせて、南側に都市計画道路「春日部駅東西連絡道路」の整備が計画されています。

周辺には、「まちなみ公園」があり、今後再整備が予定されています。このほか、多くの公共施設も徒歩圏内に立地しています。

計画地周辺の災害リスクとしては、利根川の氾濫による想定浸水深は 0.5～3.0m（想定最大規模）となっています。



【計画地周辺の主な公共施設】



【春日部市中心市街地まちづくり計画（案）連続立体交差事業および春日部駅東西連絡道路の案内図】

3-2 計画敷地の概況

計画敷地に係る主な法令等の規制は、次のとおりです。

計画敷地の地盤は軟弱で、敷地東側には、旧建物の地下躯体、杭、矢板等が残置されています。また、敷地内調査の結果、自然由来の土壤汚染（ヒ素、鉛の基準値不適合）が検出されました。今後の施設建設においては、土壤汚染の拡散や健康被害が起こらないよう、土壤汚染対策法に基づき適切に工事を行うとともに、関係機関と協議の上、関係法令にのっとり適切な対応をしていきます。

【計画敷地の諸元】

所在地	春日部市粕壁東 1 丁目 1 8 5 5 - 1
敷地面積	約 4,200 m ²
用途地域	商業地域（都市機能誘導区域）
建ぺい率・容積率	80%・400%
防火地域等	指定なし
日影規制	なし
斜線規制	道路斜線制限：勾配 1.5



【計画敷地】

4 地域ニーズ

平成30年度より、地元懇談会による意見交換を行ってきました。

地元懇談会では、市全体や春日部駅東口周辺のにぎわいを創出するための跡地活用施設に導入する機能についての皆様のご意向を集約し、地元の方が求める施設の方向性を次のとおりまとめました。また、機能の検討にあたっては、公共が主体となって設置する施設機能と、民間が主体となって設置する施設機能の複合施設を調査検討する必要があるとされました。

【地元懇談会における導入機能に関する意向】

分 類	機能に関する主な意見
公共機能	・コミュニティ機能（会議室） ・保健福祉・児童福祉機能 ・行政機能（市民課分室）
民間機能	・クレヨンしんちゃんミュージアム（キャラクター活用） ・食品スーパー ・軽食店舗 ・子どもの施設・託児所
複合機能	・駐車場機能 ・新商工振興センター機能（特産品販売、特産品工房、フードセレクション・ 飲食店、製品紹介コーナー、会議場、催事場、大規模収容スペース（200人規模）、商工会議所、商工団体事務所、事務室）



【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」

5 公共機能の検討

5-1 周辺の公共施設との関係

計画地周辺には、多くの公共施設が立地しています。春日部駅付近連続立体交差事業により東西のまちが一体化すると、さらに多くの施設が徒歩圏となります。これらの施設との機能の連携や補完を行い効果的な機能の配置が求められます。

5-2 公共施設の再編

市内公共施設は、市役所本庁舎をはじめ老朽化が顕在化しているものも多く、改修・更新に伴い施設の再編等に取り組む必要があります。

今後、市役所新本庁舎の整備が予定されており、その機会に、近隣にある公共施設の再編・管理等について検討することとなっていますが、併せて、計画地の活用にあたって、同様の考え方で検討を進めておく必要があります。

また、国の機関である「埼玉労働局」は、春日部労働基準監督署、春日部公共職業安定所（以下「ハローワーク春日部」という。）の老朽化に伴う施設の検討にあたり、（仮称）労働総合庁舎として、集約・複合化する検討を行っています。現在の国施設周辺の土地では、事務所などの民間施設の立地に制限があることもあって、計画地は、立地環境や規模から、この施設の候補地となります。

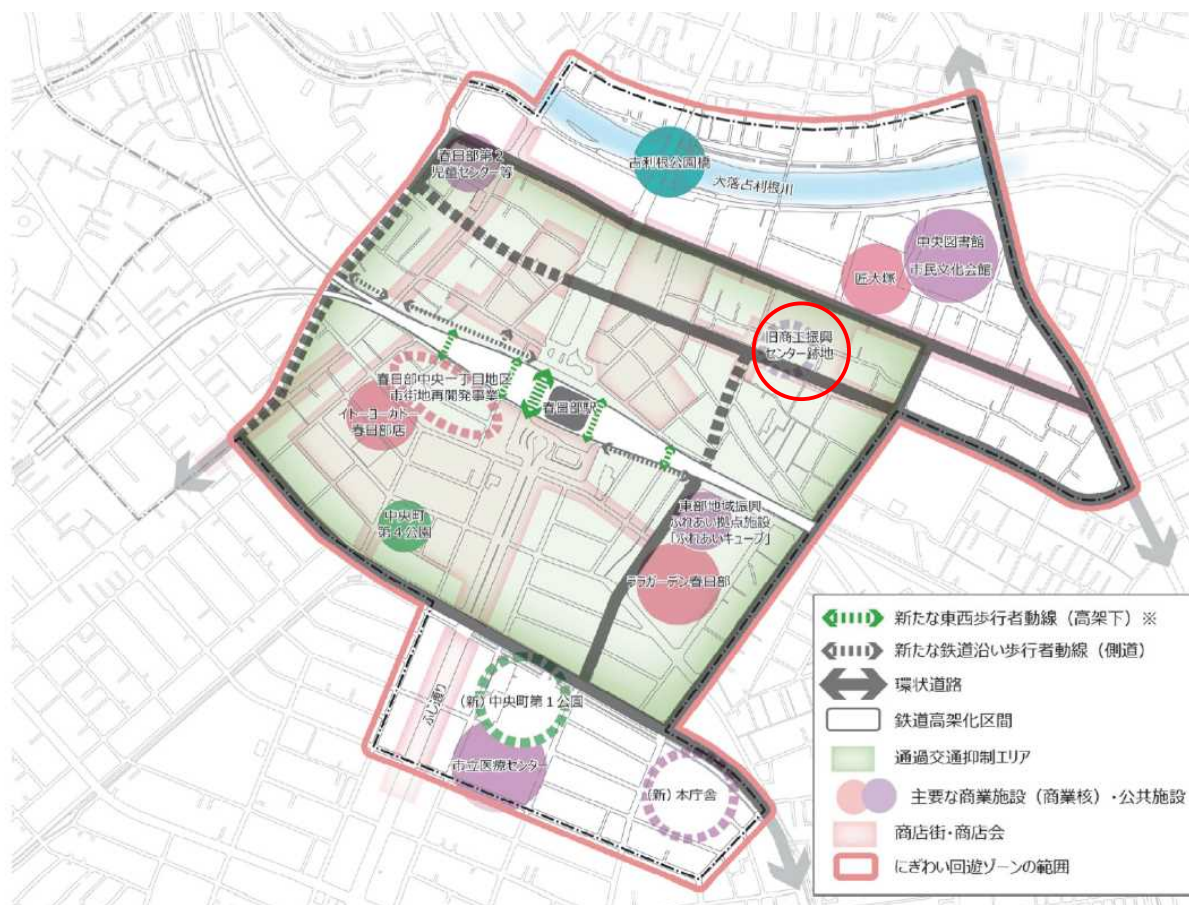
5-3 再編による効果

計画地の規模や立地特性を考慮したうえで、集約・複合化によって相乗効果が期待でき、関連計画との整合が図ることができる機能を優先することが効果的であると考えます。



【公共機能の検討】

- ・「老朽化した公共機能の再編のための集約・複合化」
- ・「集約・複合化により相乗効果が期待できる機能の選定を進める」



【春日部市中心市街地まちづくり計画（案） にぎわい回遊ゾーンの概要図】

※新たな東西歩行者動線の詳細な位置は、
春日部駅付近連続立体交差事業の進捗に合わせて関係機関と協議のうえ決定する予定です。

6 民間事業者の意向

6-1 事業者アンケート調査

本事業への民間活力導入の可能性を検討するため、民間事業者に対して、「事業参画への関心」の意向などを確認するためのアンケートを行いました。

【調査概要】

- ・ 調査時期：令和2年9月から1か月程度
- ・ 配布数：177
- ・ 回収数：82（回収率46.3%）

【結果概要】

- ・ 本事業について、意見を聞いた民間事業者のうち、過半数が「興味がある」と回答しました。
- ・ 一方、事業の具体的な内容が未確定であり、現時点では参入意向は判断できないという意見も多くありました。
- ・ 興味はあるものの、民間事業者が主体的に事業をするという意見はほぼなく、公共施設を主体とした事業とすること、建設や運営のみを行うなど、現実的な意見が多くありました。
- ・ 併設された場合、民間の参入意向が高まる公共施設としては、「スポーツ施設」「図書館」「公民館・コミュニティセンター」などの高い集客力の公共施設をあげる意見が多くありました。
- ・ 「春日部の商圈をみると大型商業施設は飽和状況にある。」という意見もありました。
- ・ 計画地へ誘致すると効果的と考える民間施設は、スーパー・コンビニ等の商業施設という意見が多い傾向にありました。広い駐車場が確保できないため、広域的な大規模集客施設の誘導は困難と考えています。
- ・ コロナ禍の影響で、飲食、物販サービス等の業態は新規出店を抑制する傾向にあるとの情報もありました。

