

# 東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）基本構想

平成20年3月

埼玉県

春日部市

## 東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）基本構想（案）

### 目 次

1．施設整備の背景	1
（1）背景	1
（2）地域の特徴	2
（3）地域を支える拠点施設の整備	4
2．施設整備の目的と基本目標	5
（1）施設整備の目的	5
（2）基本目標	5
3．事業の方向性	6
（1）総合的な創業・経営支援の実施による新産業・新事業創出の促進	6
（2）NPO等による自主的な市民活動の促進	6
（3）地域の拠点性を高める民間施設の誘致	6
4．施設コンセプト	8
5．事業対象用地	9
6．施設構成と事業主体	11
（1）導入施設と機能連携	11
（2）導入施設及び規模（案）	13
（3）事業主体に関する基本的な考え方	14
（4）施設計画に関する基本的な考え方	15
（5）民間施設に関する基本的な考え方	17
7．事業手法	18
（1）事業手法設定の基本的な考え方	18
（2）事業手法	18
（3）事業期間等	18
8．事業スケジュール	19

## 1. 施設整備の背景

### (1) 背景

現在、我が国の地域社会は、社会経済環境の変化のなかで、様々な課題を抱えている。本事業の対象地となる埼玉県東部地域も例外ではなく、課題に適切に対応していくため、地域活力の維持、向上を図る機能強化が必要となっている。

#### 社会の変化

我が国の地域社会は、人口減少や少子高齢化によるにぎわいの喪失、限られた財源の中での政策の選択などの課題に直面している。そのような中、今後は、住民のライフスタイルやニーズの多様化と相まって、住民が積極的に居住地域や交流地域を選ぶ時代になると考えられる。地域では、魅力的なまちづくりや公共サービスを提供することで、人々が集まって活発に交流し、その中から地域を活性化する新しい発想や取組が生まれ、さらに地域の魅力を高めていくような魅力創造の好循環を形成していくことが必要である。

また、団塊世代の退職者の急増や、埼玉県でも深刻な課題となっている今後の超高齢社会の到来に備えて、地域活動や NPO・ボランティア活動（以下「NPO等による自主的な住民活動」という。）に参加しやすいような環境づくりを進めることが、生きがいの提供や、社会経済環境の変化に対応できる知識や技術の習得を促し、ひいては地域住民や団体が主体となった社会福祉や環境保全などの地域課題の解決、にぎわいの維持などにつながることとなると思われる。

#### 経済動向の変化

近年の景気回復の一方で、産業界は、生産拠点の海外移転などに見られる、経済のグローバル化や消費者ニーズの多様化・高度化への対応などの面で、依然として厳しい状況に置かれている。また、人口構造や雇用形態の変化による労働力人口の減少や、地域の経済を支える産業の縮小化、地域活力の低下が問題となっている。

このような状況下で、地域経済の安定的な成長を実現するためには、地域の特色や資源を生かしつつ、産業の振興や雇用の創出、税収の向上を目指して地域活力の維持・向上を図っていく必要がある。そのためには、既存企業の活動が地域経済の活性化に結びつくような支援を行うとともに、元気な企業の立地を増やし、新たな事業にチャレンジする起業家やベンチャー企業への支援により産業集積度を高めていくことが重要となる。

## (2) 地域の特徴

埼玉県東部地域は、12市10町から構成される地域で、東は千葉、南は東京、北は茨城、群馬、栃木と多くの都県と隣接し、県の東端に細長く位置する地域である。面積は約724平方キロメートルで県全体の5分の1を占め、県人口の4分の1に当たる約175万人が暮らす地域となっている。

産業面では、米作りが盛んで、全県の約6割の収穫量を誇るとともに、東北縦貫自動車道沿線などに工業団地が多く整備され、東部地域全体の製造品出荷額等は、約3兆7百50万円で、県全体の約22%を占めている(17年工業統計調査)。春日部市は、産業別従事者について、第3次産業の構成比が県平均を上回り、第2次産業については、県平均を下回っているなどの産業構造の特徴が見られている(平成17年国勢調査)。

また、県東部地域は、健康づくり・保健・医療・福祉の専門大学である埼玉県立大学、獨協医科大学越谷病院、県民健康福祉村など、一定の医療機関・健康増進機関の集積がある点、経済・経営学関連の学部・学科等を設置する大学の集積がある点、さらに、産学連携に積極的に取り組む工科大の立地などが特徴である。東部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)(以下、「ふれあい拠点施設」という。)における産業振興や住民活動の支援に当たっては、こうした地域の学術・研究・医療・健康増進機関との連携も可能である。

ふれあい拠点施設の整備が予定されている春日部市は、都心から35キロメートル圏、関東平野のほぼ中央に位置する埼玉県東部の中心都市のひとつで、面積は、65.98平方キロメートルである。東西方向に東武野田線と国道16号が横断し、南北方向には東武伊勢崎線(東京メトロ日比谷線、半蔵門線、東急田園都市線乗り入れ)と、国道4号・4号バイパスが縦断し、首都圏における交通の要衝となっている。江戸時代は、日光街道の宿場町として栄え、桐小箱や桐箆笥、押し絵羽子板などの伝統産業も盛んである。平成17年10月1日には旧春日部市と旧庄和町が合併し、新「春日部市」が誕生した。

平成17年度に埼玉県が策定した「春日部・越谷業務核都市基本構想」では、春日部市は、埼玉県東部地域の「生活創造拠点都市」として、業務・産業活動の中心となる都市づくりを目指すことが、整備の基本的方向として定められたとともに、ふれあい拠点施設も中核的施設として位置づけられている。

### ふれあい拠点施設建設予定地への交通アクセス

#### 鉄道アクセス：

- ・北千住駅～春日部駅下車(東武伊勢崎線快速で約20分、急行で約30分)徒歩5分
- ・大宮駅～春日部駅下車(東武野田線で約20分)徒歩5分

#### 乗り入れ鉄道：

日比谷線、半蔵門線、東急田園都市線

【春日部市内の主要な交通路線図】



### (3) 地域を支える拠点施設の整備

社会経済状況の動向を踏まえると、地域の活力の維持・向上は不可欠であり、そのためには、地域の特色や資源を生かし、産業の振興と住民活動の促進を行う拠点施設の整備が必要である。

このため、東部地域の活性化を図る施設として、埼玉県と春日部市が共同して、ふれあい拠点施設を整備するものである。

#### 事業の経緯

東部地域振興ふれあい拠点施設整備事業は、平成元年からその構想が始まり、現在に至るまでの間に、整備予定地の決定や、整備方針・施設内容の設定・変更など、時勢等により、様々な経緯を経てきた事業である。

平成15年度には、再検討委員会が設置され、当事業の方向性などについて提言がなされている。

また、平成17年度には、埼玉県が「春日部・越谷業務核都市基本構想」を策定し、本施設が中核的施設の役割を担うとされた。

さらに、埼玉県の新5か年計画「ゆとりとチャンスの埼玉プラン」(平成18年12月策定)においては、分野別施策の「産業・まちづくりの分野」において、本施設の整備の具体化が、個性と魅力ある快適な地域をつくる「埼玉の拠点性を高めるまちの創造」の取組みのひとつとして位置付けられている。

## 2. 施設整備の目的と基本目標

### (1) 施設整備の目的

ふれあい拠点施設は、埼玉県と春日部市が共同で進める事業であり、地域の特色や大学等の知的資源を生かした産業の振興・集積に加え、地域住民の活動・交流を促進する複合拠点施設として、民間の参画を得て整備するものである。

### (2) 基本目標

上記の目的を達成するため、以下の3点を整備・運営の基本目標として設定する。

#### 地域産業の振興・集積

創業支援機能や経営支援機能を導入し、地域の大学や商工団体等との連携を進め、活力ある地域産業の創出や集積を図る。

#### 住民活動・交流の促進

NPO 等による自主的な住民活動を支援する機能を導入し、活動の場や交流機会を提供し、活動を活発化する。

#### にぎわいの創出

ふれあい拠点施設に整備される公的施設や隣接商業施設との連携を図りながら、中心市街地の活性化と東部地域の拠点形成に資する商業サービス施設等を誘致し、にぎわいの創出を図る。

### 3. 事業の方向性

地域の特性、整備の目的と基本目標の内容を踏まえ、ふれあい拠点施設における、事業の基本的な方向性を以下のとおり定める。

#### (1) 総合的な創業・経営支援の実施による新産業・新事業創出の促進

創業準備や事業発展のための場や交流機会の提供

起業家や、創業間もない企業に対し、事業スペース（インキュベーション施設）や交流機会などを提供し、創業や事業拡大を目指す入居者や利用者の発展段階に応じた支援を行う。