6-2 事業者ヒアリング調査

アンケート調査結果を踏まえ、事業への関心をもった民間事業者等を対象として、より具体的な内容を確認するためのヒアリング調査を行いました。

【調査概要】

- ・調査時期：令和2年11月～令和3年1月
- ・対象者：35社（アンケート調査にて、本事業に興味を示した事業者など）
- ・方法：個別ヒアリング（対面、電話によるききとり）

【結果概要】

（建物リース・開発・建設系事業者）

- ・リースの事業の実現可能性、参入興味について複数社に確認しました。その結果、市が適正な賃料を支払い、民間事業者にとって受け入れられる公募条件であれば事業参入にとっても興味があるという意向も確認できたため、リース事業の成立は可能と判断できました。
- ・一方、計画地の商圈としての評価から、民間事業者が誘致できる商業施設の形態は小型スーパーマーケットやドラッグストアを想定するとの意見が多くなっています。

（スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニエンスストア事業者）

- ・参入興味を示す事業者が複数ありました。一方、参入のためには用地取得が必須条件となるという事業者や、フランチャイズ契約が望ましいという事業者もあり、詳細については更なる対話、調整が必要となることがわかりました。

（スポーツ系・子どもの遊び・レンタルオフィス等の事業者）

- ・テナントとして、スポーツクラブ等の運営を行っている事業者については、複数の事業者が興味を示しています。
- ・計画地の立地条件は良く、市の運営費負担があればテナントとして出店可能との回答を得た事業者もありました。

（医療系事業者）

- ・医療モールの実現可能性を調査しました。その結果、診療圏調査以上に外来患者数が多いこと等から事業実施の可能性はあるとの回答を得ました。一方、事前準備期間が必要であるため、本事業の事業スケジュールにあわせることが課題となります。



【まとめ】

- ・リース事業の成立は可能と判断
- ・市の方向性（機能や投資可能規模）を示し、更に民間事業者との対話を継続していくことで、参入意向が高まる

7 課題の整理

地元懇談会でのご意見や、民間事業者の皆様からのアンケートをはじめ、計画地を含む春日部市中心市街地まちづくり計画など、関連計画との整合を図るとともに、周辺施設との機能分担や各種関連法令等による規制などを踏まえ、本事業における主な課題を、次のとおり整理しました。

7-1 中心市街地活性化に向けた課題（関連計画との整合性）

- ・ より多くの人々が訪れる施設を建設するなど、春日部駅東口周辺のにぎわい創出
- ・ 都市拠点（ゾーン）形成のための都市機能の誘導
- ・ 「地域に愛され、活気に満ちた商業の展開」 中心市街地の活性化
- ・ 春日部駅付近連続立体交差事業により、まちの東西の行き来が円滑になることを契機とした、まちなか回遊性の向上
- ・ 職住近接のコンパクトな都市づくり、暮らしやすいまちなか居住の促進（都心居住）

7-2 計画地のポテンシャルを活かすための課題

- ・ 駅近に立地し、将来的に幹線道路の交点に位置する優れた交通アクセス性などのポテンシャルを活かした東口エリアの中核拠点の形成
- ・ 面積約 4,200 m²、軟弱な地盤などの敷地特性を十分考慮した現実的な事業計画の検討
- ・ 周辺の公共施設や商業施設、商店や一時貸し駐車場、都市型観光資源との連携や補完

7-3 公共施設の適正配置に向けた課題

- ・ 老朽化した市内の公共機能の再編のための集約・複合化
- ・ 国の春日部労働基準監督署、ハローワーク春日部の老朽化に伴う、庁舎の移転意向
- ・ 本市の公共施設は、将来の人口減少などから、施設総量（延床面積）2割減少を目標
- ・ 駅周辺施設との連携・相互補完を考慮した、集約・複合化により相乗効果が期待できる機能の選定
- ・ ストックの有効活用・連携（商業施設の駐車場等）
- ・ 施設のコンパクト化、民間活力活用による財政支出の縮減

7-4 効果的な官民連携事業の実現に向けた課題

- ・ 本市の整備の方向性の提示と民間事業者との協力
- ・ 事業リスクの分担（市と民間事業者）に向けた十分な対話の継続
- ・ 時代の変化への柔軟な対応
- ・ 地域の商工関係団体や企業、団体等との協働による地域主体の中心市街地活性化

8 整備の方向性

8-1 基本理念

前項までの検討内容を踏まえ、旧春日部市商工振興センター跡地活用の施設整備に求められることを整理し、施設整備に関する基本理念、利用者像、施設利用イメージを設定しました。

【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 ～**

生産年齢人口の減少に伴う消費市場や地域経済の縮小は、さらなる人口減少を加速させる側面があるとされています。今後、本市においても一定程度の人口減少の進行が見込まれるなか、生活経済圏の維持や、生産性の向上等によって、人口減少に適応した地域をつくる必要があります。

こうした背景のもと、本市の中心市街地、特に春日部駅東口エリアは、経済、社会の発展を牽引してきた、市民共有の財産として大変重要な場所であり、既存の商業・業務などのストック機能が集積する本市の中心です。

このメリットを活かし、さらなる集積の機会を生み出すことで、生産・販売、雇用の創出、消費の拡大など、地域経済の活性化につながり、「本市全体のにぎわい創出」につなげていくことを目指します。

- ・駅周辺のまとまった市有地という利点を活かし、中心市街地の活性化につながり、多くの人が訪れ沿道のにぎわいを創出する回遊性・拠点性を有する複合的な機能を誘導します。
- ・新たな時代のニーズに応じて様々な交流・新しい交流を創出する場とします。
- ・新たな複合施設の整備については、老朽化が進む市内の公共施設の集約・複合化を図るとともに、西口を含む駅周辺の公共施設等との機能分担や連携を図ります。
- ・単一目的施設ではなく、時代ニーズの変化などに柔軟に対応できる多目的な用途に対応可能な施設とします。
- ・民間事業者の事業参画意欲を高め、関連民間開発の誘発などの相乗効果を目指します。

【利用者像】

地域住民をはじめとする多くの市民、活動団体、企業、商店会、個店など

※市民とは、市内に居住し、通勤し、通学し、又は活動する人たちをいいます。

【施設利用イメージ】

様々な交流活動（企業や団体間の交流など）

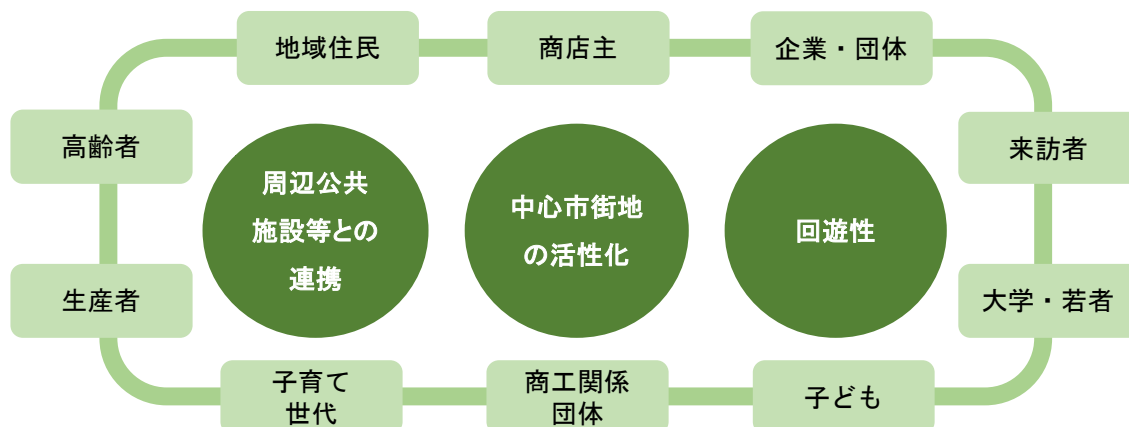
新たな時代にふさわしい産業の振興に寄与する活動（産業育成など）

- ・市民活動や産業の活性化に向けて、地域住民や活動団体、企業等の主体的な活動の場となることを目指します。
- ・商業施設や商店会、個店、生産者などの情報発信、交流による連帯感の醸成を図ります。
- ・複合施設を目指し、それぞれの強みを活かした施設の相互利用、多様な交流を促します。
- ・希薄化しつつある地域住民相互のつながりや連帯感の醸成を図るため、将来のまちづくりを主体的に担っていく人材育成の場を目指します。
- ・時代のニーズに応じた「テレワークや在宅勤務などの多様な働き方や働く女性の支援」「起業・就業機会の支援や情報交流」「地域産業、伝統工芸の継承のための担い手育成」の場を目指します。

利用者像、施設利用イメージを踏まえ、次のとおり、基本理念のイメージを示します。

【基本理念イメージ図】

「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～



さまざまな市民や団体が交流して、東口エリアの中核となる新たな時代の交流拠点の形成を目指します。

8-2 整備方針

以上の内容を踏まえ、施設整備方針を次のとおり整理しました。

①にぎわいを創出する回遊性・拠点性を有する複合的な機能

- ・様々な施設利用者や地域住民等の相互の多様な交流がしやすい空間づくりに努めます。
- ・多目的利用がしやすい諸室、共同イベント開催等に対応できる空間の配置に努めます。
- ・まちなかににぎわいを創出するという観点から、中央通り線（学校通り）沿道側の1階はにぎわいをつくれる空間配置、業態、営業時間等とするよう努めます。
- ・にぎわいの創出や回遊性の向上のためには本施設のみでは成立しません。周辺の施設や商店会、個店との連携による相乗効果、波及効果を生み出す施設を目指します。
- ・多彩なイベント開催や情報発信等の取組みについて、地域の各種活動との連携、連動や地域の持続的な発展に向けて、地域活動、地域資源等の掘り起こしについて地域が主体となった検討を進めていきます。

②新たな時代のニーズに応じて様々な交流・新しい交流を創出する場

- ・職住近接のコンパクトな都市づくりを目指し、起業や就業機会の創出に寄与する情報交流を推進できる環境づくりに努めます。
- ・デジタル化の加速や新しい生活様式の導入などの取組が進められています。今後の時代を見据え、民間事業者等との協働により、市民の暮らしや働き方、商業・サービスに対応した新たな施設づくりを推進します。

③老朽化が進む市内の公共施設の集約・複合化と、駅周辺の公共施設等との機能分担や連携

- ・従来の公共施設は単一目的施設が多かったですが、同類機能の共用化など効率的な施設整備に努めます。
- ・国、市の各部局が所管する各種の公共施設について、利用者の視点に立ち、利便性に優れた公共機能の集約・複合化を検討していくため、関係諸機関が連携、協働することによりよい施設の創出に努めます。
- ・官民連携による効率的な施設整備や管理運営を検討します。今後民間事業者の意向も確認しながら、役割分担や権限の明確化など持続可能な手法、仕組みを検討します。

④時代ニーズの変化などに柔軟に対応できる多目的な用途に対応可能な施設

- ・時代のニーズは刻々と変化していくことから、今後の変化に柔軟に対応できる施設づくりを目指します。
- ・急速に進展するデジタル化などの新たな技術の活用等を積極的に推進します。



【整備方針】

- ①回遊性・拠点性を有する複合的な機能
- ②交流・新しい交流を創出する場
- ③公共施設の集約・複合化と、周辺施設等との機能分担や連携
- ④多目的な用途に対応可能な施設

9 導入機能（案）

施設整備の方向性を踏まえ、想定される機能を次のとおり、整理しました。

【導入機能選定の条件】

- ・国施設の誘致を前提とし、機能を設定します。
- ・公共施設は、単一の目的に縛られる従来の考え方による機能ではなく、多目的に利用できるものを主体とします。集約・複合化を行う場合は、既存施設機能を検討します。
- ・民間が導入する機能については、地元懇談会のご意見、事業者アンケート、関連計画等を基に検討します。

【導入機能（案）】

機 能	概 要	諸室・設備（例）
コミュニティ 交流機能	地域住民、団体の交流機能 各種学習機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○ワーク・学習スペース（Wi-Fi 完備） ○調理室・音楽室・和室・ギャラリー（展示室）・談話コーナー
産業振興機能	企業間の交流機能 （コミュニティ交流機能と共用） 情報発信機能 産業育成機能 就労支援、労働環境整備機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○催し（特産品販売、各種セミナー等） ○地域産業、伝統工芸の製品紹介コーナー ○商工関係団体 ○国施設（（仮称）労働総合庁舎）
集客機能	主に民間事業として導入を検討する機能	○飲食、物販・サービス、娯楽等
まちなか居住 支援機能	まちなかでの暮らしやすさをサポートし、まちなか居住を促進する機能	○飲 食（カフェ、軽食、レストラン等） ○買い物（小規模スーパー、コンビニ、ドラッグストア等） ○サービス（暮らしのサポートコーナー、ATM 等） ○医 療（医療モール等） ○防 災（防災倉庫等）
子育て支援 教育機能	子育てを支援する機能	○託児サービス ○小規模認可保育園 ○屋内遊戯スペース ○こども図書コーナー ○病児保育（周辺の診療所との連携）
施設管理機能 付帯機能	施設管理・その他	○駐車場 ○駐輪場 ○シェアサイクル ○共用部（トイレ・倉庫・廊下・階段・エレベーターなど） ○管理事務所・案内

※諸室・設備は例示であり、これに限定するものではありません。

※民間事業者の参入意向によって柔軟な検討も必要とします。

1 検討の考え方

本基本計画は、基本構想を踏まえ、跡地を活用した複合施設に関する機能、規模、運営のあり方、事業手法について立案するものです。

本基本計画策定にあたっては、「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」を基本に、（仮称）労働総合庁舎の入居を前提とした公共機能と民間機能を有する複合施設を民間の資金やノウハウを積極的に活用して実現するため、民間事業者提案型の施設整備を視野に検討を進めてきました。

本基本計画策定後の事業者選定に向けては、春日部駅付近連続立体交差事業や市役所新本庁舎の整備などの主要事業の進展によって、民間事業者の本市に対する注目度が高まっていること、また、新しい生活様式などのニーズの変化を的確に捉えていくために、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ます。

そのため、民間事業者から市民サービスの向上や市財政負担の軽減が期待できる、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と考えます。

こうしたことから、本基本計画は、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ます。



【計画地周辺の状況】

2 導入機能及び規模の設定

2-1 国施設の機能・規模

(1) 機能及び規模

国の（仮称）労働総合庁舎は、春日部労働基準監督署、ハローワーク春日部の2施設の機能を有するもので、その規模は概ね2,500㎡を想定しています。現時点では機能移転が確定したものではありませんが、想定面積規模の確保が出来れば、移転は可能であると考えています。

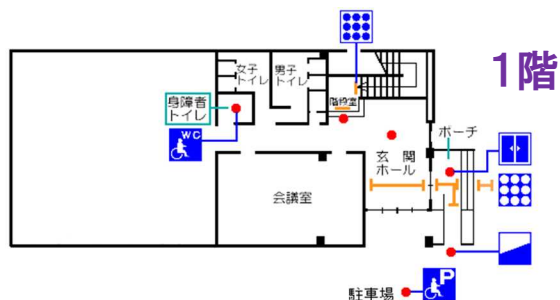
（現在の延床面積） ・春日部労働基準監督署：766㎡（2階建）

・ハローワーク春日部：931㎡（2階建・増築あり） 合計：1,697㎡

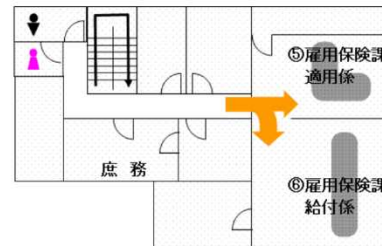
⇒ 想定面積＝約2,500㎡（2,000㎡＋共用部）と設定

【国施設の諸室】

労働基準監督署（一般的な事例）	ハローワーク春日部
署長室、執務室、会議室（大小）、待合 書庫・倉庫、玄関ホール、トイレ、子育て支援	総合受付、求人閲覧、各種相談窓口、執務室 雇用保険手続、企業支援、会議室 書庫・倉庫、玄関ホール、トイレ、子育て支援