創業・経営に関する、専門家による相談・アドバイスの提供

金融、税務、法務、技術、知的財産等、創業や経営に必要な事項についての、専門家による相談やアドバイスの付与を、地域の関係団体との連携により、実施する。

起業家の育成

大学生や社会人などの起業を目指す人や起業マインドの醸成のため、セミナー等を開催し、起業家を育成する。

#### (2) NPO等による自主的な住民活動の促進

住民活動促進のための情報発信、相談、研修の実施

住民活動に関する有益な情報の収集と発信、活動に関する相談、研修の開催などを行う。

住民活動の発表や交流の場の提供

展示会、展覧会など、住民活動の発表と交流の場を提供する。

#### (3) 民間施設の誘致による地域の拠点性の向上

商業等の民間施設を誘致し、地域住民や施設利用者等の利便性を向上させるとともに、にぎわいを創出し、県東部地域における春日部駅周辺地域の拠点性を高める。

なお、平成16年1月に公表した「地域振興ふれあい拠点施設整備事業への提言～地域振興ふれあい拠点施設再検討委員会」では当事業の整備の方向性、公共・民間施設の方向性を以下

のとおりとりまとめている。

#### 整備の方向性 <まとめ>

「地域住民の活動・交流の促進」という整備の方向性は、地域の人口動態から東部地域にふさわしい。

さらに、ニーズの高まりに応じた段階的整備についても検討が必要である。

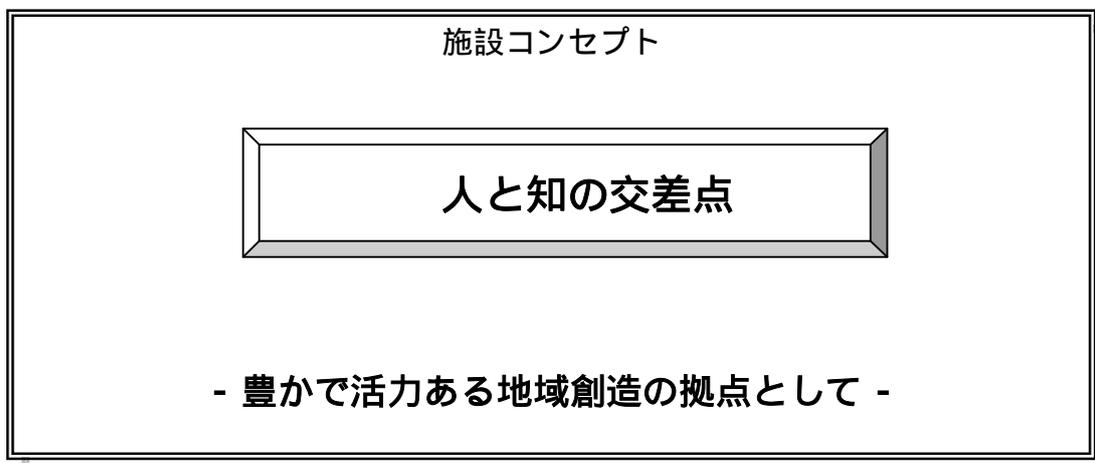
整備に当たっては一括で整備することにこだわらず、ニーズや状況の変化に応じて段階的に整備することについても検討する必要がある。