労働基準監督署（参考事例）



ハローワーク春日部

(2) 諸室の共用

国施設と市公共施設を複合化する効果を高めるため、各階のトイレや会議室等を共用する方向とすることが考えられます。運用については、今後調整が必要となります。

(3) 駐車場

国の現施設の駐車場台数は 79 台（春日部労働基準監督署 8 台、ハローワーク春日部 71 台）です。一方、現施設は駅から離れており自家用車でのアクセスが多くなりますが、計画地は春日部駅から近くなり、徒歩や公共交通機関（鉄道、バス）が利用しやすく、また、周辺の民間駐車場利用も可能であることから規模を縮小できる可能性があります。

（参考）ハローワーク大宮、浦和など、20 台未満の事例もあり

2-2 市公共施設の機能・規模

(1) 導入機能の設定

基本構想で整理した導入機能（案）のうち、公共機能として計画地に適正が高い機能を抽出します。公共機能は、単一の目的に縛られる従来の考え方による機能ではなく、多目的に利用できるものを主体とします。

また、計画地の規模や立地特性を考慮したうえで、集約・複合化によって相乗効果が期待でき、関連計画との整合が図ることができる機能を優先して導入することを考えます。

なお、ここに記載した機能は、今後調整を進めていくため、必ず整備されるものではありません。

※「2-3 民間導入機能」と重複するものも記載されていますが、民間機能としての導入も視野に入れ、相互の補完により、導入機能の調整を進めていきます。

【市公共機能として導入が考えられる機能（案）】

機 能	概 要	諸室・設備（例）
コミュニティ 交流機能	地域住民、団体の交流機能 各種学習機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○ワーク・学習スペース（Wi-Fi 完備） ○調理室・音楽室・和室・ギャラリー（展示室）・談話コーナー
産業振興機能	企業間の交流機能 （コミュニティ交流機能と共用） 情報発信機能 産業育成機能 就労支援、労働環境整備機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○催し（特産品販売、各種セミナー等） ○地域産業、伝統工芸の製品紹介コーナー
まちなか居住 支援機能	まちなかでの暮らしやすさをサポートし、まちなか居住を促進する機能	○暮らしのサポートコーナー ○防 災（防災倉庫等）
子育て支援 教育機能	子育てを支援する機能	○屋内遊戯スペース ○こども図書コーナー
施設管理機能 付帯機能	施設管理・その他付属機能	○駐車場 ○駐輪場 ○シェアサイクル ○共用部（トイレ・倉庫・廊下・階段・エレベーターなど） ○管理事務所・案内

(2) 導入機能のイメージ

①多目的な利用に供するホール空間

- ・ 各種催し会場、大規模な会議等に活用できる広い空間
- ・ 可動式間仕切りを設け、大小さまざまな広さの空間とすることができる場

(参考事例)



(としま産業振興プラザ) (出典：豊島区 HP)

②多目的な利用に供する空間

- ・ 各種セミナーや会議、コミュニティ活動など多目的に活用できる空間
- ・ 可動式間仕切りを設け、大小さまざまな広さの空間とすることができる場

(参考事例)



(セミナーの開催)

③待合せや談話のための空間

- ・ エントランスホールなど、一体的で開放的な待合せや談話のためのスペース
- ・ 簡易可動式の什器を配置した用途に応じて自由な展示レイアウトが可能な空間

(参考事例)



本庄市市民活動交流センター



尼崎市立ユース交流センター（出典：尼崎市 HP）

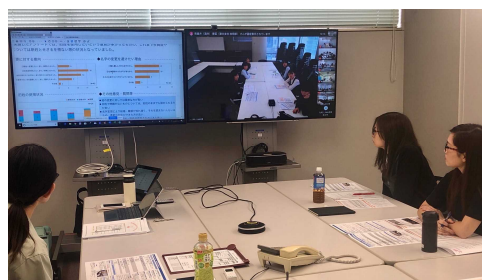
④ワークスペース

- ・ 個別間仕切りのあるデスクスペースやカウンター形式の諸室
- ・ ビジネス利用を考慮したテレワーク・WEB 会議ブースや Wi-Fi 環境、印刷機器などを兼ね備えたワークスペース

(参考事例)



シェアオフィスのイメージ（出典：JR 東日本）



WEB 会議ルーム

⑤趣味や休憩に利用できる空間

- ・ 伝統工芸などの文化に触れ合う場
- ・ ビジネス心得の実習にも利用できる空間

(参考事例)



お茶の水女子大学茶道教室

(出典： <https://www.cf.ocha.ac.jp/gec-in/j/menu/events/sadou.html>)

⑥防音設備のある多目的空間

- ・ スピーチの練習やボイストレーニング、音楽活動の練習等にも対応可能な防音性能に優れた多目的空間

(参考事例)



ボイストレーニング研修 (天童市市民プラザ)

(出典：天童市 HP)



「プラスジャンボリーin かすかべ」練習

(出典： <https://www.showagakki.co.jp/topics/eventcompetition/a147>)

⑦工作等に利用できる多機能空間

- ・さまざまな職業体験や地域の事業主のセミナーなど、起業を目指す人たちの就業訓練や情報交換などに供する多機能空間

(参考事例)



伝統工芸体験教室（山形県）

（出典：観光文化交流センター山形まなび館）



食育セミナー（こども料理教室）高森町

（出典：<https://www.town.nagano-takamori.lg.jp/soshiki/10/1/7/2925.html>）

⑧その他（共用部）

- ・トイレ、玄関ホール、廊下、階段などのバリアフリー・ユニバーサルデザインの考えを踏まえた共用部分
- ・事務室、倉庫、機械室など

(3) 導入機能と規模の設定

市公共機能として、公共施設の機能を集約・統合することで、施設床面積の削減、効率化を図ります。

【導入機能の面積規模】

機 能	延床面積	備 考
利用に供する空間	約 1,000 m ²	多目的な利用に供するホール空間 など
共用部分	約 500 m ²	事務室 トイレ・赤ちゃんの駅 倉庫・書庫 機械室・電気室 玄関ホール・廊下・階段 など
合 計	約 1,500 m ²	

2-3 民間導入機能

(1) 民間導入機能の方向性

民間導入機能は事業者の意向や提案を柔軟に受け入れていくことができるよう、ここでは、想定される方向性を示します。

※「2-2 市公共機能」と重複するものも記載されていますが、重複して整備するものではなく、市公共機能の整備状況や民間事業者の提案状況により、導入されるものです。

【民間導入機能（案）】

機 能	概 要	諸室・設備（例）
コミュニティ交流機能	地域住民、団体の交流機能 各種学習機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○ワーク・学習スペース（Wi-Fi 完備） ○調理室・音楽室・和室・ギャラリー（展示室）・談話コーナー
産業振興機能	企業間の交流機能 （コミュニティ交流機能と共用） 情報発信機能 産業育成機能 就労支援、労働環境整備機能	○多目的ホール・レンタル会議室・フリースペース（貸館） ○催し（特産品販売、各種セミナー等） ○地域産業、伝統工芸の製品紹介コーナー ○商工関係団体
集客機能	主に民間事業として導入を検討する機能	○飲食、物販・サービス、エンタメ等
まちなか居住支援機能	まちなかでの暮らしやすさをサポートし、まちなか居住を促進する機能	○飲 食（カフェ、軽食、レストラン等） ○買い物（小規模スーパー、コンビニ、ドラッグストア等） ○サービス（暮らしのサポートコーナー、ATM 等） ○医 療（クリニックモール等） ○防 災（防災倉庫等）
子育て支援教育機能	子育てを支援する機能	○託児サービス ○小規模認可保育園 ○屋内遊戯スペース ○こども図書コーナー ○病児保育（周辺の診療所との連携）
施設管理機能付帯機能	施設管理・ユーティリティ施設と一体となった付帯機能	○駐車場 ○駐輪場 ○シェアサイクル ○共用部（トイレ・倉庫・廊下・階段・エレベーターなど） ○管理事務所・案内

(方向性)

- にぎわい創出拠点（例：商業、飲食、興行、催し）
- 地域住民の利便性向上（例：買い物、子育て支援、ビジネス）
- 春日部市の産業振興に寄与（例：生産者と住民のつながり、伝統工芸の伝承など）
- 周辺施設との競合回避と機能補完

2-4 施設規模の整理

建築規模は、各機能の規模が確定していないため、想定値とします。

下表のとおり、複合施設の延床面積は概ね 5,000～6,500 m²を想定します。

【施設規模】

機 能	延床面積	備 考
国：（仮称）労働総合庁舎機能	約 2,500 m ²	約 2,000 m ² + 共用部約 500 m ²
市公共機能	約 1,500 m ²	約 1,000 m ² + 共用部約 500 m ²
民間機能	約 1,000～2,500 m ²	業態により必要面積が異なる
合計	約 5,000～6,500 m ²	

2-5 駐車場

(1) 現況収容台数

機能移転を検討する現施設のそれぞれの駐車場収容台数は以下のとおり合計79台です。

- ・春日部労働基準監督署 : 8台(駅から徒歩20分)
- ・ハローワーク春日部 : 71台(駅からバス15分、バス停から徒歩1分)

(2) 駐車台数の考え方

地元懇談会の意見では、十分な駐車場確保が命題とされてきました。

一方、計画地は面積約4,200㎡と限られたものであり、どのような役割、規模の駐車場とするかが施設計画における課題となっています。

市有地の有効活用を図り投資効果を高めるには、周辺の既存民間駐車場の有効活用、歩行者の回遊向上のための取組とのバランスを考慮した台数想定が必要となります。

(駐車台数設定のための条件)

- ・市の公共機能の内容や民間施設の業態によって必要収容台数は大きく異なりますが、現時点では確定していないため、考え方を示します。
- ・敷地4,200㎡の約1/2を平面駐車場とした場合、約60～70台の駐車場が確保可能と考えます。(1台当たり30㎡程度を必要として試算した場合)
- ・駐車収容力を高めるためには、立体駐車場とする必要がありますが、地下駐車場は周囲の地盤への影響や建設コストが大きくなるため、自走式2～3層駐車場とすることが現実的と考えます。立体駐車場は、整備費、維持管理費が嵩むため、民間施設の業態によって収容量が必要な場合は、民間事業者の負担で整備することを原則とします。
- ・計画地は駅から徒歩7分、バス停前という公共交通の利用がしやすい環境にあり、周辺の民間駐車場(有料)も利用可能です。加えて、関連計画では、計画地周辺にはフリンジ駐車場(中心市街地への自動車交通の流入を制限するために周辺に用意する駐車場)を確保するものとしています。

以上の条件から、**概ね60～70台の駐車場を確保**するものとし、民間事業者の参入条件によってこれ以上の駐車場が必要な場合は、民間事業者の負担において立体駐車場の整備を検討するものとし、また、周辺駐車場の有効活用や、駐輪場の整備とあわせたシェアサイクルの導入など、多様な方策を合わせて検討します。



【駐車場の概略イメージ】 ※イメージでありこのとおりに整備するものではありません

3 施設計画

3-1 前提条件（1棟型・2棟型の比較）

ここでは、建築物の形態の特性を整理します。

建物の「1棟型」「2棟型」の双方に利点、欠点がありますが、限られた敷地を有効に活用することや経済性を考慮すると、**1棟型が優位**と判断します。

なお、国や民間事業者の事業参入による相乗効果を妨げないよう、断定するものではなく柔軟に検討を進めていきます。

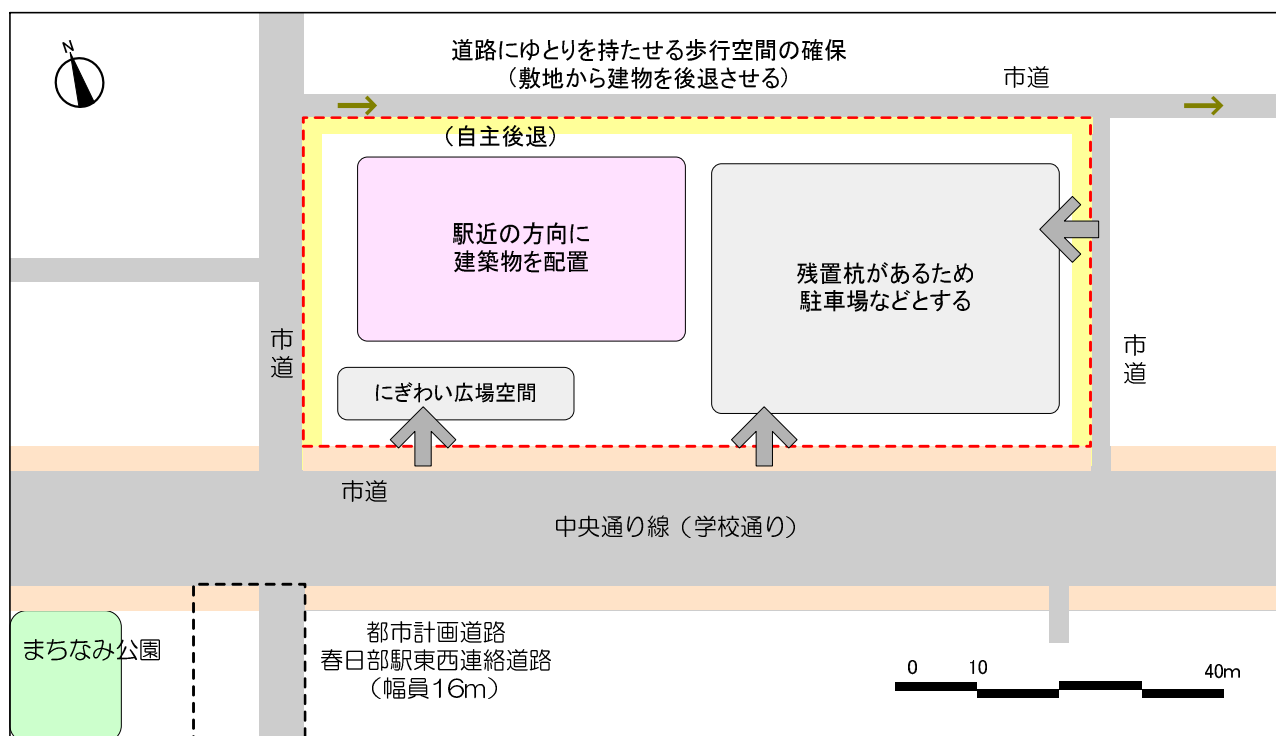
	1 棟型	2 棟型
市 民 要 望	これまでの地元懇談会の意見では、敷地を有効に活用するため1棟型が望ましいという要望があった。	－
	○	×
利便性 にぎわい	にぎわいは1階にどのような機能をどのように配置するかによるため、1棟か2棟かで大きな違いはない。同じ延床面積の場合、1棟型は、階層が高くなるため利便性にやや欠ける感があるが大きな問題はない。	
	○	○
駐車場	建物を集約し建ぺい率を縮減すれば駐車場として活用できる空間を広く確保することが可能。 (建ぺい率をどの程度とするかによる)	1棟型と比較すると、同一建ぺい率の場合、駐車場として確保できる面積は少なくなる。
	○	△
維 持 管 理	公共、民間機能が一体化となるため、大規模修繕等を行う際は両者の十分な調整を行う必要がある。	一部の改修、建替について、1棟型と比較して柔軟性が高まる。
	△	○
事業性 市負担	1事業となる。たとえばリース事業とする場合、事業規模等から概ねの賃料を算定し、事業者と借主の視点から事業成立性を判断する。1棟のため公共・民間床は同一仕様となるため、2棟型と比べてコスト高となる可能性がある。	2事業に分離することが可能。 公共棟と商業棟に事業分割することで商業棟の仕様を下げて建設・維持管理コストを抑えることもできる。 一方、東側の残置杭等の撤去等コストが高むことが考えられる。
	△	△
総 評	視点によって両者の利点、欠点がある。官民連携手法を前提として検討を進めていくが、敷地の有効活用、駐車場確保等を考えると総合的には1棟型が優位と考える。	
	○	△

【安全性の視点】

- ・利用者動線（歩行者・車）を分離します。
- ・歩道のない市道3路線に接する箇所は、敷地境界から建物を後退（セットバック）することで敷地内に歩行者空間の確保を検討します。
- ・西面道路については、都市計画道路春日部駅東西連絡道路の線形を意識した配置を検討します。