将来、現在の人口を維持できるか極めて厳しい状況において、地域の活力を維持していくためには、高齢者をはじめとする住民の活動の場を確保・創造する必要がある。

隣地に開発される民間商業施設と駐車場などの共同利用や来訪者の動線などに関して、最大限連携を図る必要がある。

#### 4. 施設コンセプト

地域の特性や社会経済環境の動向を踏まえ、施設整備の目的及び基本目標を受けて、施設コンセプトを以下のとおり設定する。



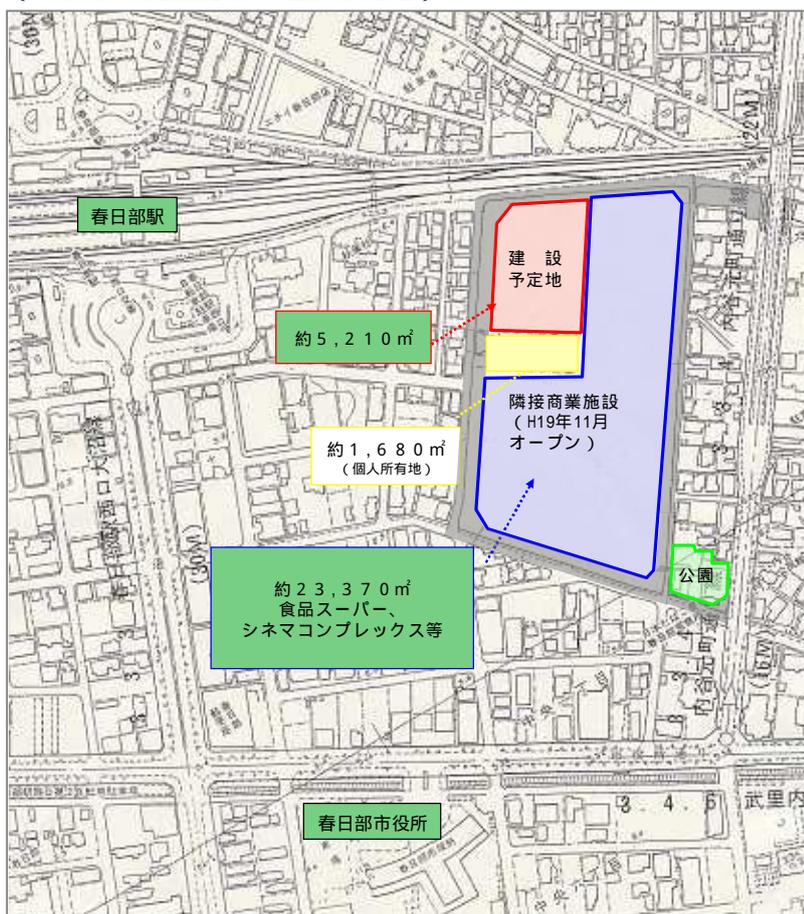
ふれあい拠点施設は、公共と民間とが連携し、地域の人と知恵のネットワークを構築し、新たな産業や雇用機会の創出を行っていくとともに、地域を支える人材の育成や住民活動・交流の促進を行い、豊かでいきいきとした地域を創造する拠点としての役割を担っていくものである。そこで、施設コンセプトを「人と知の交差点」と設定する。

## 5. 事業対象用地

事業対象用地は、東武伊勢崎線春日部駅西口から南東約 250m の距離にあり、公有地化が完了している。隣接地にはショッピングセンターや映画館などで構成される大型商業施設が平成 19 年 11 月にオープンした。事業対象用地を含めた地域は、土地区画整理事業が完了済みであり、周辺道路の整備がなされている。また、春日部駅周辺では、連続立体交差事業や公共施設が整備される再開発事業も進められている。ふれあい拠点施設の整備や、施設における事業については、こうした立地の特性や関連事業の内容を踏まえ、具体的な計画づくりの検討を進めていく必要がある。

予定地	春日部市南一丁目地内（東武伊勢崎線春日部駅西口約 250 メートル）
敷地面積	5,212.40 m <sup>2</sup>
容積率	最低 200%～最大 400%
建ぺい率	80%
用途	商業地域

（ふれあい拠点施設 建設予定地）



春日部駅周辺の関連事業

プロジェクト名	内 容
春日部駅付近連続立体交差事業	春日部駅周辺の交通渋滞解消と鉄道による市街地分断の解消を図るため、東武鉄道伊勢崎線約 1.9 km、東武鉄道野田線約 1.9 km、合計約 3.8 kmの連続立体交差化を図る。平成 17 年度に国の着工準備採択を受け、都市計画決定に向けて調査等を進めている。また、連続立体交差事業に併せ、春日部駅周辺地区の都市基盤整備などを実施することにより、市街地の活性化と街の一体化を図る。
粕壁三丁目 A 街区第一種市街地再開発事業	埼玉県東部地域の中核的都市にふさわしい都市機能の強化を目指し、以下の施設を整備中である。 1 街区の主な施設：住宅施設、商業業務施設 延床面積：約 16,000 m <sup>2</sup> 、26 階建て 2 街区の主な施設：公共公益施設（保育所、都市型児童センター、子育て支援センター）、スポーツ施設、店舗、駐車場 延床面積：約 14,000 m <sup>2</sup> 、6 階建て
ララガーデン春日部（本施設に隣接）	ふれあい拠点施設に隣接する大型商業施設（ララガーデン春日部）が平成 19 年 11 月にオープンした。 延床面積：約 63,000 m <sup>2</sup> 、6 階建て 主な施設：食品スーパー、映画館、レストラン、専門店等