【経済性・その他の視点】

- ・残置杭の影響を考慮するうえでも敷地西側に集客施設を配置することが優位となります。
- ・建物には搬出入等に用いる管理用の動線や空間を確保します。



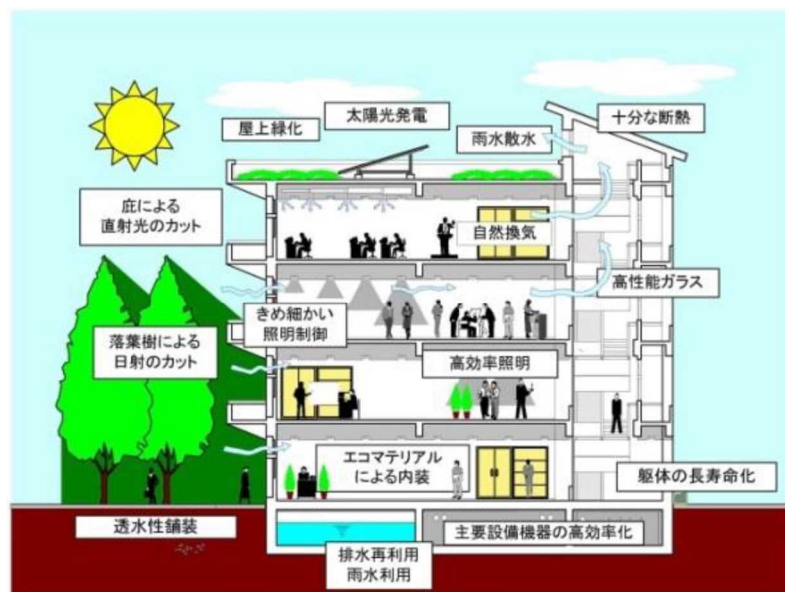
3-3 環境共生の検討

SDGs（持続可能な開発目標）に積極的に取り組む本市として、「環境」に十分配慮した施設とするため、緑豊かなまちづくりや環境負荷の低減に関する取組を推進していきます。

本事業は、官民連携手法による施設整備を検討しているため、事業者との調整が必要となりますが、積極的な検討を求めていることとします。

（環境共生の方針）

- ・敷地内の緑化やゆとりある広場など、景観や環境に配慮します。
- ・建築物については、屋上や壁面の緑化などによるヒートアイランド対策に配慮します。
（※ヒートアイランド現象とは、都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象）
- ・自然採光の確保、断熱性能の高い外壁材や遮熱性の窓・ガラス材の採用など、空調エネルギー効率を高めるなど、省エネ、かつ、環境負荷に配慮します。
- ・太陽光発電の街路灯など、再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、災害時の無停電設備、電気自動車充電スポットの設置について、積極的に検討します。
- ・資源の枯渇に配慮した材料、リサイクルが容易な材料など、環境負荷の少ない建設資材を検討します。必要に応じて、内装材や什器類に効果的に木材（県産材）を利用します。
- ・照明器具はLED光源の利用により、省エネ、長寿命化を配慮します。
- ・節電・省資源化を進めるため、照明器具の人感センサー、自動水栓等を検討します。
- ・雨水の有効利用、地下貯留などについて、地盤条件等を加味しながら積極的に推進します。
- ・建物の換気性能、通気性の確保や複数の出入口の配置など、新型コロナウイルスやインフルエンザ等の感染症対策にも配慮した建築計画とします。



【（参考）環境共生型の建物のイメージ】

出典：春日部市本庁舎整備基本計画

3-4 ユニバーサルデザインの検討

本施設は、子どもや高齢者、障がい者、乳幼児連れ、外国人など、不特定多数が訪れる施設であるため、福祉関係法令を遵守し、すべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用することができる空間の形成を図ります。

(ユニバーサルデザインの方針／誰もが利用しやすい施設)

- ・ 通路は、屋内外とも段差がなく、見通しがよく、可能な限り死角が生じないように計画します。また、誘導表示などを適切に設置します。
- ・ 同一フロア内での移動しやすさとともに、上下階への移動しやすさに配慮し、エレベーター等を適切な位置に設けます。主要な階段は、誰もが利用しやすいよう緩い勾配とし、二段手摺を両側に設けます。エレベーターは障がい者対応とします。
- ・ 通路などの床仕上材は、維持管理に配慮しつつ、滑りにくく安全な材料を採用します。
- ・ トイレは、車いす利用者やオストメイト利用者にも対応した多目的トイレとします。
- ・ 子育て世代に配慮し、赤ちゃんの駅（授乳室等）の設置を検討します。
- ・ サイン・誘導案内は、認識しやすいように、表示位置や言語、文字サイズ、色彩などに配慮します。
- ・ 触知案内機能や音声案内など、障がい者にもわかりやすい多様な案内・誘導対応を図ります。
- ・ 視覚障がい者の歩きやすさに配慮した誘導ブロックを設置します。

II 基本計画

3-5 基本計画図

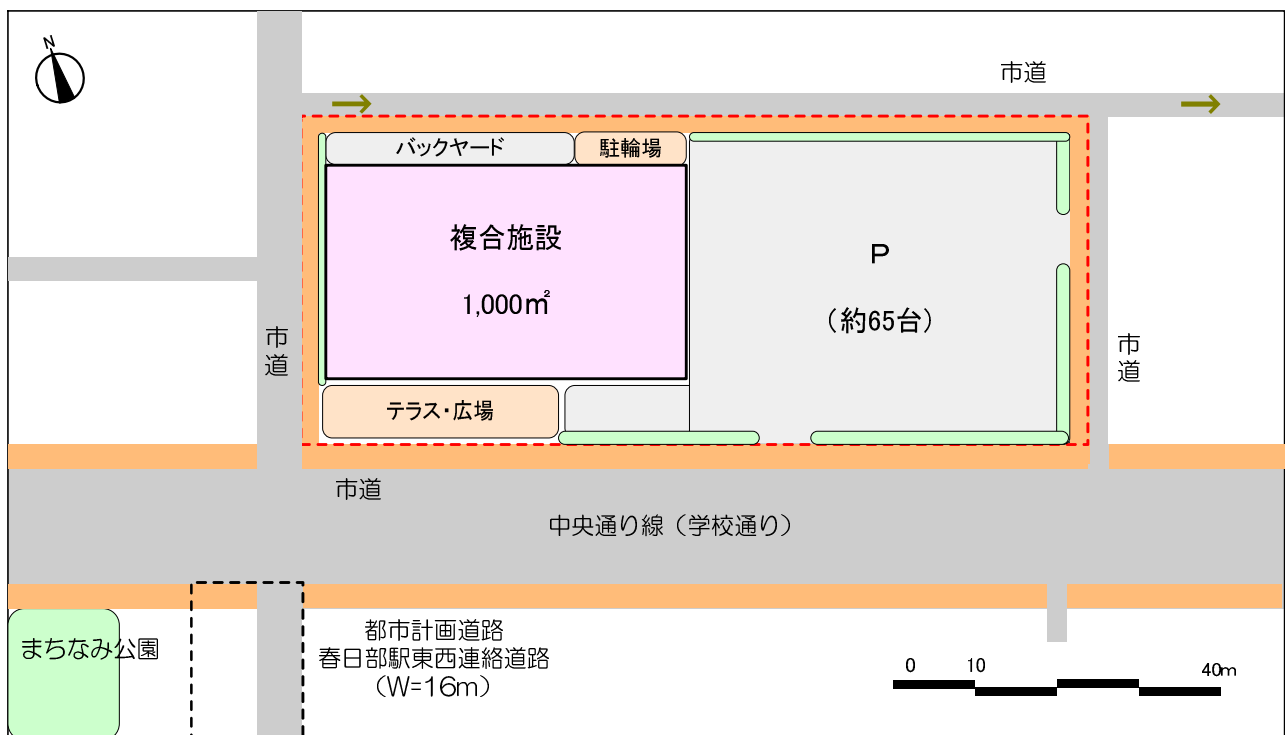
これまでの方針に基づき、基本計画図を作成しました。

現時点では事業手法や民間導入機能が確定していないため、1棟型（2つの案）のほか、2棟型も含めた3つの比較案を検討しています。

【1 案】

- ・建物をコンパクトな1棟型複合施設（5階建）として、東側を駐車場とします。
- ・駐車場は、平面駐車場として約65台程度の収容が可能です。
- ・「まちなみ公園」と連携を意識した「テラス・広場空間」を確保します。
- ・東側を駐車場とすることで、残置杭を避けて建物建設が可能となります。