## 6．施設構成と事業主体

### (1) 導入施設と機能連携

#### 導入施設

上記の整備目的や事業の方向性等を踏まえ、導入すべき機能を抽出する。

公共施設においては、「産業支援施設」、「市民活動・交流施設」を中心とした整備を行うこととし、広域的な効果を期待する「産業支援施設」については県の施設、住民との結びつきが強い「市民活動・交流施設」については市の施設として整備する。

「民間施設」においては、再検討委員会の提言等を踏まえ、生活関連産業の振興・集積を図るため、子育て支援施設等、住民の利便性を向上させ、豊かな生活環境の創出につながる「生活支援関連施設」や地域の企業等の経営をサポートする「業務支援関連施設」などの導入が望まれる。

「産業支援施設」においては、創業支援機能や経営支援機能を導入し、これらをワンストップ化して効果的に行うために、商工団体等の誘致等、地元のより一層の協力の確保に努める。

「市民活動・交流施設」においては、住民の活動の場を確保し、活動を活発化するためにNPO等による自主的な住民活動などを促進する機能を導入する。

「民間施設」においては、事業者によるニーズを捉えた提案と公共施設や隣接商業施設等との連携により、にぎわいの創出を図る。

#### 機能連携による相乗効果の発揮

ふれあい拠点施設においては、産業振興並びに地域住民の活動・交流の場を提供する公共施設と消費者の多様なニーズを捉えた民間施設が複合拠点施設として整備されることで、個々の施設がそれぞれの目的に応じた効果を発揮するのはもちろんのこと、各施設の連携及びふれあい拠点施設全体と隣接商業施設との連携による相乗効果も発揮できるものとする。

各施設間の連携として具体的に考えられるものとしては、産業支援施設や県機関における市民サービス施設との連携による効率的な業務推進、市民活動・交流施設の利用者となるNPO等によるコミュニティビジネスの育成、定常的なにぎわいの創出、多様な人々が行き交う施設に配置されることで、市民活動・交流施設のサービス機能がより効率的な事業効果を発揮することなどが想定できる。

また、隣接商業施設との連携という面では、例えば行政サービス施設や、子育て支援施設等を隣接商業施設来客者に開放することや、駐車場等の利便施設の共用化なども想定でき、相互に、メリットのあるサービスを提供しあうことで街区単位での相乗効果の創出が期待できる。

#### 各機能の成熟による発展

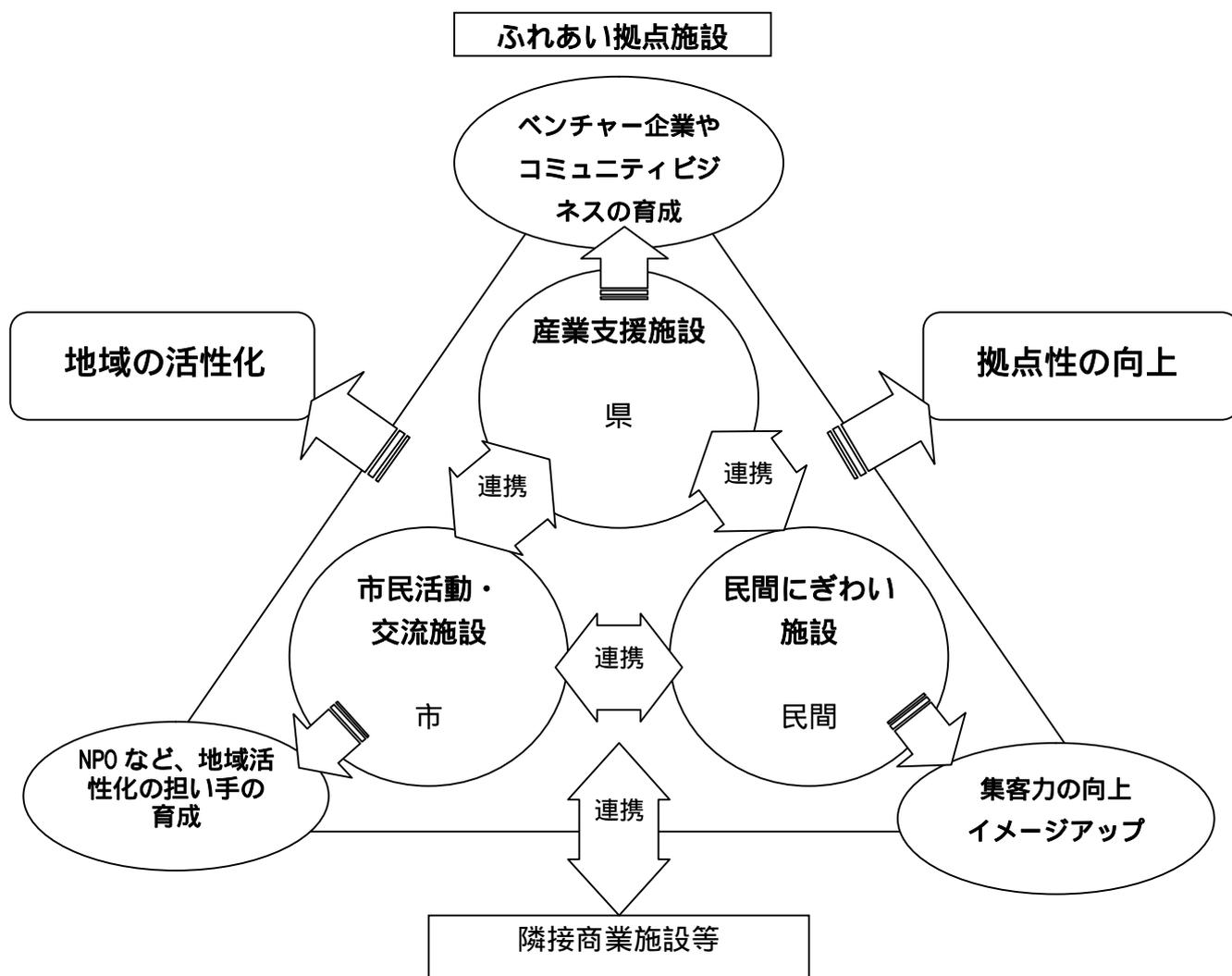
ふれあい拠点施設における、各導入機能が上記連携により互いに成熟していくことで、地域の活性化や拠点性の向上に寄与する、下記のような発展が望まれる。

「産業支援施設」においては、創業支援、経営支援機能等が十分発揮されることにより、入居産業が成熟し、埼玉県を代表する企業として発展していくことが望まれる。

「市民活動・交流施設」においては、NPO 等による自主的な住民活動の活性化により、新たな公共サービスの担い手やまちづくりの主体としての成熟が望まれる。

「民間施設」においては、公共施設や隣接商業施設との連携によりにぎわいが創出されることで、集客力の向上と春日部市としてのイメージアップ効果が期待される。

機能連携イメージ図



(2) 導入施設及び規模(案)

導入施設	施設概要
1. 県施設	4,300㎡程度
産業支援施設 3,700㎡程度	起業家や創業間もない企業やNPOなどのためのインキュベーションルームや地域の商工団体の事務所スペースなど
県機関 600㎡程度	パスポートセンター春日部支所
2. 市施設	3,500㎡程度
市民活動・交流施設 2,000㎡程度	市民活動などに関する情報収集・発信、団体運営・活動などに関する相談、交流スペースの提供、研修の企画・実施などを行う施設
市機関 1,500㎡程度	保健センター
3. 民間施設	
にぎわい施設	民間の提案内容に基づき整備
4. その他	
駐車場	開発行為等指導要綱に基づく必要台数を整備

1：公共施設：現時点で想定する面積であり、事業者が必要動向や運営方法等を総合的に勘案して提案する規模等を参考とする。

2：民間施設：事業者の提案に応じた規模とする。

### (3) 事業主体に関する基本的な考え方

ふれあい拠点施設への導入施設の各段階における事業主体の基本的な考え方は以下のとおりとする。

#### 設計・施工

複合施設としての機能連携と建設・維持管理コストの縮減を図るため、設計・施工については、拠点施設全体を一体として、選定された民間事業者へ委託する。

#### 施設所有

「産業支援施設」と「県機関」は埼玉県、「市民活動・交流施設」と「市機関」については春日部市、「民間施設」については民間事業者の所有とし、「共用施設等」については県、市、民間事業者の共有とする。ただし、駐車場については、県・市・民間事業者が、施設内容や規模等に応じ、必要な台数分の所有を行う。