概念図



5F(国) 1,000㎡	駐車場
4F(国) 1,000㎡	
3F(国・市) 1,000㎡	
2F(市) 1,000㎡	
1F(民 間) 1,000㎡	

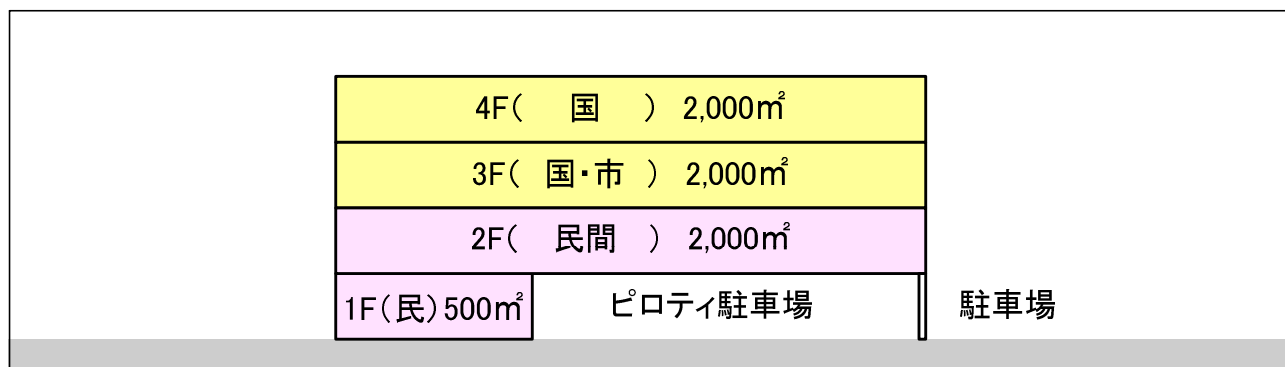
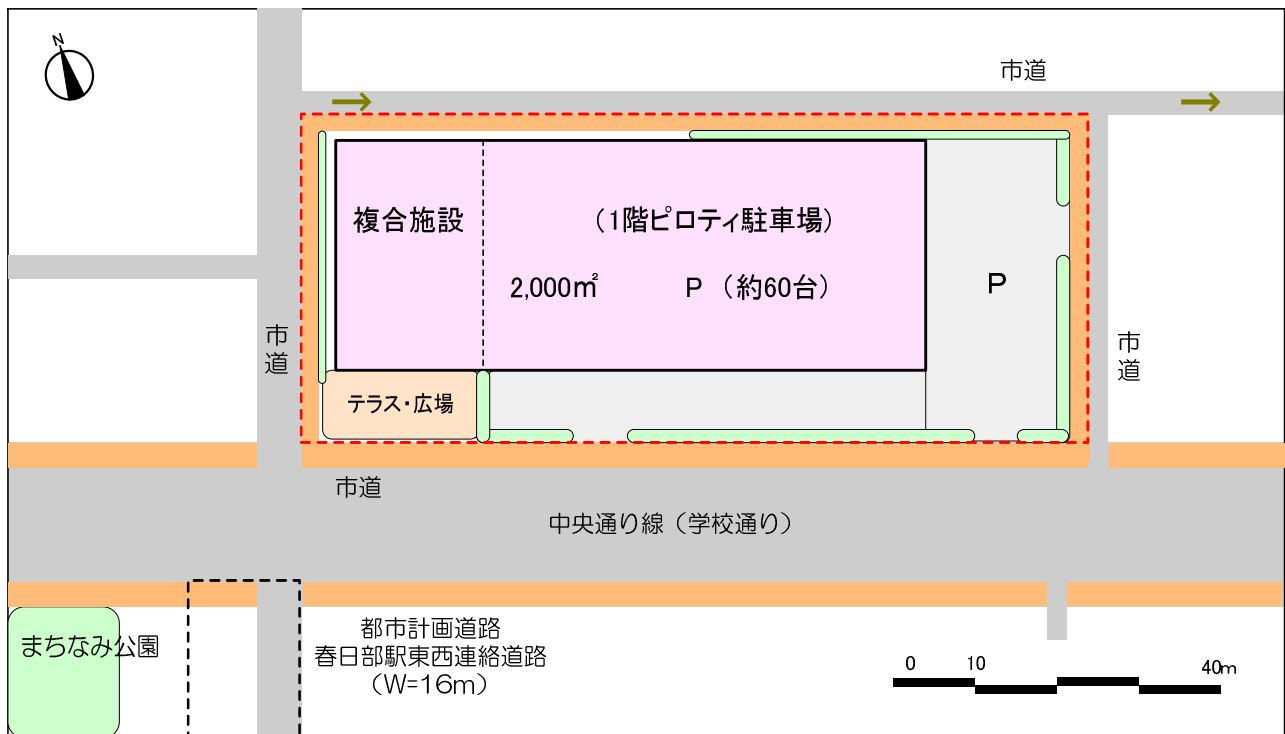


II 基本計画

【2 案】

- ・商業施設として、1フロアの面積が比較的大きな業態とした場合の案です。
- ・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ります。
- ・建物1階を駐車場とするピロティ駐車場は沿道のにぎわいづくりの視点から工夫が必要となります。
(道路沿道に店舗やキッチンカースペースを配置するなど)

概念図



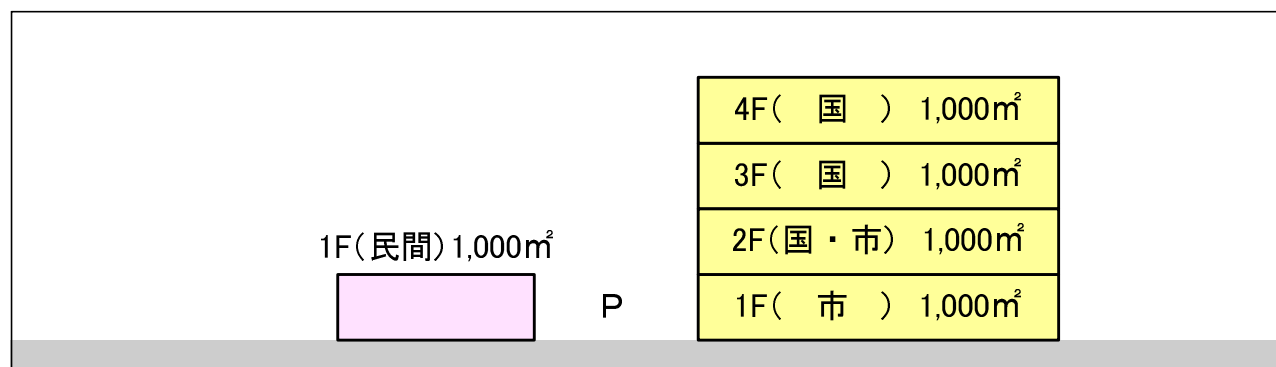
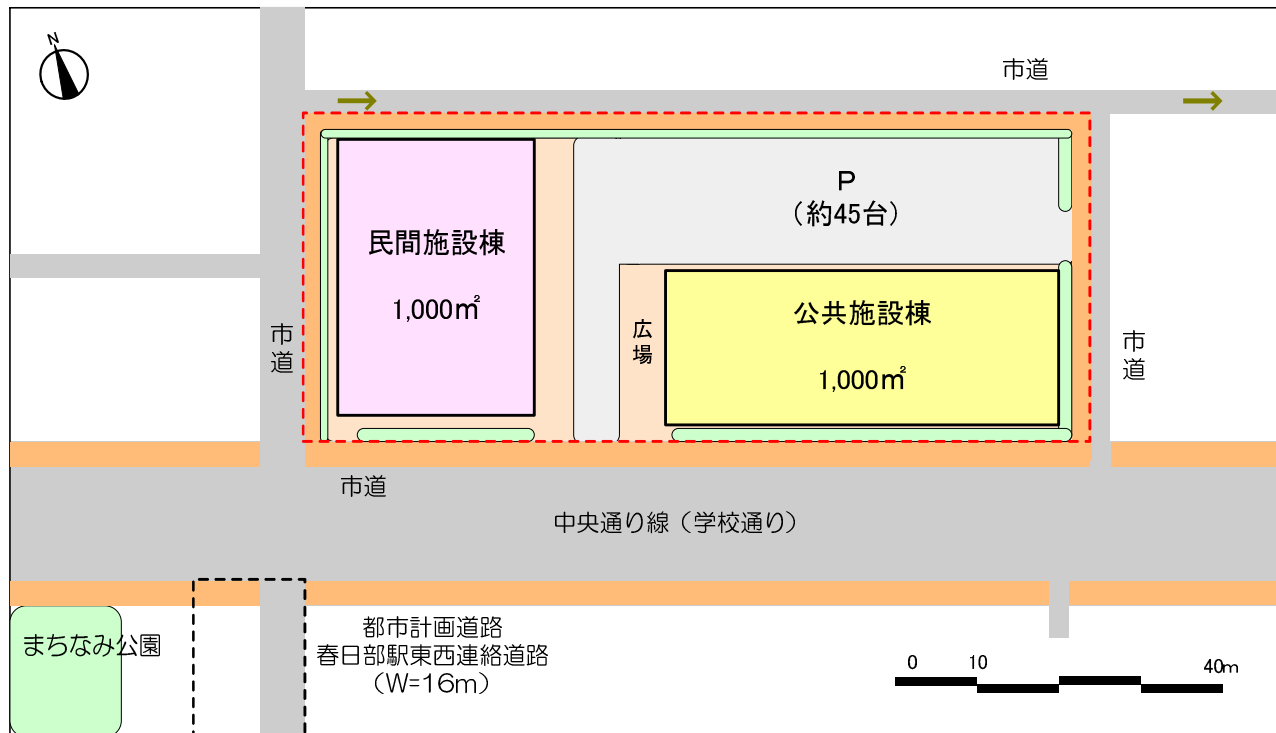