#### 施設運営

施設の運営については、基本的に各施設の所有権を有するものが行うこととする。ただし、公共施設のうち、民間事業者などによる運営が効率的であると判断するものについては、指定管理者による運営などを検討するものとする。

#### 維持・管理

清掃、警備等の維持管理業務については、業務の効率化を図るため、民間事業者へ委託するものとする。

#### (4) 施設計画に関する基本的な考え方

ふれあい拠点施設の整備に当たっては、以下に示す指針を考慮した施設計画を作成するものとする。

##### 公共施設と民間施設の連携による拠点形成

ふれあい拠点施設に導入される各施設が、互いに連携し、最大限の相乗効果を上げられる計画とする。

##### 利用しやすさとにぎわいを創出する動線や交流空間の確保等

利用者が各施設を利用しやすくする動線や交流空間の配置を検討するとともに、各施設間や隣接商業施設等との連携を図り、にぎわいの創出と中心市街地の活性化に寄与する。

##### 地域の特性に留意した施設づくり

東部地域の特性から、必要な導入機能を絞り込むとともに、地域の特徴をとらえたオンリーワンの施設づくりを目指す。

##### シンボル性の高いデザイン

地域の新しい拠点にふさわしい、シンボルとなる質の高いデザインとするとともに、地域の良好な景観形成に寄与するデザインを導入するものとする。

##### 環境保全への配慮

地球温暖化対策やリサイクルなど、環境面でも先導的な施設となるよう、建材選択や機器使用面での留意や、自然エネルギーの活用、緑化の推進などを通じ、環境保全に最大限の配慮を行う。

##### ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザインの理念により、誰にも分かりやすく、使いやすい施設とする。

##### 防災・防犯安全計画

必要に応じて施設や機能ごとの管理を可能とするとともに、十分なセキュリティと防災対策が確保された計画とする。

##### ライフサイクルコストの低減

省エネルギー、保守・点検の効率化などに配慮した建築・設備設計とする。

## ( 5 ) 民間施設に関する基本的な考え方

### 基本的な考え方

・民間施設は事業者の自由な発想による創意工夫に委ねることを基本としながら、地域住民等の利便性の向上や地域の活性化に寄与する施設の誘導を図るものとする。

### 望ましい施設の例

- ・地域住民や施設利用者の利便性向上及び豊かな生活環境の創出につながる施設。
- ・にぎわいを創出し、施設の魅力を高めるとともに、中心市街地の活性化に寄与する施設。
- ・公共施設との連携により、互いに良い相乗効果が期待できる施設。

### 提案を認めない施設

- ・ふれあい拠点施設及び周辺地域への悪影響が懸念される施設
- ・景観、騒音、風紀、安全性などの面で拠点施設の品位や価値を損ない、又は周辺環境との調和を欠く恐れのある施設。

## 7. 事業手法

公共施設の抑制や民間活力の導入を図るため、ふれあい拠点施設の整備に際しての事業手法は、以下のとおりとする。

### (1) 事業手法設定の基本的な考え方

事業手法を検討するうえで、着目すべき基準を以下のとおり設定した。

基準1：ライフサイクルコストの軽減を重視したもの

基準2：県・市負担の初期投資が少ないもの

基準3：迅速なスケジュールが可能なもの（早期の着工、オープン）

基準4：敷地を行政財産として管理することが可能なもの

### (2) 事業手法

ふれあい拠点施設整備の事業手法は、上記基準に照らし合わせて、本事業の目的、整備方針、施設内容から、県市の土地と建物区分所有権とを交換する等価交換方式を採用する。

### (3) 事業期間等

#### 事業期間

導入する行政サービスや施設の維持管理の継続性等を勘案し、施設内容等に応じて、実施方針公表時までに事業期間を適切に設定する。

#### 資金調達

効率的な施設整備や運営を行うため、公的資金と民間資金の効果的な活用を図るものとする。

## 8. 事業スケジュール

### 等価交換方式による事業スケジュール

平成 19 年度	事業手法等確定調査及び基本構想策定
平成 20 年度	事業者選定準備、審査委員会設置、事業者募集
平成 21 年度	事業者選定、契約、設計、工事
平成 22 年度	工事
平成 23 年（春）	施設オープン