II 基本計画

【3 案】

- ・ 公共施設棟と民間施設棟を分離する案です。
- ・ 2 棟の建築の配置にもよりますが、平面駐車場や広場の規模は小さくなります。

概念図





II 基本計画

評価する視点にもよりますが、現段階では1案（コンパクトな1棟案）が優位であると判断します。

なお、国や民間事業者の事業参入による相乗効果を妨げないよう、断定するものではなく柔軟に検討を進めていきます。

	1 案	2 案	3 案
	1 棟（駐車場約 65 台）	1 棟（駐車場約 60 台/ビル）	2 棟（駐車場約 45 台）
			
建築面積	約 1,000 m ²	約 2,000 m ²	約 2,000 m ² (1,000 m ² + 1,000 m ²)
延床面積	約 5,000 m ²	約 6,500 m ²	約 5,000 m ²
（国）	約 2,500 m ²	約 2,500 m ²	約 2,500 m ²
（市）	約 1,500 m ²	約 1,500 m ²	約 1,500 m ²
（民間）	約 1,000 m ²	約 2,500 m ²	約 1,000 m ²
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	○	△	△

4 概略事業計画

4-1 概算事業費の試算

先に検討した「2 導入機能及び規模の設定」及び「3-5 基本計画図」【1案】を基に、想定面積に面積当たり単価を乗じて概算コストを試算しました。事業手法が未定であるため、従来手法で建設、維持管理した場合の試算としています。

初期建設費は、建物と外構の全体で、概ね **31 億円**、維持管理費は年間概ね **1.6 億円** となります。

【建設費】

項 目	金 額	備 考
諸 元	敷地 4,200 m ² 建物 5,000 m ² 外構 3,200 m ²	
用地費・補償費	—	なし
建築費	30.25 億円	5,000 m ² ×@550 千円/m ² ×消費税率 1.1
外構費	1.06 億円	3,200 m ² ×@30 千円/m ² ×1.1
その他	—	土壌汚染対応、残置杭の検討は別途
計	31.31 億円	

※単価は、民間事業者へのヒアリングによるものです

【維持管理費（20 年ライフサイクルコスト）】

項 目	金 額	備 考
維持管理費	15.40 億円	5,000 m ² ×@14 千円/年×1.1×20 年
修繕費	15.66 億円	仮設定：5 年毎に建設費の 1/8 を計上
その他	—	考慮しない
計	31.06 億円	(平均 1.55 億円/年)

※単価は、民間事業者へのヒアリングによるものです

※仮に 20 年の定期借地を想定したものです

【市公共施設分：運営費（20 年ライフサイクルコスト）】

項 目	金 額	備 考
運営費（市）	8.25 億円	1,500 m ² ×@25 千円/年×1.1×20 年
計	8.25 億円	(平均 0.41 億円/年)

※単価は、民間事業者へのヒアリングによるものです

※仮に 20 年の定期借地を想定したものです

4-2 事業手法

主な事業手法の概要は以下のとおりです。

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。

【事業手法の比較】

	従来手法 (設計・施工分離)	官民連携事業手法		
		DB方式 (設計・施工一括)	PFI方式	定期借地 リース方式
概 要	一般的な公共事業で、設計、施工それぞれの段階で分離発注する方式。	設計・施工者を同時に選定・発注する方式。事前に要求水準を作成する。	設計・施工・管理一括発注方式。民間事業者が設立するSPC（特別目的会社）が資金調達を行い、市が割賦方式により支払う。	民間事業者が設計・施工を行い所有する建物の長期賃貸借契約を結び、事業期間後に更地返還または市へ所有権を移転する。
資金調達	市	市	民間	民間
事業期間	従来どおり	設計施工一括のためやや短縮	導入可能性調査や要求水準作成など手続きに期間を要する	PFI に比べて手続きは簡略化される
メリット	・従来の発注手続きで円滑な処理が可能。 ・市直営で市民の信頼性は高い。 ・各種補助金の活用可	・発注事務が軽減され期間短縮が可能。 ・施工を考慮した設計となり円滑な施工、コスト縮減が期待。	・民間ノウハウの活用により事業費縮減や財務負担平準化が期待できる。	・初期投資を抑えられる。 ・所有権を民間が保有するため維持管理修繕等の軽減可能。
デメリット	・各段階に入札等の事務手続きが必要。 ・設計・施工分離発注のため事業費縮減は限定的。（総合評価方式などの採用で品質確保、事業費縮減を図ることは可能） ・市の初期投資が必要となる	・受注可能な事業者が従来方式と比べて限定される。 ・品質確保のため第三者による管理が必要とされる。	・業者選定や準備により事業が長期化。 ・性能規定や設計条件が明確でないと発注者が想定する品質が確保できない。 ・事業規模が小さいとコスト縮減効果が発揮しにくい。 ・民間事業者の参入がなく事業が遅延する事例もみられる。	・通常、補助金は活用できない。 ・性能規定や設計条件が明確でないと発注者が想定する品質が確保できない、または、賃料が高騰化。 ・条件により民間事業者の参入がなく事業が遅延するリスクがある。
評 価	自主財源の確保、事業期間などの課題があり、官民連携事業とすることが望まれる	従来手法に比べて民間活力を活用した工期短縮やコスト縮減が期待できるが、初期の財源確保が必要	対象は原則、公共施設棟に限られる。事業期間も長期化するなど課題がある	事業期間が短縮可能で、初期投資を抑えられ、市として財産を所有しないことで将来的な負担を軽減
	△	△	△	○

4-3 事業スケジュール（目標）

定期借地リース方式を想定した事業スケジュールを以下のように設定します。
 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。

【事業スケジュール（目標）】

	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）						

4-4 管理運営方針

① 多様なニーズに対応した運営

「東口エリアの交流拠点」としての機能を十分に発揮し、地域住民はもとより幅広い市民に親しまれる施設となるよう快適な空間を維持する適切な施設管理を行うとともに、市民や来訪者の交流活動やにぎわい創出につながる各種イベントの企画・運営や情報発信に努めます。にぎわい創出のため、施設の運営については休日や夜間の営業も積極的に行うよう検討します。

また、国の（仮称）労働総合庁舎との複合施設であることを生かした連携など、効果的な運営を目指します。

②安全の維持

近年の犯罪や災害の増加、新型コロナウイルスやインフルエンザ等の感染症対策のため、危機管理マニュアルの策定・周知徹底、定期的な訓練の実施や効果的な警備計画など、安全の維持を図ります。

③ライフサイクルコストの低減

施設の維持管理については、省エネルギー設備の活用など、環境に配慮した施設管理を行うなど、ライフサイクルコストの低減に努めます。

厳しい財政環境のもとでは、効率的な管理運営による財政支出の抑制が求められます。民間事業者のノウハウを活用した、本施設にふさわしい管理運営体制を構築します。

④市全体及び東口エリアの活性化・地域との連携

市全体及び東口エリアの活性化のためには、地域との連携が重要であるため、企画・運営については商工関係団体やまちづくり活動に積極的な各種団体、個人等が参画、関わることでできる仕組みの構築や活動支援を図ります。

地域に親しまれる施設を維持していくため、時代とともに変化する利用者ニーズを把握するための定期的な利用者アンケートの実施や施設運営への市民参加を目指します。

4-5 事業推進に向けての留意事項

①国との調整

国の（仮称）労働総合庁舎の入居に向けての諸条件や施設整備の方針について調整を継続していく必要があります。

②事業スキームの検討

国の入居条件にもよりますが、定期借地リース方式をはじめとする最適な事業スキームについて、更に民間事業者の参入意向を確認しながら検討を継続し、事業者公募に向けた準備を進めていく必要があります。

③市全体及び東口エリアの活性化

本施設の整備のねらいは、市全体及び東口エリアの活性化のための交流拠点とすることです。そのためには、施設整備で完結するのではなく、地域の商工関係団体をはじめ、各種まちづくり団体や企業、個人等と連携したまちづくりを進めていくことが不可欠です。

「まちなみ公園」をはじめとした周辺施設と本施設との関連性を強化するソフト施策の工夫などについて地域との対話を進めていく必要があります。

また、将来的に持続可能な地域や民間事業者が主体となった活動組織の組成を目指した体制構築などを現時点から進めていく必要があります。